

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 15.11.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp. 159 na parc.č. 2504/4 a Garáž č.súp. 3193 na parc.č. 2504/5 v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2504/1, 2504/4 a 2504/5.

Počet strán /z toho príloh/: 38 /z toho 19 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp. 159 na parc.č. 2504/4 a Garáž č.súp. 3193 na parc.č. 2504/5 v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2504/1, 2504/4 a 2504/5.

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: 05.02.2024

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.11.2023.
- Žiadosť o súčinnosť vydané správcom konkurznej podstaty zo dňa 22.12.2023 - kópia.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 805, k.ú. Rimavská Sobota - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.01.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rimavská Sobota - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.01.2024.
- Potvrdenie o veku stavieb vydané Mestom Rimavská Sobota zo dňa 02.02.2024 - kópia.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.20 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet 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 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 diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 805, k.ú. Rimavská Sobota

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 2504/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 276 m²

parc.č. 2504/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 132 m²

parc.č. 2504/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 159 na parc.č. 2504/4

garáž č.súp. 3193 na parc.č. 2504/5

B. Vlastníci:

- Laura Molnárová rod. Molnárová, Kirejevská 1173/35, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, dát.nar. 26.03.1998, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech družstva AKCENTA je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie, zakreslenie a fotodokumentácia rodinného domu boli vykonané dňa 23.01.2024 za účasti zástupcu vlastníčky rodinného domu.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ani písomný doklad o veku domu, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením domu, vek bol stanovený podľa predložených podkladov, t.j. potvrdenie Mesta Rimavská Sobota.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 805 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota pre k.ú. Rimavská Sobota, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 2504/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 276 m²
- parc.č. 2504/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 132 m²
- parc.č. 2504/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 159 na parc.č. 2504/4
- garáž č.súp. 3193 na parc.č. 2504/5
- plot uličný na parc.č. 2504/1
- prípojka vody na parc.č. 2504/1

- kanalizácia na parc.č. 2504/1
- prípojka plynu na parc.č. 2504/1
- spevnené plochy na parc.č. 2504/1

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 159 na p.č. 2504/4

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803 6, KS 1110, ktorý má jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie, podkrovie nie je obytné. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený cca v roku 1960 /znalcovi neboli predložené písomné doklady o veku stavby/, v súčasnom období sa dom na trvalé bývanie nevyužíva, je v zanedbanom stavebnotechnickom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby.

Dispozične sa v suterénnom podlaží nachádzajú pivničné priestory a kotolňa, v prízemí domu sa nachádzajú vstupná hala, kuchyňa, WC, schody do podkrovia, chodba, komora, kúpeľňa a tri izby.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m so zvislou izoláciou, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové konštrukcie murované v priemernej hrúbke 40 - 50 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy nad suterénom železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad prízemím drevené trámové s rovnými podhl'admi. Strecha je stanová, nad zadnou časťou sedlová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy sú v obytných priestoroch drevené palubové, v jednej izbe a v kuchyni povlakové z PVC, v ostatných miestnostiach prevažne cementový poter, v chodbe prízemnia a v kúpeľni keramické dlažby. Vonkajšie omietky sú vápennocementové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, okná drevené dvojité, vnútorné dvere drevené otváracie, dom je napojený na rozvody elektrickej energie /vzdušná prípojka/, vody, kanalizácie aj zemného plynu z verejných sietí /prípojka plynu je v súčasnom období odpojená a plynomer zdemontovaný/, vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol umiestnený v suteréne a ocelové článkové radiátory, na ohrev TUV slúži zásobníkový ohrievač /systémy sú v súčasnom období mimo prevádzky.

V kuchyni prízemnia sa nenachádza žiadne vybavenie. V kúpeľni sú vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, pákové nerezové batérie, keramické obklady stien, druhé samostatné WC je s umývadlom.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby od roku 1960 a životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	1960	9,46*9,30+6,07*3,50	109,22	120/109,22=1,099
1. NP	1960	9,46*9,30+6,07*6,20	125,61	120/125,61=0,955

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocel'ové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	245

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlóvé ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskleníím	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6345

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15

39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	475

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4220 + 245 * 1,099)/30,1260$	149,02
1. NP	$(6345 + 475 * 0,955)/30,1260$	225,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	64	36	100	64,00	36,00
1. NP	1960	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$149,02 \text{ €/m}^2 * 109,22 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	58 805,06
Technická hodnota	36,00% z 58 805,06	21 169,82
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$225,67 \text{ €/m}^2 * 125,61 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	102 415,57
Technická hodnota	36,00% z 102 415,57	36 869,61

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	58 805,06	21 169,82
1. nadzemné podlažie	102 415,57	36 869,61
Spolu	161 220,63	58 039,43

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž č.súp. 3193 na p.č. 2504/5

POPIS STAVBY

Hodnotená garáž č.súp. 3193 na parc.č. 2504/5 je postavená v zadnej časti dvora domu. Stavba má jedno nadzemné podlažie, plochú strechu, nie je podpivničená. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové, strecha plochá, vonkajšie a vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové, okná oceľové jednoduché, vráta drevené otváracie, v budove je svetelná elektroinštalácia, ostatné vnútorné vybavenie stavba nemá.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	22,00	22	18/22=0,818

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3675

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3675 + 295 * 0,818) / 30,1260$	130,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130,00 \text{ €/m}^2 * 22,00 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	10 333,18
Technická hodnota	38,75% z 10 333,18	4 004,11

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot uličný na p.č. 2504/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	14,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	29,00m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta: d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 €/ks
5.	Plotové vrátka: d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu:	14,50 m
Pohľadová plocha výplne:	14,50*2,00 = 29,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 2504/1	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,50\text{m} * 53,98\text{ €/m} + 29,00\text{m}^2 * 11,62\text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 155,51\text{ €/ks} + 1\text{ks} * 36,51\text{ €/ks}) * 3,613 * 1,00$	4 739,21
Technická hodnota	20,00 % z 4 739,21 €	947,84

2.3.2 Vodovodná prípojka na p.č. 2504/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	827 1 Vodovod
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek:	6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,613
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 2504/1	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6\text{ bm} * 59,09\text{ €/bm} * 3,613 * 1,00$	1 280,95
Technická hodnota	20,00 % z 1 280,95 €	256,19

2.3.3 Kanalizácia na p.č. 2504/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na p.č. 2504/1	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,00$	762,85
Technická hodnota	20,00 % z 762,85 €	152,57

2.3.4 Prípojka plynu na p.č. 2504/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 2504/1	1990	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,00$	764,69
Technická hodnota	15,00 % z 764,69 €	114,70

2.3.5 Spevnené plochy na p.č. 2504/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $14,00 \cdot 1,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. 2504/1	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,613 \cdot 1,00$	671,73
Technická hodnota	20,00 % z 671,73 €	134,35

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 159 na p.č. 2504/4	161 220,63	58 039,43
Garáž č.súp. 3193 na p.č. 2504/5	10 333,18	4 004,11
Plot uličný na p.č. 2504/1	4 739,21	947,84
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 2504/1	1 280,95	256,19
Kanalizácia na p.č. 2504/1	762,85	152,57
Prípojka plynu na p.č. 2504/1	764,69	114,70
Spevnené plochy na p.č. 2504/1	671,73	134,35
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 480,22	657,81
Celkom:	179 773,24	63 649,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okresnom meste Rimavská Sobota, na Pivovarskej ulici č.1, t.j. v západnej časti mesta, ktorá je blízka širšiemu centru mesta. Mesto Rimavská Sobota má 21 527 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v južnej časti Banskobystrického kraja, v regióne Malohont, je prirodzeným administratívnym, hospodárskym, spoločenským a kultúrnym centrom južnej časti Stredného Slovenska a slovensko-maďarského pohraničia. V hodnotenej lokalite je zmiešaná výstavba prevažne rodinných domov, ale aj objektov občianskej vybavenosti. Hodnotený dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných sietí. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter nehnuteľnosti, jej polohu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva, dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v okolí je bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od susediacej cestnej premávky. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 159 v k.ú. Rimavská Sobota je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na bývanie nevyužíva, nehnuteľnosť je v zanedbanom stavebnotechnickom stave, bez vykonávanej údržby.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné právo v prospech družstva AKCENTA je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdravotníctvo, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	171,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 171,54 / 180$	0,953
Všeobecná hodnota	$VŠH_5 = TH * k_{PD} = 63\,649,19 \text{ €} * 0,953$	60 657,68 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2504/1	zastavaná plocha a nádvorie	276,00	1/1	276,00
2504/4	zastavaná plocha a nádvorie	132,00	1/1	132,00
2504/5	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera				430,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9926
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9926$	39,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2504/1	$276,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 976,52
parcela č. 2504/4	$132,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 249,64
parcela č. 2504/5	$22,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	874,94
Spolu		17 101,10

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp. 159 na parc.č. 2504/4 a Garáž č.súp. 3193 na parc.č. 2504/5 v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2504/1, 2504/4 a 2504/5.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 159 na p.č. 2504/4	803 6	125,61	1+1
Garáž č.súp. 3193 na p.č. 2504/5	812 6	22,00	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2504/1	276,00
Pozemky	2504/4	132,00
Pozemky	2504/5	22,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 159 na p.č. 2504/4	55 311,58
Garáž č.súp. 3193 na p.č. 2504/5	3 815,92
Plot uličný na p.č. 2504/1	903,29
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 2504/1	244,15
Kanalizácia na p.č. 2504/1	145,40
Prípojka plynu na p.č. 2504/1	109,31
Spevnené plochy na p.č. 2504/1	128,04
Spolu za Vonkajšie úpravy	626,89
Spolu stavby	60 657,68
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2504/1 (276 m ²)	10 976,52
Pozemky - parc. č. 2504/4 (132 m ²)	5 249,64
Pozemky - parc. č. 2504/5 (22 m ²)	874,94
Spolu pozemky (430,00 m ²)	17 101,10
Všeobecná hodnota celkom	77 758,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	77 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšedemtisícosemsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 05.02.2024



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Závazná objednávka
- 4.2 Žiadosť o súčinnosť
- 4.3 List vlastníctva
- 4.4 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.5 Situácia širších vzťahov
- 4.6 Potvrdenie o veku stavieb
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	Ing. Kristián Gregor, správca
Sídlo :	ul. Horná 54, 974 01 Banská Bystrica
IČO:	42186773
e-mail:	spravca.gregor@gmail.com
zapísaný v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, značka správcu: S1377	
správca úpadcu:	Tatra Slovak Invest s.r.o., so sídlom Kirejevská 1173/35, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 36 779 105

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

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

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Rimavská Sobota	Rimavská Sobota	Rimavská Sobota	805
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	
2504/1	276	zastavaná plocha a nádvorie	
2504/4	132	zastavaná plocha a nádvorie	
2504/5	22	zastavaná plocha a nádvorie	
Stavby:			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Popis stavby	
159	2504/4	Rodinný dom	
3193	2504/5	Garáž	
Spoluvlastnícky podiel: 1/1			

(ďalej len „predmet dražby“).

Predmet ocenenia je vo vlastníctve:

Titul, meno a priezvisko:	Laura Molnárová
Rodné priezvisko:	Molnárová
Dátum narodenia:	26.03.1998
Obaja trvale bytom:	Kirejevská 35/40, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR

(ďalej aj len „vlastník“)

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

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 závary 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. Každý, kto má u seba majetok podliehajúci konkurzu je povinný oznámiť túto skutočnosť správcovi, umožniť prehliadku majetku a vydať na výzvu tento majetok, ako aj akékoľvek záznamy a dokumenty týkajúce sa majetku podliehajúceho konkurzu, a to pod hrozbou uloženia pokuty do výšky 3.300 eur. (§ 75 ods. 4 a 12 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii)

Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 20.12.2023 od 11:00 do 13:00 hod., o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 5 pracovných dní od termínu obhliadky.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 4 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 15.11.2023

PROAUCTION
skladový podnik
ProAuctio s.r.o.
Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
IČO: 45408441, DIČ: 2022971181
Mgr. Martin Astaloš
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

Ing. Kristián Gregor, správca

Kancelária správcu: Horná 54, 974 01 Banská Bystrica,
tel.č.: 0902 820 400, e-mail: spravca.gregor@gmail.com

úpadca Tatra Slovak Invest s.r.o., so sídlom Kirejevská 1173/35, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 36 779 105

zn. správcu: S 1377

spis. zn.: 4K 5/2018 S1377

Laura Molnárová

Kirejevská 1173/35

979 01 Rimavská Sobota

Vec: Žiadosť o súčinnosť podľa § 75 zák.č. 7/2005 Z.z. (ZKR)

I.

Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 4K/5/2018-142 zo dňa 1.8.2018, ktoré bolo zverejnené v obchodnom vestníku č. OV 152/2018 dňa 8.8.2018, bol vyhlásený konkurz na majetok **Tatra Slovak Invest s.r.o., so sídlom Kirejevská 1173/35, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 36 779 105** (ďalej len „*úpadca*“), do funkcie správcu bol ustanovený Ing. Kristián Gregor, so sídlom kancelárie Horná 54, 974 01 Banská Bystrica, zn.správcu: S1377 (ďalej len „*správca*“).

Postupom podľa § 79 ZKR správca zapísal do súpisu majetok vo Vašom vlastníctve, a to:

- Stavba - **Rodinný dom**, súpisné číslo 159, postavená na parcele registra "C" KN č. 2504/4 o výmere 132 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, druh stavby: 10, nachádzajúca sa v okrese: Rimavská Sobota, obci: Rimavská Sobota, katastrálnom území: Rimavská Sobota, evidovaná na **LV č. 805**, spoluvlastnícky podiel 1/1,
- Stavba – **Garáž**, súpisné číslo 3193, postavená na parcele registra "C" KN č. 2504/5 o výmere 22 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, druh stavby: 7, nachádzajúca sa v okrese: Rimavská Sobota, obci: Rimavská Sobota, katastrálnom území: Rimavská Sobota, evidovaná na **LV č. 805**, spoluvlastnícky podiel 1/1,
- Pozemok - parc. C KN č. **2504/1** o výmere 276 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúca sa v okrese: Rimavská Sobota, obci: Rimavská Sobota, katastrálnom území: Rimavská Sobota, evidovaná na **LV č. 805**, spoluvlastnícky podiel 1/1
- Pozemok - parc. C KN č. **2504/4** o výmere 132 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúca sa v okrese: Rimavská Sobota, obci: Rimavská Sobota, katastrálnom území: Rimavská Sobota, evidovaná na **LV č. 805**, spoluvlastnícky podiel 1/1,
- Pozemok - parc. C KN č. **2504/5** o výmere 22 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúca sa v okrese: Rimavská Sobota, obci: Rimavská Sobota, katastrálnom území: Rimavská Sobota, evidovaná na **LV č. 805**, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Zapísanie nehnuteľností do súpisu bolo zverejnené v OVSR č. 182/2023 dňa 25.9.2023.

Podľa § 67 ods.1 písm. c) ZKR *Konkurzu podlieha majetok, ktorý zabezpečuje úpadcove záväzky.*

Podľa § 79 ods.2 ZKR *Majetok tretej osoby zabezpečujúci záväzok úpadcu zapísaný do súpisu môže správca speňažiť podľa tohto zákona; správca pritom koná v mene tejto osoby.*

II.

Správca poveril predajom majetku dražobníka ProAuctio s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, IČO: 45 408 441 (ďalej len „**dražobník**“).

Dražobník Vás vyzval na poskytnutie súčinnosti, a to na sprístupnenie nehnuteľností pre vykonanie obhliadky súdnym znalcom v termíne 15.11.2023 od 12:00 do 13:00. **Súčinnosť ste neposkytli.**

Následne dražobník na Váš návrh stanovil druhý termín obhliadky na deň 20.12.2023 od 11:00 do 13:00. **Súčinnosť ste neposkytli.**

Vzhľadom na Vaše opakované neposkytnutie súčinnosti Vám výzvou stanovujem posledný termín na poskytnutie súčinnosti, a to sprístupnenie nehnuteľností pre obhliadku súdnym znalcom na deň 23.1.2024 od 11:00 do 13:00. Taktiež Vás poučujem, že **v prípade neposkytnutia súčinnosti správcovi sa môžete svojím konaním dopustiť spáchania trestného činu marenia konkurzného konania** (viď poučenie nižšie).

Zároveň Vás žiadam, aby ste mi **v lehote do 10 dní od prevzatia tejto výzvy, preukázali dôvod neposkytnutia súčinnosti** v termínoch 15.11.2023 a 20.12.2023, nakoľko mám podozrenie, že Vaše konanie napĺňa znaky skutkovej podstaty trestného činu marenia konkurzného konania, a teda v prípade nepreukázania naliehavého a neodkladného dôvodu neposkytnutia súčinnosti v daných termín toto postúpim na riešenie policajnému zboru SR.

Poučenie:

Podľa § 75 ods.4 ZKR *Ten, kto má u seba záznamy alebo dokumenty týkajúce sa majetku podliehajúceho konkurzu alebo majetok podliehajúci konkurzu, je povinný to oznámiť správcovi, len čo sa dozvie o vyhlásení konkurzu. Tretia osoba je povinná umožniť správcovi tieto záznamy, dokumenty alebo majetok prehliadnúť a na písomnú žiadosť tieto záznamy, dokumenty alebo majetok správcovi vydať alebo urobiť iné opatrenie požadované správcom na zabezpečenie týchto záznamov, dokumentov alebo majetku ...*

V zmysle ust. § 75 ods.12 ZKR *sú tretie osoby povinné poskytnúť správcovi súčinnosť bezodplatne a bezodkladne. Ak tretia osoba súčinnosť neposkytne, súd jej môže uznesením uložiť na návrh správcu pokutu do 3300,00 €.*

- **trestný čin : Marenie konkurzného alebo vyrovnacieho konania**

Podľa § 242 ods. 1 zák. č. 300/2005 Z. z. Trestného zákona „**Kto marí konkurzné konanie, vyrovnacie konanie, konanie o reštrukturalizácii alebo konanie o oddĺžení tým, že**

- a) nesplní povinnosť uloženú mu zákonom, ktorý upravuje také konanie, alebo**
 - b) uvedie nepravdivé údaje v zozname aktív a pasív,**
- potrestá sa odňatím slobody na šesť mesiacov až päť rokov.“**

Podľa § 242 ods. 2 zák. č. 300/2005 Z. z. Trestného zákona „**Odňatím slobody na tri roky až desať rokov sa páchatel potrestá, ak spácha čin uvedený v odseku 1**

- a) a spôsobí ním väčšiu škodu,**
- b) z osobitného motívu, alebo**
- c) závažnejším spôsobom konania.“**

Podľa § 243 ods. 1 zák. č. 300/2005 Z. z. Trestného zákona „**Kto marí konkurzné konanie tým, že**

- a) zatají vec patriacu do konkurznej podstaty,**
- b) znemožní, aby sa vec patriaca do konkurznej podstaty zapísala a odhadla**

- c) *nevydá vec patriacu do konkurznej podstaty, alebo*
- d) *zadrží, sfaľšuje alebo zničí zaznamenané informácie o majetku alebo finančných aktivitách dlžníka, potrestá sa odňatím slobody až na dva roky.*“

Podľa § 243 ods. 2 zák. č. 300/2005 Z. z. Trestného zákona „Odňatím slobody na šesť mesiacov až päť rokov sa páchatel potrestá, ak spácha čin uvedený v odseku 1 a spôsobí ním väčšiu škodu.“

Podľa § 243 ods. 3 zák. č. 300/2005 Z. z. Trestného zákona „Odňatím slobody na tri roky až osem rokov sa páchatel potrestá, ak spácha čin uvedený v odseku 1

- a) *a spôsobí ním značnú škodu, alebo*
- b) *závažnejším spôsobom konania.“*

Podľa § 243 ods. 4 zák. č. 300/2005 Z. z. Trestného zákona „Odňatím slobody na štyri roky až desať rokov sa páchatel potrestá, ak spácha čin uvedený v odseku 1 a spôsobí ním škodu veľkého rozsahu.

S úctou

Ing. Kristián Gregor, správca

V Banskej Bystrici, dňa 22.12.2023

Príloha: uznesenie o vyhlásení konkurzu

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

Okres : 609 Rimavská Sobota Dátum vyhotovenia : 1.1.2024
Obec : 514462 Rimavská Sobota Čas vyhotovenia : 8:21:44
Katastrálne územie : 852422 Rimavská Sobota Údaje platné k : 29.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 805

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2504/1	276	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
2504/4	132	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 159 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2504/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
2504/5	22	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3193 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2504/5							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 1 Oprávnená držba k pozemku
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
159	2504/4	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3193	2504/5	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Molnárová Laura r. Molnárová, Kirejevská 1173/35, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, Dátum narodenia: 26.03.1998	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1166/2020, povolená dňa 4.6.2020 - 612/20	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa zápis nehnuteľností do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa SRL, s.r.o., so sídlom Čeľadice 93, 956 16 Nitrianska Streda, v konkurznom konaní vedenom pred Okresným súdom Banská Bystrica pod č.k. 4K/5/2015-142 vyhlásenom na majetok a to na úpadcu Tatra Slovak Invest s.r.o., Kirejevská 1173/35, 979 01 Rimavská Sobota k nasledovným nehnuteľnostiam: pozemky C KN parc. č. 2504/1, 2504/4, 2504/5 a na stavby súp. č. 159 rodinný dom na C KN parc. č. 2504/4, súp. č. 3193 garáž na C KN parc. č. 2504/5, do funkcie správcu Úpadcu bol ustanovený Ing. Kristián Gregor, správca so sídlom ul. Horná 54, 974 01 Banská Bystrica (P 345/2023), zapísané dňa 27. 9. 2023 - 991/23	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

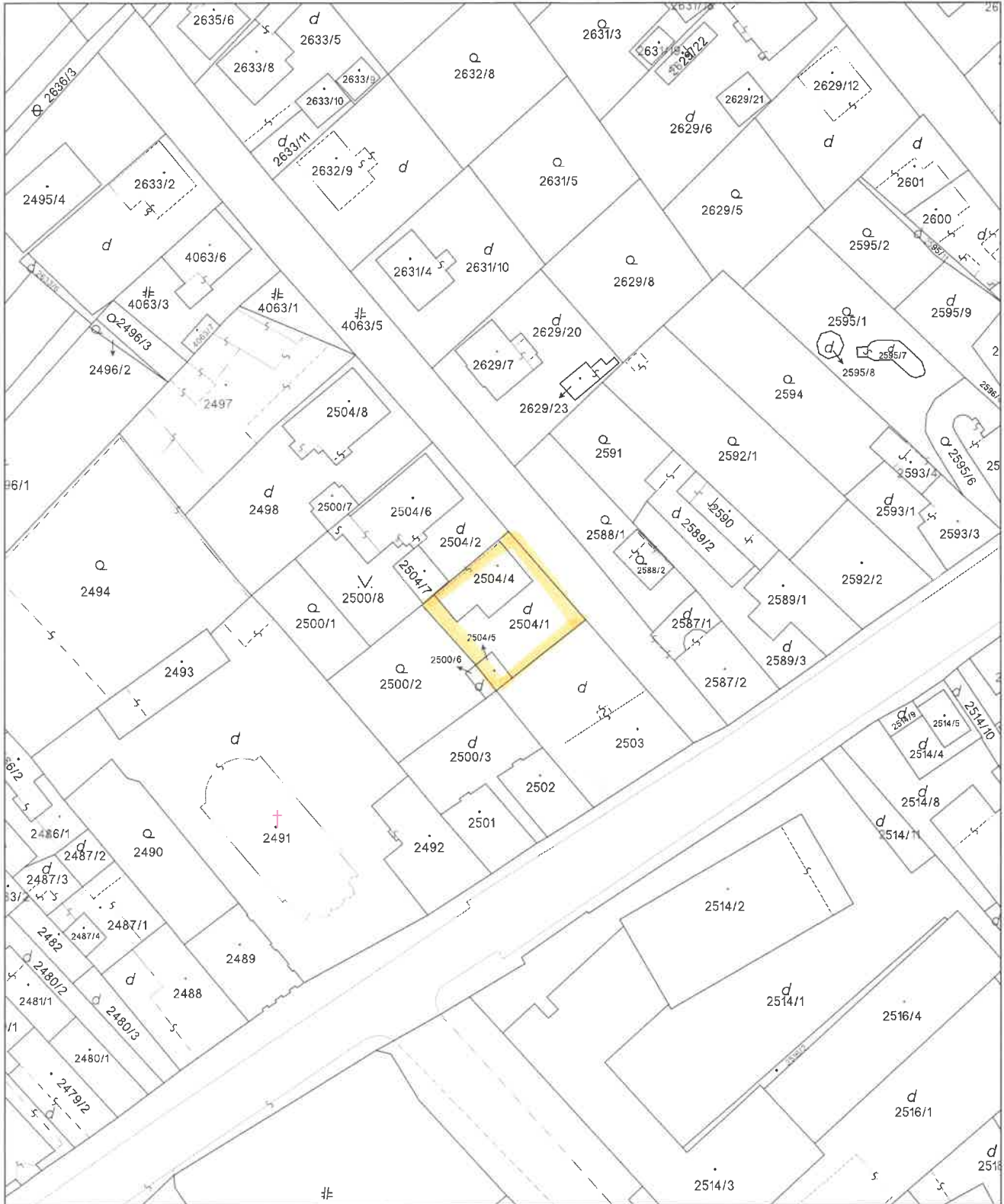
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech AKCENTA, spořitelni a úvěrni družstvo, Gočárová třída 312, 500 02 Hradec Králové, ČR na pozemky C KN parc.č. 2504/1, 2504/4, 2504/5 a na stavby súp. č. 159 rodinný dom na C KN parc.č. 2504/4, súp.č. 3193 garáž na C KN parc.č. 2504/5, podľa zmluvy č. V 3064/2012, povolené dňa 22.11.2012 - 1516/2012; Zmluva o postúpení pohľadávok uzatvorená v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Československé uvěrní družstvo, Gočárová třída 312/52, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, ČR (pôvodne AKCENTA) ako postupcom a Blackside, a.s., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava ako postupníkom, podľa Z 3094/2018 - 1778/2018,

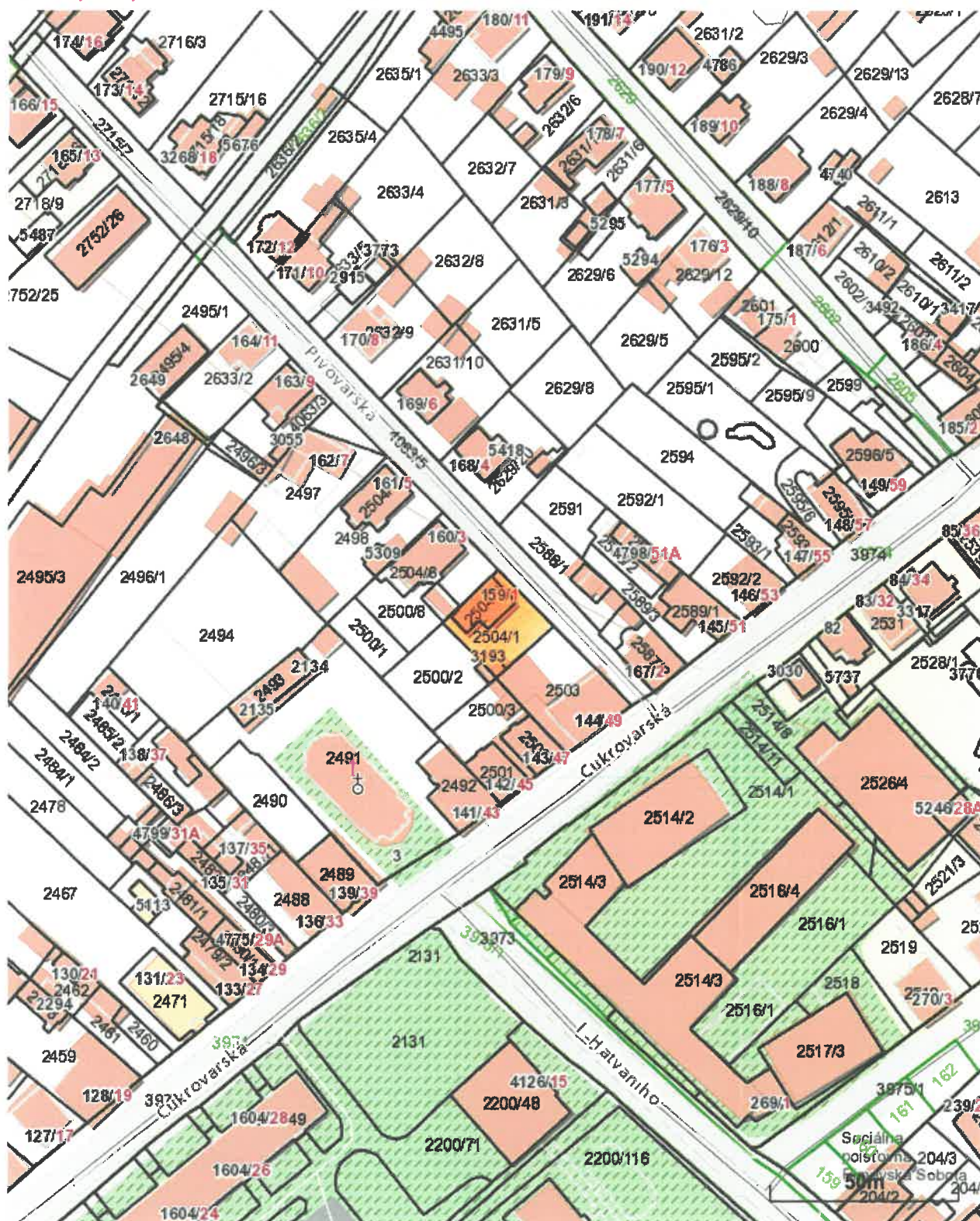
Výpis je nepoužitelný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Rimavská Sobota	Obec	Rimavská Sobota	Katastrálne územie	Rimavská Sobota
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2504/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia		1.1.2024 8:21:25		Bez autorizácie		
Údaje platné k		29.12.2023 18:00:00				

Názov

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



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 odborné spôsobilá osoba.



Mesto Rimavská Sobota

Mestský úrad


Odbor rozvoja mesta

Referát stavebného poriadku, životného prostredia a dopravy
Svätoplukova 9, 979 01 Rimavská Sobota

ProAuctio s. r. o.
Mladých budovateľov 2
974 11 Banská Bystrica

Váš list číslo/zo dňa
29.01.2024

Naše číslo
VYS-ACs-5324/2024-3657/2024

Vybavuje/ 
Ing. Anna Csincšiková
047/560 46 44
anna.csincsikova@rimavskasobota.sk

Rimavská Sobota
2. februára 2024

Vec

Potvrdenie

Mesto Rimavská Sobota, Mestský úrad, Odbor rozvoja mesta, referát stavebného poriadku, životného prostredia a dopravy ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117, ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov, k žiadosti spoločnosti ProAuctio s. r. o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, o poskytnutie súčinnosti, zaujíma nasledovné stanovisko:

Na základe dostupných údajov (evidencia výstavby rodinných domov a garáží), stavba rodinného domu na pozemku parc. č podľa KN C 2504/4 v k. ú. Rimavská Sobota (súpisné číslo 159), bola daná do užívania v roku 1960. Garáž pri rodinnom dome, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. podľa KN C 2504/5 v k. ú. Rimavská Sobota (súpisné číslo 3193), bola postavená v roku 1975.

Projektová dokumentácia uvedených stavieb sa v archíve Mestského úradu v Rimavskej Sobote nenachádza.

Ing. Eva Muráriková
vedúca odboru

Informatívna poznámka – tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón
047/5631139-40
047/563107-0

Fax
047-5623 507

E-mail
mesto@rimavskasobota.sk

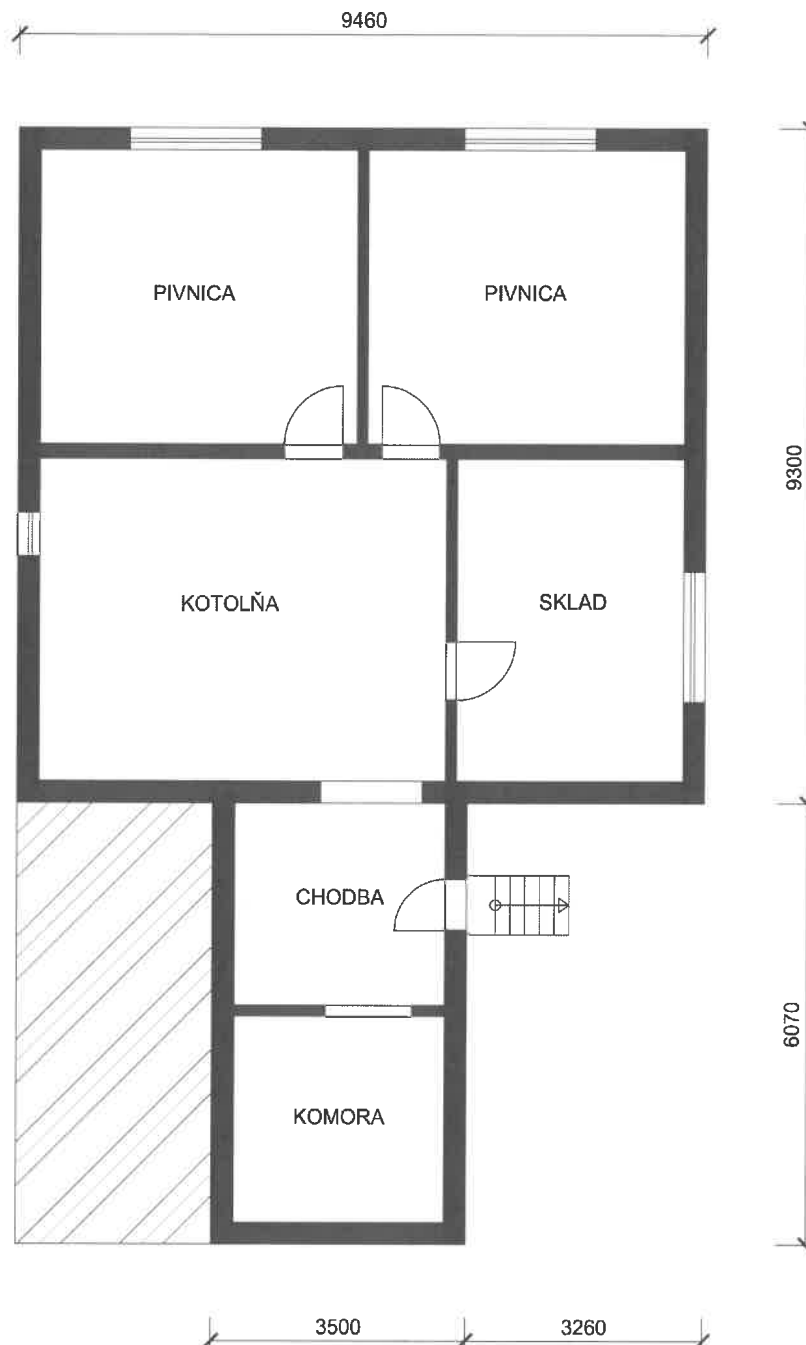
Internet
www.rimavskasobota.sk

IČO
00319031

RODINNÝ DOM Č. SÚP. 159, K.Ú. RIMAVSKÁ SOBOTA

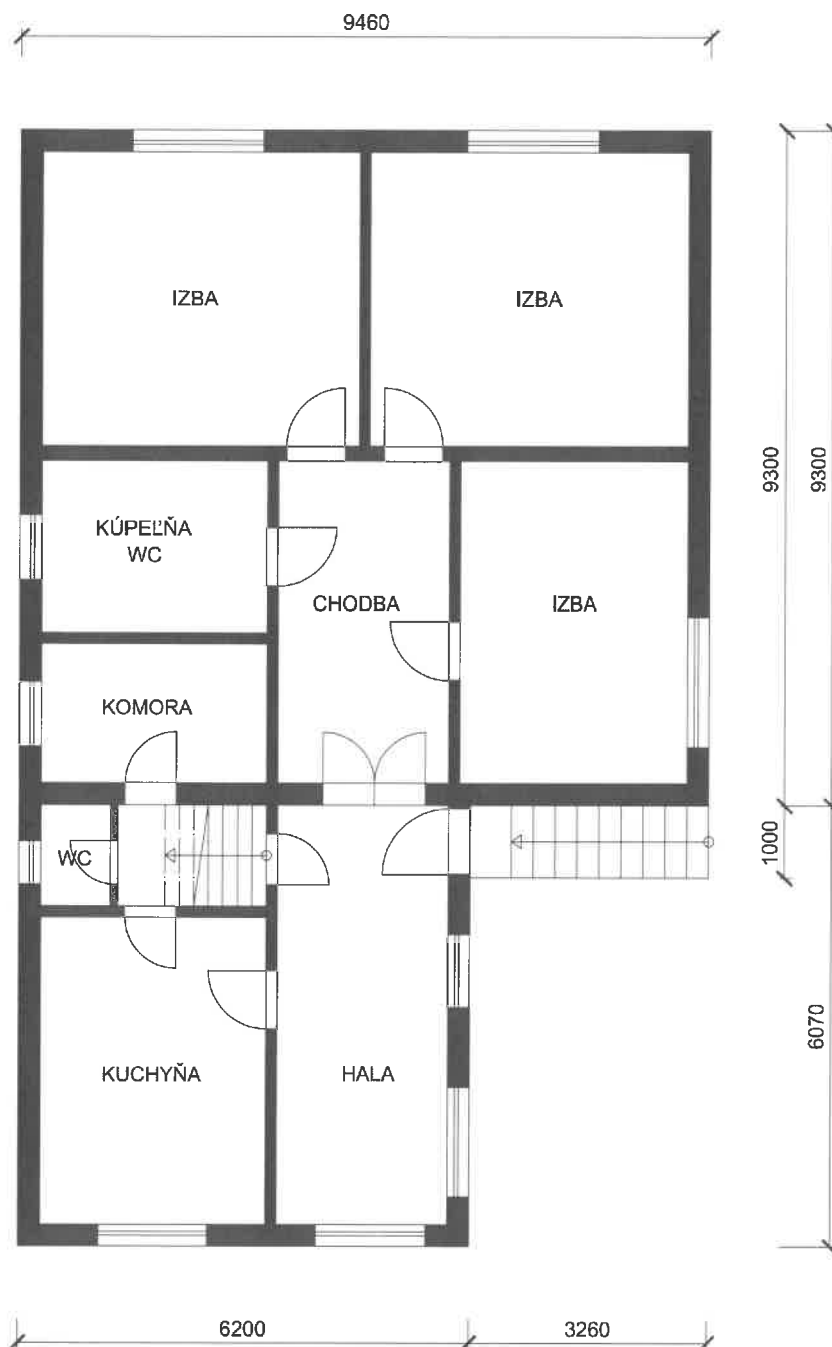
SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 1.PP



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 159,
K.Ú. RIMAVSKÁ SOBOTA
SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÓDORYS 1.NP













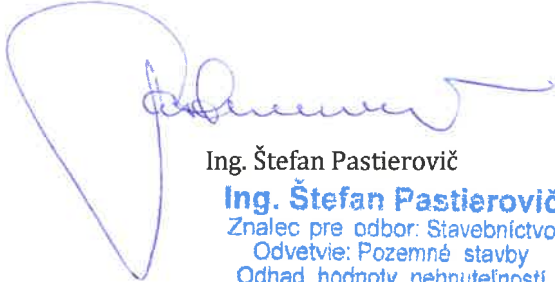


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 4/2024.

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