

Znalec**: Ing. Vladimír B i l', Bartošovce 60, 086 42 Hertník**Telefón : Bartošovce 054/4791328, Mobil 0907 990 007, e mail: bil.vlado@gmail.com
Evidenčné číslo znalca : 910253**Zadávateľ**: Pawa trade, s.r.o., J. Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica,
IČO: 44 815 581**Číslo objednávky** : Objednávka zo dňa 10.1.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **10/2018**

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parcelné číslo CKN 488 a CKN 489/1 v obci Lukavica, katastrálne územie Lukavica, okres Bardejov pre dobrovoľnú dražbu za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Počet listov (z toho príloh) : 47 / 17 /**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3 x odovzdané , 1 x a/a

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca (podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia) :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcelné číslo CKN 488 a CKN 489/1 v obci Lukavica, katastrálne územie Lukavica, okres Bardejov pre dobrovoľnú dražbu za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

2. Dátum vyžiadania posudku (alebo dátum uznesenia, objednávky) : 10.1.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10.1.2018 a 14.2.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.1.2018 a 14.2.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 10.1.2018

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 91 k.ú. Lukavica, zo dňa 8.1.2018 vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z mapy zo dňa 8.1.2018, k.ú. Lukavica vytvorená cez katastrálny portál

Prezenčná listina z tvaromiestného šetrenia dňa 10.1.2018

Prezenčná listina z tvaromiestného šetrenia dňa 14.2.2018

Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti na deň 10.1.2018

Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti na deň 14.2.2018

5.2 Podklady získané znalcom :

Zistenie skutkového stavu pozemkov dňa 10.2018 a 14.2.2018

Fotodokumentácia zo dňa 10.1.2018 a 14.2.2018

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z.z.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dobrovoľná dražba za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú prenajímané a nie sú ani schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 91, k.ú. Lukavica

Stavby :

Rodinný dom súpisné číslo 68 na parcele CKN 489/2 v k.ú. Lukavica

Majetková podstata:

Pozemky

Parcela číslo 488 - záhrady o výmere 1440 m²

Parcela číslo 489/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1135 m²

Parcela číslo 489/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 97 m²

B. Vlastníci:

1 Dušan Hankovský, Lukavica 66, 086 21 Lukavica v podiele 1/2

3 Eva Hankovská rod. Šestáková, Lukavica 66, 086 21 Lukavica v podiele 1/2

C. Ľarchy:

1 Štátny fond rozvoja bývania Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542. Záložná zmluva na nehnuteľnosť rod. dom čs. 68 na parcele č. 489/2, parc.č. 489/2, zastav.plochy a nádvoría o výmere 97 m² - v 488/2008.

1 RSQ1, s.r.o., IČO 48319643, J.Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba rod. dom čs. 68 na parcele CKN 489/2, parcela 489/2 výmera 97 m², zast. pl., parcela CKN 489/1, výmera 1135 m², zast.pl., parcela CKN 488 výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Dušan Hankovský v podiele 1/2 - V 1763/08. Žiadosť o vykonanie zápisu zmeny záložného práva, zmluva o postúpení pohľadávok - Z 1178/2015-v.z. 26/15. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 11.4.2016 - Z 1199/2016-v.z.38/16. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2016 - Z 751/2017

1 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Matej Kršiak, súdny exekútor, Čsl. tankistov 212, 841 06 Bratislava, vydáva exekúčný príkaz EX 5346/2011-34 zo dňa 08.09.2017 na vykonanie exekúcie zriadením exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti a to: parcela CKN 488 záhrada o výmere 1440 m², parcel CKN 489/1 zastavaná plocha a

nádvorie o výmere 1135 m², parcela CKN 489/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m², rodinný dom súpisné číslo 68 na parcele CKN 489/2 vo vlastníctve Hankovský Dušan v podiele 1/2 - Z 2197/2017

3 Štátny fond rozvoja bývania Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542. Záložná zmluva na nehnut. rod. dom čs. 68 na parcele č. 489/2, parc.č. 489/2, zastav.plochy a nádvoria o výmere 97 m² - v 488/2008.

3 Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava, vydáva exekúčný príkaz EX 6550/2011-34 zo dňa 26.03.2015 zriadením exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti a to: stavba - rodinný dom s.č. 68 na parcele CKN 4589/2, parcela CKN 489/2 výmera 97 m², zast. plocha, parcela CKN 489/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1135 m², parcela CKN 48, výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Evy Hankovskej v podiele 1/2 - Z 873/2015

3 RSQ1, s.r.o., IČO 48319643, J.Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba rod. dom č.s. 68 na parcele CKN 489/2, parcela 489/2 výmera 97 m², zast. pl., parcela CKN 489/1, výmera 1135 m², zast.pl., parcela CKN 488 výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Eva Hankovská v podiele 1/2 - V 1763/08. Žiadosť o vykonanie zápisu zmeny záložného práva, zmluva o postúpení pohľadávok - Z 1178/2015-v.z. 26/15. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 11.4.2016 - Z 1199/2016-v.z.38/16. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2016 - Z 751/2017

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.1.2018 a 14.2.2018
Zameranie vykonané dňa 10.1.2018 a 14.2.2018

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.1.2018 a 14.2.2018

d) Technická dokumentácia :

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú mimo intravilánu obce Lukavica v jej severovýchodnej časti. Pozemky sa nachádzajú pri rodinnom dome súpisné číslo 68 a sú využívané ako nádvorie rodinného domu a záhrada. Pozemky sú svahovité so sklonom na juhovýchodnú stranu. Vzhľadom k tomu, že bolo vydané stavebné povolenie hodnotím pozemky ako pozemky určené pre výstavbu. Prístup na pozemky je z čiastočne spevnenej miestnej komunikácie (čiastočne panelovej cesty) s napojením na štátnu cestu Lukavica - Bardejov. Obec Lukavica je prímestskou obcou mesta Bardejov (vo vzdialenosti cca 7,0 km od centra mesta). Obec je s počtom cca 400 obyvateľov. Doprava autobusom cca 11 min. Obec je atraktívna najmä svojou prímestskou polohou najmä pre výstavbu rodinných domov. Z inžinierskych sietí má obec vybudovanú NN sieť, verejný vodovod a je plynofikovaná. Nemá verejnú kanalizáciu. Odkanalizovanie rodinných domov je do vlastných žúmp. Ohodnocované pozemky vzhľadom na ich polohu v okrajovej časti obce je možné napojiť na verejný plynovod samostatnou prípojou. Zatiaľ prípojka nie je zrealizovaná.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Ohodnocované nehnuteľnosti sú vedené ma liste vlastníctva číslo 91 v katastrálnom území Lukavica ako :

Rodinný dom súpisné číslo 68 na parcele CKN 489/2 v k.ú. Lukavica

Pozemky :

Parcela číslo 488 - záhrady o výmere 1440 m²

Parcela číslo 489/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1135 m²

Parcela číslo 489/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m²

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

Parcela číslo 488 - záhrady o výmere 1440 m²

Parcela číslo 489/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1135 m²

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

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v severovýchodnej časti obce Lukavica, katastrálne územie Lukavica pri rodinnom dome - vid' fotodokumentáciu v prílohovej časti posudku. Dopravné spojenie s mestom Bardejov je autobusom. Čas jazdy do Bardejova je cca 11 min (cca 7 km). Ide o prímestku obec mesta priamo nadväzujúcu svojim intravilanom na intravilan mesta Bardejov. v ktorej je záujem o výstavbu rodinných domov vzhľadom na tiché prostredie a dostupnosť okresného sídla. Obec Lukavica je obcou s počtom cca 400 obyvateľov. Svojím umiestnením, ako aj infraštruktúrou je zaujímavou obcou s pohľadu výstavby. V okolí domu sú situované výlučne rodinné domy. Obec Lukavica je plynofikovaná, má obecný vodovod a NN sieť. Nemá verejnú kanalizáciu. Odkanalizovanie je riešené do vlastných žump. Orientácia obytných miestností je na juh - západ. Občianska vybavenosť v obci je ako pre menšiu obec.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú v súčasnosti využívané ako nádvorie a záhrada. Je ich možné využiť aj na výstavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

1 Štátny fond rozvoja bývania Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542. Záložná zmluva na nehnut. rod. dom čs. 68 na parcele č. 489/2, parc.č. 489/2, zastav.plochy a nádvoria o výmere 97 m² - v 488/2008.

1 RSQ1, s.r.o., IČO 48319643, J.Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba rod. dom č.s. 68 na parcele CKN 489/2, parcela 489/2 výmera 97 m², zast. pl., parcela CKN 489/1, výmera 1135 m², zast.pl., parcela CKN 488 výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Dušan Hankovský v podiele 1/2 - V 1763/08. Žiadosť o vykonanie zápisu zmeny záložného práva, zmluva o postúpení pohľadávok - Z 1178/2015-v.z. 26/15. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 11.4.2016 - Z 1199/2016-v.z.38/16. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2016 - Z 751/2017

1 Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Matej Kršiak, súdny exekútor, Čsl. tankistov 212, 841 06 Bratislava, vydáva exekúčný príkaz EX 5346/2011-34 zo dňa 08.09.2017 na vykonanie exekúcie zriadením exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti a to: parcela CKN 488 záhrada o výmere 1440 m², parcel CKN 489/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1135 m², parcela CKN 489/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m², rodinný dom súpisné číslo 68 na parcele CKN 489/2 vo vlastníctve Hankovský Dušan v podiele 1/2 - Z 2197/2017

3 Štátny fond rozvoja bývania Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542. Záložná zmluva na nehnut. rod. dom čs. 68 na parcele č. 489/2, parc.č. 489/2, zastav.plochy a nádvoria o výmere 97 m² - v 488/2008.

3 Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava, vydáva exekúčný príkaz EX 6550/2011-34 zo dňa 26.03.2015 zriadením exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti a to: stavba - rodinný dom s.č. 68 na parcele CKN 4589/2, parcela CKN 489/2 výmera 97 m², zast. plocha, parcela CKN 489/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1135 m², parcela CKN 48, výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Evy Hankovskej v podiele 1/2 - Z 873/2015

3 RSQ1, s.r.o., IČO 48319643, J.Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba rod. dom č.s. 68 na parcele CKN 489/2, parcela 489/2 výmera 97 m², zast. pl., parcela CKN 489/1, výmera 1135 m², zast.pl., parcela CKN 488 výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Eva Hankovská v podiele 1/2 - V 1763/08. Žiadosť o vykonanie zápisu zmeny záložného práva, zmluva o postúpení pohľadávok - Z 1178/2015-v.z. 26/15. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 11.4.2016 - Z 1199/2016-v.z.38/16. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2016 - Z 751/2017
Iné rizika sa nepredpokladajú.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky parcelné číslo CKN 488 a 489/1 v k.ú Lukavica

POPIS

Ohodnocované sú pozemky parcelné číslo CKN 488 - záhrady o výmere 1440 m² a CKN 489/1 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1135 m² vedené na liste vlastníctva číslo 91 v obci Lukavica, katastrálne územie Lukavica. Pozemky sú svahovité so sklonom na juhovýchodnú stranu. Na liste vlastníctva sú vedené ako pozemky umiestnené mimo zastavaného územia obce. Vzhľadom k tomu, že bolo vydané stavebné povolenie a na pozemku CKN 489/2 je postavený rodinný dom hodnotím pozemky ako pozemky určené pre výstavbu. Prístup na pozemky je zo spevnenej miestnej komunikácií (čiastočne panelovej ceste) s napojením na štátnu cestu Lukavica - Bardejov. Obec Lukavica je prímestskou obcou mesta Bardejov (vo vzdialenosti cca 7,0 km od centra mesta). Obec je s počtom cca 400 obyvateľov. Doprava autobusom cca 11 min. Obec je atraktívna najmä svojou prímestskou polohou najmä pre výstavbu rodinných domov. Základná cena pozemku za 1 m² bola stanovená a upravená koeficientami podľa Prílohy č. 3 Vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. O výstavbu v obci vzhľadom na jej polohu je záujem. Z inžinierskych sietí má obec vybudovanú NN sieť, verejný vodovod a je plynofikovaná. Nemá verejnú kanalizáciu. Odkanalizovanie rodinných domov je do vlastných žúmp. Ohodnocované pozemky vzhľadom na ich polohu v okrajovej časti je možné napojiť na verejný plynovod samostatnou prípojkou. Zatiaľ prípojka nie je zrealizovaná. Na základe uvedeného ohodnocujem pozemok v súlade s Vyhláškou č. 254/2010 v hodnote 80 % z východiskovej hodnoty mesta Bardejov, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Koeficient povyšujúcich faktorov csa nevyskytuje - volím v hodnote 1,00. Redukujúce faktory vzhľadom na lesné zatienenie a sklon pozemkov do 25 % volím koeficient v hodnote 0,90.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
488	záhrada	1440	1440,00	1/1	1440,00
489/1	zastavaná plocha a nádvorie	1135	1135,00	1/1	1135,00
Spolu výmera					2 575,00

Obec:

Bardejov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	0,9623
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,9623$	9,58 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2 575,00 \text{ m}^2 * 9,58 \text{ €/m}^2$	24 668,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 488	13 795,20
parcela č. 489/1	10 873,30
Spolu	24 668,50

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

24 668,50 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parcelné číslo CKN 488 a 489/1 v k.ú Lukavica - parc. č. 488 (1 440 m ²)	13 795,20
Pozemky parcelné číslo CKN 488 a 489/1 v k.ú Lukavica - parc. č. 489/1 (1 135 m ²)	10 873,30
Spolu VŠH	24 668,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	24 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **24 700,00 €**

Slovom: **Dvadsaťštyritisíc sedemsto Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

1 Štátny fond rozvoja bývania Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542. Záložná zmluva na nehnut. rod. dom čs. 68 na parcele č. 489/2, parc.č. 489/2, zastav.plochy a nádvorí o výmere 97 m² - v 488/2008.

1 RSQ1, s.r.o., IČO 48319643, J.Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba rod. dom č.s. 68 na parcele CKN 489/2, parcela 489/2 výmera 97 m², zast. pl., parcela CKN 489/1, výmera 1135 m², zast.pl., parcela CKN 488 výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Dušan Hankovský v podiele 1/2 - V 1763/08. Žiadosť o vykonanie zápisu zmeny záložného práva, zmluva o postúpení pohľadávok - Z 1178/2015-v.z. 26/15. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 11.4.2016 - Z 1199/2016-v.z.38/16. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2016 - Z 751/2017

1 Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Matej Kršiak, súdny exekútor, Čsl. tankistov 212, 841 06 Bratislava, vydáva exekúčný príkaz EX 5346/2011-34 zo dňa 08.09.2017 na vykonanie exekúcie zriadením exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti a to: parcela CKN 488 záhrada o výmere 1440 m², parcel CKN 489/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1135 m², parcela CKN 489/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m², rodinný dom súpisné číslo 68 na parcele CKN 489/2 vo vlastníctve Hankovský Dušan v podiele 1/2 - Z 2197/2017

3 Štátny fond rozvoja bývania Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31749542. Záložná zmluva na nehnut. rod. dom čs. 68 na parcele č. 489/2, parc.č. 489/2, zastav.plochy a nádvorí o výmere 97 m² - v 488/2008.

3 Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár, Vazovova 9, 811 07 Bratislava, vydáva exekúčný príkaz EX 6550/2011-34 zo dňa 26.03.2015

zriadením exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti a to: stavba - rodinný dom s.č. 68 na parcele CKN 4589/2, parcela CKN 489/2 výmera 97 m², zast. plocha, parcela CKN 489/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1135 m², parcela CKN 48, výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Evy Hankovskej v podiele 1/2 - Z 873/2015

3 RSQ1, s.r.o., IČO 48319643, J.Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: stavba rod. dom č.s. 68 na parcele CKN 489/2, parcela 489/2 výmera 97 m², zast. pl., parcela CKN 489/1, výmera 1135 m², zast.pl., parcela CKN 488 výmera 1440 m², záhrady vo vlastníctve povinnej Eva Hankovská v podiele 1/2 - V 1763/08. Žiadosť o vykonanie zápisu zmeny záložného práva, zmluva o postúpení pohľadávok - Z 1178/2015-v.z. 26/15. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 11.4.2016 - Z 1199/2016-v.z.38/16. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 05.12.2016 - Z 751/2017

V Bartošovciach dňa 28.2.2018

Ing. Vladimír Biľ

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka zo dňa 10.1.2018
- 2/ Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 91 k.ú. Lukavica, zo dňa 8.1.2018 vytvorený cez katastrálny portál
- 3/ Informatívna kópia z mapy zo dňa 8.1.2018, k.ú. Lukavica vytvorená cez katastrálny portál
- 4/ Prezenčná listina z tvaromiestného šetrenia dňa 10.1.2018
- 5/ Prezenčná listina z tvaromiestného šetrenia dňa 14.2.2018
- 6/ Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti na deň 10.1.2018
- 7/ Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti na deň 14.2.2018
- 8/ Fotodokumentácia pozemkov
- 9/ Situácia - širšie vzťahy

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností.

Evidenčné číslo znalca 910253

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 10/2018 znaleckého denníka číslo 1/2018

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 10/2018

Ing. Vladimír B i l

znalec