

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 15.04.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Garáž č.súp. 5831 na parc.č. 4063/8, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, včítane pozemku KN-C parc.č. 4063/8.

Počet strán /z toho príloh/: 21 /z toho 9 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Garáž č.súp. 5831 na parc.č. 4063/8, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, včítane pozemku KN-C parc.č. 4063/8.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

15.04.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 13.05.2024

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.04.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5056, k.ú. Lučenec, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.05.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lučenec, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.05.2024.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- 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:

Nie sú žiadne.

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.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 5056, k.ú. Lučenec

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 4063/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²

Stavby

garáž č.súp. 5831 na parc.č. 4063/8

B. Vlastníci:

- Ing.Pavel Lašák rod. Lašák, Mládežnícka 1886/17, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 23.09.1948, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 15.04.2024 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia garáže, ani písomný doklad o veku stavby, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním garáže, vek nehnuteľnosti bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená garáž a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5056 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Lučenec, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 4063/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²

Stavby

- garáž č.súp. 5831 na parc.č. 4063/8

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž č.súp. 5831 na p.č. 4063/8

POPIS STAVBY

Hodnotená garáž č.súp. 5831 na parc.č. 4063/8 v k.ú. Lučenec je súčasťou radových garáží, je stredovou /druhou v poradí/ stavbou v rade. Konštrukčne ide o murovanú stavbu s plochou strechou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie murované, strop s rovným podhlľadom, strecha plochá, s miernym pultovým spádom, krytina aj klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú vápennocementové hladké, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, garážové vráta ocel'ové výklopné, elektroinštalácia svetelná /v súčasnom období odpojená/.

Podľa zistení pri miestnom šetrení bola garáž postavená cca v roku 1985, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 90 rokov.

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	1985	5,90*3,10	18,29	18/18,29=0,984

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom 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 ocel'ových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3735

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
	Spolu	535

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3735 + 535 * 0,984) / 30,1260$	141,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	39	51	90	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141,45 \text{ €/m}^2 * 18,29 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,00$	9 471,45
Technická hodnota	56,67% z 9 471,45	5 367,47

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

Hodnotená garáž je súčasťou radových garáží, nachádza sa na ulici E.M.Šoltésovej v okresnom meste Lučenec, v blízkosti mestského parku, v lokalite, ktorá je blízka širšiemu centru mesta. V danom mieste je občianska vybavenosť a služby primerané polohe v okresnom meste, v blízkosti hodnoteného objektu sa nachádzajú najmä ďalšie garáže, výstavba rodinných domov, prípadne v širšom okolí bytové domy a občianska výstavba. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu garáže v okresnom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v miestach je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v daných miestach a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 1,10.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená garáž je súčasťou stavby radových garáží určených na garážovanie osobných motorových vozidiel.

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 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,200	13	28,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	8	17,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	7	23,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,100	6	6,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	9	29,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	2,200	6	13,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,100	5	5,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,300	6	19,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,110	7	0,77
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	2,200	7	15,40
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,200	10	22,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,110	8	0,88
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	2,200	9	19,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	1,100	8	8,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,110	7	0,77
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,605	4	2,42
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	II.	2,200	20	44,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	335,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 335,94 / 180$	1,866
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\,367,47 \text{ €} * 1,866$	10 015,70 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4063/8	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00

Obec:

Lučenec

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)	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20

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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,9656
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	19,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 4063/8	$18,00 \text{ m}^2 * 19,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	352,44
Spolu		352,44

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Garáž č.súp. 5831 na parc.č. 4063/8, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, včítane pozemku KN-C parc.č. 4063/8.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Garáž č.súp. 5831 na p.č. 4063/8	812 6	18,29	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	4063/8	18,00

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	
Garáž č.súp. 5831 na p.č. 4063/8	10 015,70
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 4063/8 (18 m ²)	352,44
Všeobecná hodnota celkom	10 368,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Desaťtisícštyristo Eur	

V Banskej Bystrici dňa 13.05.2024



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 Pôdorys garáží
- 4.6 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	JUDr. Barbora Behýlová, notár
So sídlom notárskeho úradu:	Kapitulská 21, 974 01 Banská Bystrica
ICO:	43 282 792
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva po poručiťovi: Ing. Pavel Lašák, naposledy trvale bytom: Mládežnícka 1886/17, Banská Bystrica, PSČ 974 01, dátum narodenia: 23.09.1948	

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
ICO :	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	Lučenec	Lučenec	5056
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
4063/8	18	zastavaná plocha a nádvorie	
Stavby:			
Súpisné číslo	Na parcele KN-C číslo	Popis stavby	
5831	4063/8	Garáž	
Spoluvlastnícky podiel: 1/1			

(ďalej len „majetok“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve poručiťa:

Priezvisko a meno:	Ing. Pavel Lašák, rodený Lašák
Naposledy trvale bytom :	Mládežnícka 1886/17, Banská Bystrica, PSČ 974 01
Dátum narodenia:	23.09.1948
Spoluvlastnícky podiel:	1/1

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

Účel ocenenia:

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


Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách 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 15.04.2024



PROAUCTION
s.r.o.
Miestny budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
IČO: 45198461, DIČ: 2022971181

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

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec Dátum vyhotovenia : 1.5.2024
 Obec : 511218 Lučenec Čas vyhotovenia : 20:21:25
 Katastrálne územie : 833673 Lučenec Údaje platné k : 30.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5056

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
4063/8	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
5831	4063/8	7	Garáž		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

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	Lašák Pavel r. Lašák, Ing., Mládežnícka 1886/17, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 23.09.1948	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1302/12 z 22.6.2012-1649/12 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.2442/2013-36 z 8.4.2013 - Z 1694/13 - 1312/13	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

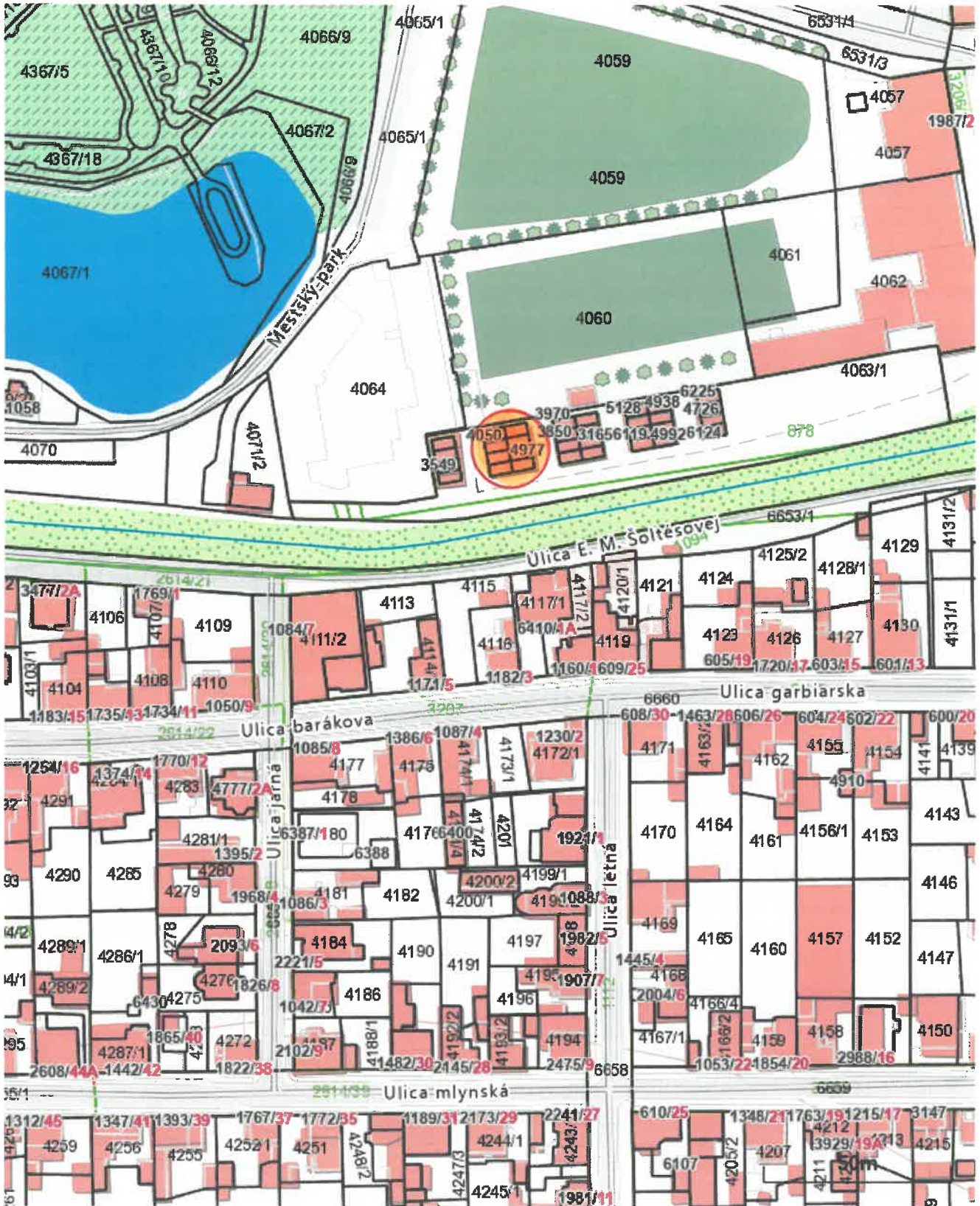
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lučenec	Katastrálne územie Lučenec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4063/8 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	1.5.2024 20:20:00	Bez autorizácie	
Údaje platné k	30.4.2024 18:00:00		

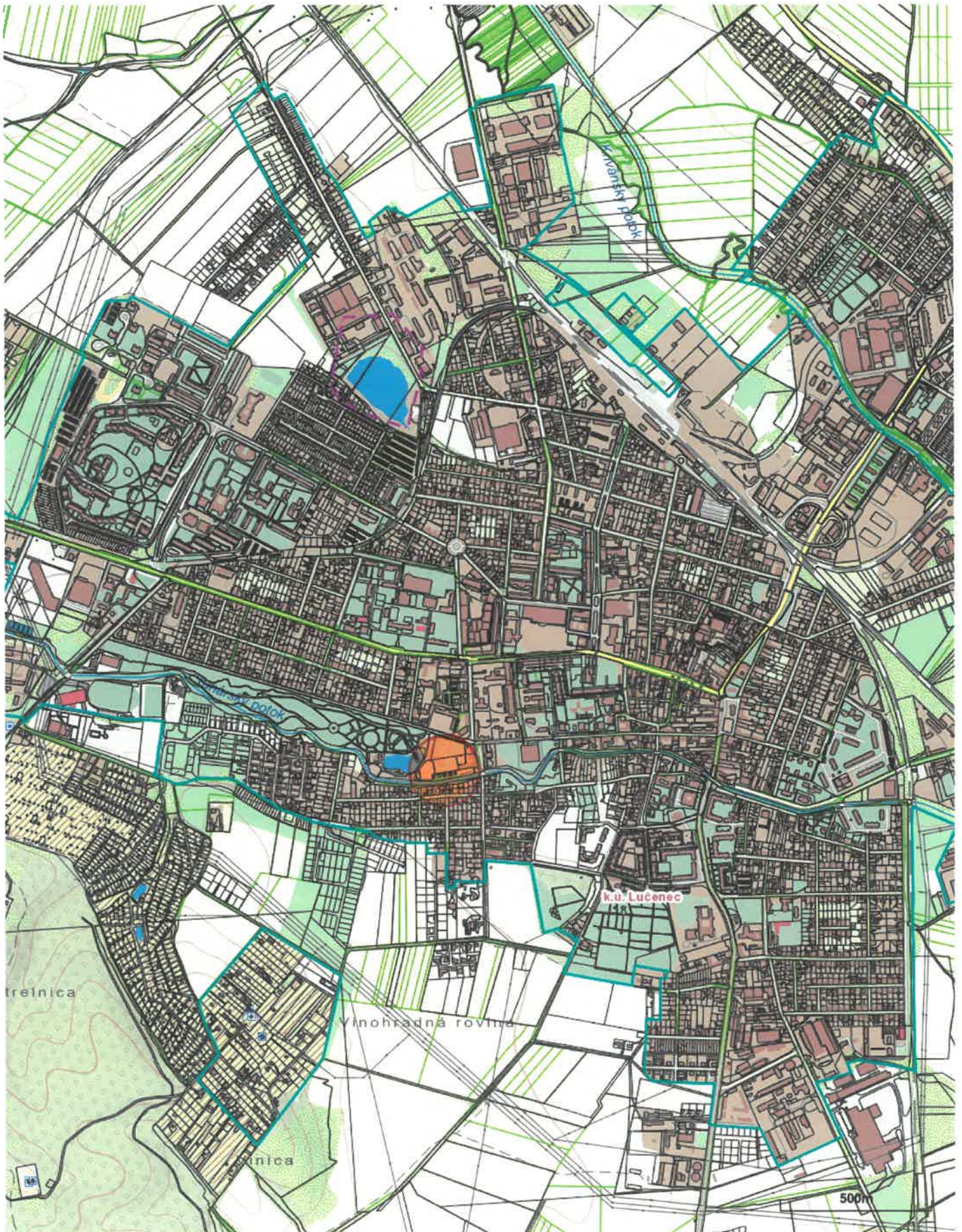
Názov

Banskobystrický > Lučenec > Lučenec > k.ú. Lučenec



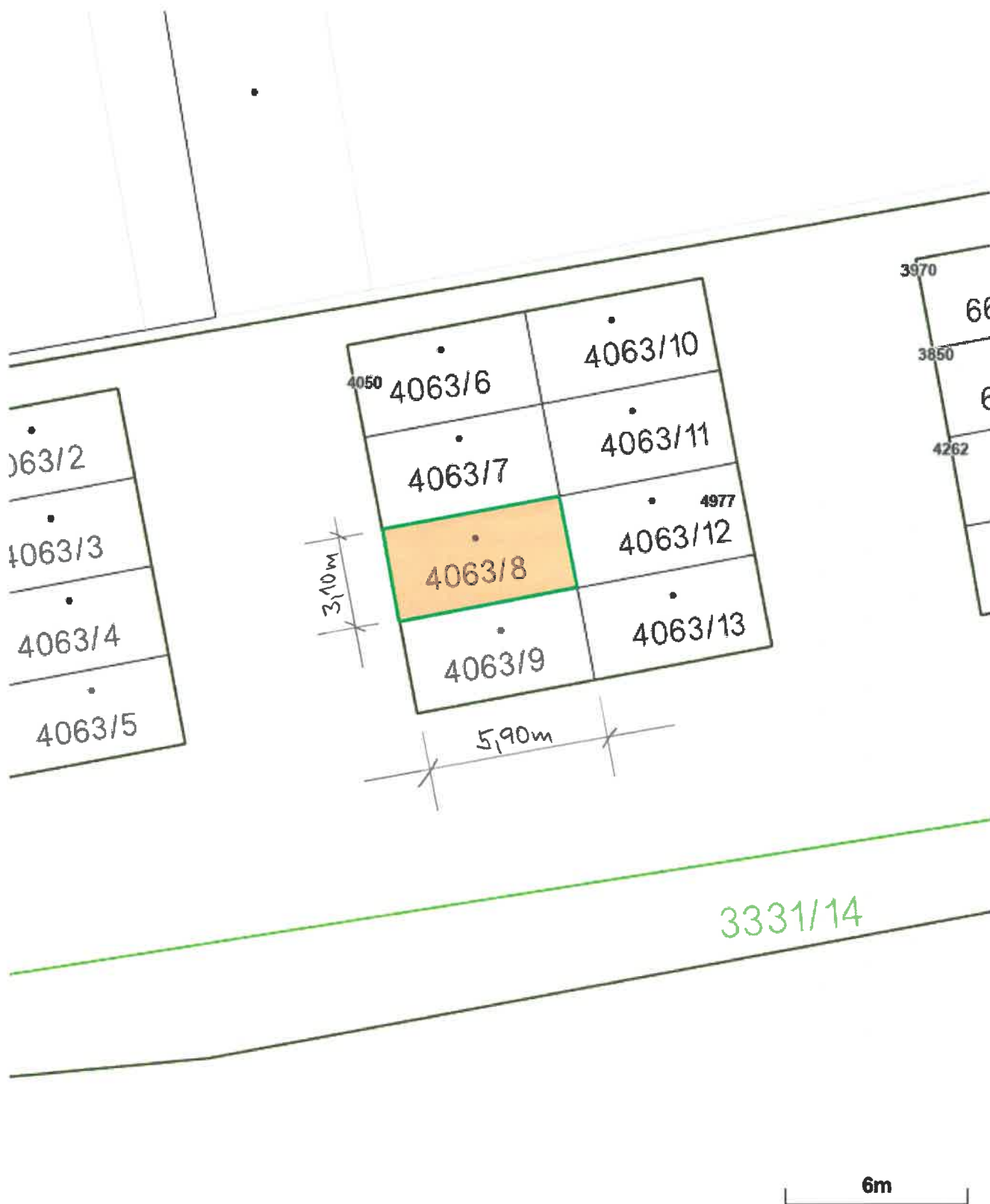
Parcela registra C, 4063/8

Banskobystrický > Lučenec > Lučenec > k.ú. Lučenec



Parcela registra C, 4063/8

Banskobystrický > Lučenec > Lučenec > k.ú. Lučenec



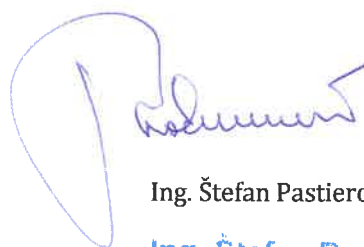


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 49/2024.

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