

Znalec : Ing. Mochnacký Ján

Adresa výkonu činnosti znalca : Pod Šibeňou horou č.36, 085 01 Bardejov,
t.č. 054/472 50 21, 0903 627 463 , janomochnacky@gmail.com

Evidenčné číslo znalca : 912391

Zadávateľ : Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 7.11.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 87/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.18 v bytovom dome č.s. 248 na pozemku - parcele KN č. 653/1 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.18 k pozemku - parcele KN č. 653/1 v k.ú. Svidník, ul. Dr. Goldbergera č.8, obec Svidník, okres Svidník pre právny úkon výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zákona č. 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

Počet strán (z toho príloh) : štyridsať (40) vrátane dvanástich (12) príloh

Počet vyhotovení: šesť

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.18 v bytovom dome č.s. 248 na pozemku - parcele KN č. 653/1 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.18 k pozemku - parcele KN č. 653/1 v k.ú. Svidník, ul. Dr. Goldbergera č.8 obec Svidník, okres Svidník.

2. Účel znaleckého posudku:

Právny úkon výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu) : 5.12.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 5.12.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp.zn.PDS-048/2-2022 zo dňa 7.11.2022 Profesionálna dražobná spoločnosť Košice na vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.18 v bytovom dome č.s. 248 na pozemku - parcele KN č. 653/1 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.18 k pozemku - parcele KN č. 653/1 v k.ú. Svidník, ul. Dr. Goldbergera č.8, obec Svidník, okres Svidník pre právny úkon výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zákona č. 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby Sp.zn. PDS-048/1-2022 zo dňa 7.11.2022 vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou Košice pre úpadcu Martina Címbalová, nar. 15.12-1984 dňa 5.12.2022 o 11.00 hod na tvári miesta.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2672, k. ú. Svidník zo dňa 14.11.2022 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k. ú. Svidník zo dňa 14.11.2022 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 653/1, k. ú. Svidník zo dňa 14.11.2022 vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 5.12.2022 - napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnená obhliadka bytu a zameranie bytu, bola uskutočnená obhliadka bytového domu č.s. 248 a jeho dostupných spoločných častí a zariadení.
- Potvrdenie o roku začatia užívania bytového domu č.s.248 v k.ú. Svidník zo dňa 30.11.2022. Podľa potvrdenia bytový dom bol užívania schopný od roku 1958.
- Nadobúdacie doklad - zmluva o prevode bytu číslo 1688/L-24/1999 podľa zákona č.182/1993 z.z v znení neskorších zmien a doplnkov medzi Mestom Svidník a pôvodným i vlastníckymi zo dňa 6.10.1999. Súčasťou zmluvy bol aj nákras 24 b.j. Blok " L", ul. Goldbergerova, Svidník a výmerami jednotlivých miestností.
- Nadobúdacie doklad - Kúpna zmluva medzi pôvodným i vlastníckymi a terajšími vlastníckymi zo dňa 30.3.2005, predmetom kúpy bol byt č.18 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom bytu č.18 k pozemku – parcele KN č.653/1 o výmere 634 m² v k.ú. Svidník.
- Zameranie a nákras skutkového stavu zo dňa 5.12.2022 - nebol umožnený, nesprístupnený byt č. 18, nákras bytu a zameranie prevzaté z čiastočnej projektovej dokumentácie poskytnutej správcom Službyt s.r.o. Svidník a predsedníčkou SVB " ELKO" Slivovou Máriou.
- Pôdorysy typických podlaží bytového domu č.s.248 - čiastočné vypracované PROJEKTA Svidník - Obnova bytového domu L/24, dátum 12/2013.
- Fotodokumentácia čiastočná vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 5.12.2022

- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.382/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.490/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 23.8.2004 ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Národná banka Slovenska - vybrané makroekonomické ukazovatele 3.Q.2022
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrtrok 2022 spracované pomocou pomeru cien stavebných prác ŠU SR podľa klasifikácie stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, software HYPO 20.50.001

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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 pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: : v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti v stanovenom termíne, hoci bol o konaní obhliadky vlastník riadne upovedomený, ohodnotenie predmetu dražby v zmysle § 12 odst.3 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov z dostupných podkladov.

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby : nie

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu : nie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať

kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu vrátane jeho príslušenstva a vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu je vytvorený ako násobok počtu m² znalcom zistenej podlahovej plochy bytu a hodnoty 9 800 bodov/m² v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient zvislej konštrukcie, vplyvu vybavenia a územného vplyvu. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre III. štvrtrok 2022.

Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov .

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a druh pozemku..

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **2672** v k. ú. Svidník, obec Svidník

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby :

B.J. L/24, č.s. 248 na pozemku - parcele KN č. 653/1

Druh stavby :
9- Bytový dom

Parcely registra " C" evidované na katastrálnej mape

Parcela KN č. 653/1 o výmere 666 m², druh zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 248 evidovanej na pozemku parcelné číslo 653/1

Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

15 - Pozemok, na ktorom je postavaná bytová budova označená súpisným číslom

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

byt č. 18, 3.poschodie
vchod : 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8495/161514

2 Cimbala Marcel a Martina r. Lazorčáková, Stropkovská 375/4, Svidník, SR (D.Millyho 693/64, Svidník), BSM
Dátum narodenia : 03.02.1983 Dátum narodenia : 15.12.1984 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

P 273/14, ADVENTURIS, S.R.O., BRATISLAVA, OZNÁMENIE O ZAČATÍ VÝKONU ZÁLOŽNEHO PRÁVA ZO DŇA 20.11.2014 FORMOU DOBROVOLNEJ DRAŽBY NEHNUTEĽNOSTI BYT Č.18, 3P. VCHOD 8 V BYT.DOME Č.S.248 NA PARC.653/1 A POZEMOK PARC. CKN 653/1, PODIEL PRIESTORU NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A DO POZEMKU 8495/161514, VLASTNÍK CIMBALA MARCEL (3.2.1983) A CIMBALOVÁ MARTINA R. LAZORČÍKOVÁ (15.12.1984) VL. POD B2 V SPOLUVL. PODIELE 1/1;

P 21/16, AUCTIONEER S.R.O., BRATISLAVA, NÁVRH NA ZAPÍSANIE POZNÁMKY ZN. 046/2015 ZO DŇA 20.1.2016 - ZAČATIE VÝKONU ZÁLOŽNEHO PRÁVA NEHNUTEĽNOSTI BYT Č.18, 3.P., VCHOD Č.8 V BYTOVOM DOME Č.S. 248 POSTAVENÝ NA PARCELE C KN 653/1 PREDAJOM ZÁLOHU NA DRAŽBE PODĽA PRÍSLUŠNÝCH USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 527/2002 Z.Z. V PLATNOM ZNENÍ ,PRÍPADNE PRIAMYM PREDAJOM PODĽA USTANOVENIA ČLÁNKOV ZMLUVY O ZRIADEN. ZÁLOŽNEHO PRÁVA Č. ZZ1 K ÚZ Č.005/5012/05HU;

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V 2528/05

V 109/2017, Kúpna zmluva zo dňa 26.1.2017

C. Ďarchy:

ZÁLOŽNE PRÁVO K BYTOM A NEBYTOVÝM PRIESTOROM PODĽA PAR.15 ZÁK.Č.182/93 Z.Z. V PROSPECH SPOLOČENSTVA "ELKO".

Vlastník poradové číslo 2 :

ZMLUVA V 226/05 O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA NA BYT Č.18, 3.P., VCHOD Č.8 V BYT. DOME Č.S.248 NA KN 653/1, SPOLUVL. PODIEL NA SPOL.ČASTIACH A SPOL.ZARIADENIACH DOMU A POZEMKU KN 653/1 8495/161514 V PROSPECH OTP FAKTORING KOVETELÉŠKEZELO Zrt., 1066 BUDAPEST, MOZSÁR u.8, IČO:12391763- 6499-114-01;

Z 451/11, ZMENA ZÁLOŽNEHO VERITEĽA Z OTP BANKA SLOVENSKO,a.s.,ŠTÚROVA 5, BRATISLAVA IČO: 31318916 NA OTP FAKTORING KOVETELÉŠKEZELO Zrt., 1066 BUDAPEST, MOZSÁR u.8, IČO: 12391763-6499-114-01;

Z 1114/11- ZMENA ZÁLOŽNEHO VERITEĽA Z OTP FAKTORING KOVETELÉŠKEZELO Zrt., 1066 BUDAPEST, MOZSÁR u.8, IČO: 12391763-6499-114-01 NA OTP FAKTORING SLOVENSKO s.r.o., ŠPÍTÁLSKA 61,811 08 BRATISLAVA,IČO:45 730 008;

Z 1179/12, EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 2901/12, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. RADOVAN FERENC, PREŠOV, ZRIADENÍM EXEKUČNEHO ZÁLOŽNEHO PRÁVA NA BYT Č.18, 3.P., VCHOD Č.8 V BYT.DOME Č.S. 248 NA KN 653/1 A PARCELA KN

653/1, PODIEL 8495/161514 NA SPOL. ČASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A POZEMKU POVINNÝ CIMBALA MARCEL (3.2.1983);
Z 1250/12, DANOVÝ ÚRAD, HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV, ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA Č.9700501/5/2661802/2012/Kova K NEHNUTELNOSTIAM BYT Č.18, 3 POSCH., VCHOD 8 V BYT.DOME S.Č.248 NA PARC.653/1 SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A K POZEMKU PARC.653/1 DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA, ICO: 37655272;
Z 465/13, DANOVÝ ÚRAD, HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV, ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.9700501/5/801082/2013/Kova K NEHNUTELNOSTIAM BYT Č.18, 3 POSCH., VCHOD 8 V BYT.DOME S.C.248 NA PARC C KN.653/1 SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A K POZEMKU PARC C KN.653/1 DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA, ICO: 37655272;
Z 972/13, DANOVÝ ÚRAD HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV, VYKONATELNE A PRAVOPLATNÉ ROZHODNUTIE O ZRIADEN. ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.9713301/5/1860667 NA BYT C.18, 3 POSCH., VCHOD 8 V BYT.DOME S.C.248 NA PARC.653/1 SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A K POZEMKU
Z 1531/13, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, HVIEZDOSLAVOVA 7, VYKONATELNE A PRAVOPLATNÉ ROZHODNUTIE Č:9700502/5/4929492/2013/Po O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA NA PARCELU C-KN 653/1, PODIEL K POZEMKU 8495/161514 POVINN. MARCEL CIMBALA (3.2.1983);
Z 904/14, DANOVÝ ÚRAD, HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV, PRAVOPLATNE A VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.9700502/5/2135639/2014/PO K NEHNUTELNOSTI PARCELA Č.653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 V PODIELE 1/1;
Z 308/16, DANOV. ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.102559267/2016 ZO DNA 15.2.2016 K NEHNUTELNOSTI BYT Č. 18, 3.P., VCHOD Č. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA Č. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ;
Z 540/17, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.100507457/2017 ZO DNA 21.3.2017 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ; Z 552/17, OZNÁMENIE c. 100745799/2017 ZO DNA 2.5.2017 O NADOBUDNUTÍ PRAVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA, K PVZ 310/17;
Z 148/18, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.102375151/2017 ZO DNA 14.11.2017 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽN.K MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ; - 149/18;
Z 180/18, OZN.MENIE c. 100317810/2018 ZO DNA 7.2.2018 O NADOBUDNUT. PRAVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;
Z 573/18, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE (7.5.2018) O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.100835077/2018 ZO DNA 26.04.2018 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL.POD B 2 ; - 448/18;
Z 611/18, OZN.MENIE c. 101065232/2018 ZO DNA 30.5.2018 O NADOBUDNUTÍ PRÁVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;- 468/18;
Z 1067/18, OTP Faktoring Slovensko s.r.o., Oznámenie zo dna 15.08.2018 o zmene záložného veriteľa z OTP Faktoring Slovensko s.r.o. na Melinda Kuti, rod. Molitorisz, Meggyfa .tca 38, 4400 Nyiregyháza, Maďarská republika, ICO : 2-870112-2089 na z.klade Zmluvy o postúpení pohľadávky c. OFS/SK/02/2018;
Z 1163/18, DANOV. ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE (26.9.2018) O ZRIADEN. ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.101720311/2018 ZO DNA 04.09.2018 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL.POD B 2 ; - 916/18;
Z 1137/18, OZN.MENIE c. 102052126/2018 ZO DNA 16.10.2018 O NADOBUDNUTÍ PRAVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;- 917/18;
Z 76/19, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE (27.12.2018) O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.102395327/2018 ZO DNA 28.11.2018 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL

8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVL.PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ;- 54/19;
Z 128/19, OZN.MENIE c. 100255240/2019 ZO DNA 21.01.2019 O NADOBUDNUTÍ PRÁVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;- 85/19;

Iné údaje :
Bez zápisu.

Poznámka :
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola zvolaná na deň 5.12.2022 o 11.00 hod. Na miestnej obhliadke sa zúčastnil zástupca Spoločenstva vlastníkov bytov " ELKO " Slivová Mária a znalec. Napriek písomnej výzve zadávateľa a dražobníka , nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a spoločných priestorov bytového domu č.s.248) v čase od 11.00 hod. do 11.30 hod.. Predmet dražby nebol sprístupnený znalcovi za účelom jeho ohodnotenia, zamerania a zistenie aktuálneho stavebnotechnického stavu bytu č.18. Fotodokumentácia - čiastočná vyhotovená dňa 5.12.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia a vlastníkom ani umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Skutkový stav bytu č.18 bol zistený z predložených podkladov poskytnutých Službyt s.r.o. Svidník . Zástupcu správcu Ing. Ján Gula predložil znalcovi zmluvu o prevode bytu č.18 s príslušenstvom z Mesta Svidník aj nákreš bytu č.18 s výmerami podlahovej plochy jednotlivých miestností. Službyt s.r.o. Svidník, ako správca bytového domu č.s.6793 predložil potvrdenie o roku začatia užívania bytového domu č.s. 248, v ktorom je uvedený rok začatia užívania r. 1958 a čiastočnú projektovú dokumentáciu rekonštrukcie a zateplenia bytového domu č.s.248 v roku 2016. Zadávateľom nebola poskytnutá úplná projektová dokumentácia a vlastníkom ani umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti.

Uvedenému obdobiu zodpovedá konštrukčné, materiálové aj dispozičné riešenie bytového domu ako aj bytu s príslušenstvom.

Porovnanie stavebno- právnej dokumentácie :

- Byt je podľa predložených podkladov Službyt s.r.o. a zástupcu spoločenstva vlastníkov bytov " ELKO " v stave po čiastočnej rekonštrukcii - zástupca správcu a spoločenstva vlastníkov nepredložil znalcovi súhlas s vykonaním rekonštrukcie - ohlásenie stavebných úprav v predmetnom byte.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu :

Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie parc.č. 655/1 (list vlastníctva v katastri nehnuteľnosti č.1 - vlastník Mesto Svidník , spôsob využitia 22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- Evidencia umiestnenia bytu v katastri nehnuteľnosti je v súlade so skutkovým stavom. Byt č. 18 je evidovaný v popisných informáciách katastra nehnuteľnosti na výpise z LV č. 2672 ako byt č. 18 na 3.poschodí. Podľa STN 73 43 01 Budovy pre bývanie sa prízemie označuje ako 1.nadzemné podlažie, čiže označenie 3. nadzemné podlažie je v posudku z hľadiska dispozície totožné s označením vo výpise z listu vlastníctva)
- Kódy druhu stavby č.s.248 a pozemku - parcely KN č. 653/1 uvedené na liste vlastníctva č. 2672 sú v súlade so skutkovým stavom
- Kódy druhu pozemku - parcely KN č. 655/1 uvedené na liste vlastníctva č. 1 je v súlade so skutkovým stavom

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

Byt č. 18 v bytovom dome č.s.248

Spoluvlastnícky podiel bytu č. 18 k pozemku - parcele KN č.653/1

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú.**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 BYTY****2.1.1 Byt č. 18 v bytovom dome č.s.248 na parcele KN č.653/1 v k.ú Svidník****POPIS****Umiestnenie stavby:**

Objekt je postavený v radovej zástavbe vo Svidníku na ulici Dr. Goldbergera v bezprostrednej blízkosti bytových domov v užšej časti mesta Svidník. Prístup k objektu je vytvorený z ul. Dr. Goldbergera. Ul. Dr. Goldbergera je miestna komunikácia, ktorá plynulé nadväzuje na ulice v meste Svidník.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom má 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. V 1. pozemkom podlaží sa nachádzajú chodby so schodiskom, spoločné priestory a pivnice. Na 3 až 3. nadzemnom podlaží sú umiestnené byty, chodba a schodisko.

Spoločné časti:

Základy - základové pásy. Zvislé nosné konštrukcie - tradične murované z tehál. Vodorovné konštrukcie - železobetónové monolitické prievlaky, stropné dosky, balkóny dodatočne zrealizované z oceľových profilov. Železobetónové schodiská montované s povrchom z terazza. Zastrešenie bez krytiny - železobetónový strop a valbová strecha s betónovými krokvmi.. Krytina strechy - betónová krytina. Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, balkóny a lemovanie stien). Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien. Úpravy vonkajších povrchov - zateplenie polystyrénom - omietky na báze umelých látok. Vnútorne keramické obklady - spoločných priestoroch sa nevyskytujú. Dvere - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere s požiarnou odolnosťou. Vstupné dvere do vchodu - plastové na spoločnej chodbe. Povrchy podláh - spoločné chodby - terazzové dlažby.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - lokálne - plynový kotol v byte - ústredne vykurovanie v jednotlivých bytoch s osadeným meraním a reguláciou. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú navrhnuté z oceľových rúr. V týchto priestoroch je osadený rozvádzač a meranie spotreby tepla. Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3+PEN/3+PE+N, 230/400 V AC, 50 Hz, TN-C-S, hlavný rozvádzač umiestnený v 1.NP, na jednotlivých podlažiach sú osadené ďalšie rozvádzače s istením a meraním spotreby pre jednotlivé priestory. Bleskozvod - mrežová zberacia sústava s vodičom FeZn 8 mm, uzemňovacia sústava po celom obvode stavby vodičom FeZn 30x4 mm. Vnútorňý vodovod - rozvod studenej vody, hlavné rozvody z oceľových rúr s tepelnou izoláciou, meranie spotreby studenej vody pre jednotlivé byty. Vnútorňá kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vnútorňý plynovod - vyskytuje sa. Ohrev teplej vody - lokálna príprava teplej úžitkovej vody. Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, káblová televízia).

Umiestnenie bytu v bytovom dome :

Byt č. 18 je umiestnený v bytovom dome č.s. 248 na 3.nadzemnom podlaží (v liste vlastníctva č.2672 je uvedené 3.poschodie, podľa STN 73 43 01 Budovy pre bývanie sa prízemie označuje ako 1.nadzemné podlažie, čiže označenie 3. nadzemné podlažie je v posudku z hľadiska dispozície totožné s označením vo výpise z listu vlastníctva), vchod 8.

Podľa predložených a dostupných údajov byt má tri obytné miestnosti, balkón, kúpeľňu, WC, chodbu, komoru a kuchyňu. K bytu patria aj dve pivnice, ktorá sa nachádza na 1. podzemnom podlaží.

Technický stav bytu č. 18 podľa predložených a dostupných údajov Službyt s.r.o. Svidník a spoločenstva ELKA :

Byt je v stave po čiastočnej rekonštrukcii - okná zdvojené plastové, pôvodné omietky. Dvere hladké, podlahy obytných miestností v byte sú z veľkoplošných parkiet, podlahy ostatných miestností sú z keramickej dlažby.

Vykurovanie - lokálne - plynový kotol - ústredné, radiátory oceľové. Okna v byte sú plastové zdvojené, plastové žalúzie. Kúpeľňa - vaňa oceľová, sprcha, umývadlo, samostatné WC. Bytové jadro pôvodné, vstupné dvere do bytu nie sú bezpečnostné.

Spoločné časti domu a príslušenstva domu a bytu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou bytového domu sa podľa obhliadky znalcom u bytového domu nenachádzajú.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA PODĽA VLASTNÍCKYCH DOKLADOV

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Kuchyňa : | |
| 10,29 | 10,29 |
| Obývacia izba : | |
| 17,22 | 17,22 |
| Spálňa : | |
| 14,11 | 14,11 |
| Detská izba : | |
| 14,11 | 14,11 |
| Kúpeľňa a WC : | |
| 4,70 | 4,70 |
| Komora : | |
| 1,70 | 1,70 |
| Chodba : | |
| 6,58 | 6,58 |
| Pivnice : | |
| 16,24 | 16,24 |
| Zistená podlahová plocha | 84,95 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] cp_i | Koef. štand. ks_i | Úprava podielu cp_i * ks_i | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-------|-------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
|-------|-------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|

| | | | | | |
|----|---|---------------|------|---------------|---------------|
| | Spoločné priestory | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 3,71 |
| 2 | Zvislé koňštrukcie | 18,00 | 1,25 | 22,50 | 16,71 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 5,93 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,22 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,50 | 7,50 | 5,56 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 2,00 | 4,00 | 2,97 |
| 7 | Klampiarske koňštrukcie | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 1,48 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 4,45 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,22 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,50 | 0,75 | 0,56 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,50 | 7,50 | 5,56 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,37 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,25 | 0,63 | 0,46 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,22 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 1,48 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,22 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,22 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,11 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 2,00 | 4,00 | 2,97 |
| | Zariadenie bytu | | | | |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 4,45 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,11 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,22 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,50 | 3,75 | 2,78 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,50 | 3,75 | 2,78 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,50 | 4,50 | 3,34 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,11 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,11 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,50 | 0,75 | 0,56 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,22 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,22 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 4,45 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 4,45 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,50 | 3,75 | 2,78 |
| | Spolu | 100,00 | | 134,88 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 134,88 / 100 = 1,3488$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,307 * 0,939 * 1,3488 * 1,02$$

$$VH = 1\,389,73 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Opotrebenie [%] | cp _i *O _i /100 |
|-------|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 3,71 | 42,67 | 1,58 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 16,71 | 42,67 | 7,13 |
| 3 | Stropy | 5,93 | 42,67 | 2,53 |
| 4 | Schody | 2,22 | 42,67 | 0,95 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,56 | 42,67 | 2,37 |
| 6 | Krytina strechy | 2,97 | 7,50 | 0,22 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,48 | 7,50 | 0,11 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 4,45 | 10,00 | 0,45 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,22 | 12,00 | 0,27 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,56 | 12,00 | 0,07 |
| 12 | Okná | 5,56 | 18,00 | 1,00 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,37 | 80,00 | 0,30 |
| 14 | Vykurovanie | 0,46 | 46,00 | 0,21 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,22 | 18,00 | 0,40 |
| 16 | Bleskozvod | 1,48 | 12,00 | 0,18 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,22 | 18,00 | 0,40 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,22 | 18,00 | 0,40 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,11 | 46,00 | 0,51 |
| 20 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,97 | 12,00 | 0,36 |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,45 | 46,00 | 2,05 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,11 | 46,00 | 0,51 |
| 24 | Dvere | 2,22 | 46,00 | 1,02 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,78 | 46,00 | 1,28 |
| 26 | Vykurovanie | 2,78 | 46,00 | 1,28 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,34 | 46,00 | 1,54 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,11 | 46,00 | 0,51 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,11 | 46,00 | 0,51 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,56 | 46,00 | 0,26 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,22 | 46,00 | 1,02 |

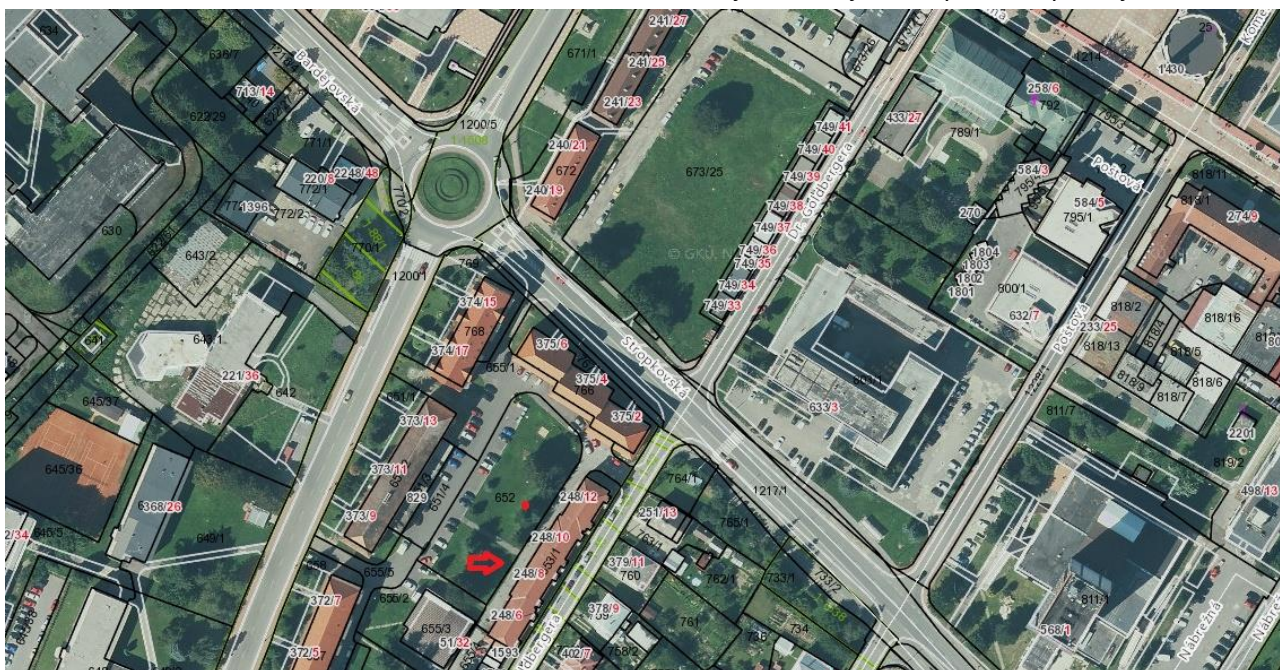
| | | | | |
|----|---|------|-------|---------------|
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,22 | 46,00 | 1,02 |
| 33 | Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC | 4,45 | 46,00 | 2,05 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,45 | 46,00 | 2,05 |
| 35 | Ostatné | 2,78 | 46,00 | 1,28 |
| | Opotrebenie | | | 35,82% |
| | Technický stav | | | 64,18% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $1\,389,73 \text{ €/m}^2 * 84,95\text{m}^2$ | 118 057,56 |
| Technická hodnota | 64,18% z 118 057,56 € | 75 769,34 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota sa zisťuje porovnávaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatistického významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľnosti je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej technickej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať.



a, Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt č. 18 sa nachádza v bytovom dome č.s. 248 v zastavanom území mesta Svidník na ul. Dr. Goldbergera v užšej časti mesta. Bytový dom je osadený na rovinatom teréne v zástavbe rodinných domov, bytových domov a občianskej vybavenosti. Vzdialenosť od ul. Bardejovskej je cca 200m. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn, verejnú el. sieť a kábelovú televíziu. Polohu nehnuteľnosti (bytový dom) hodnotím ako úžšiu časť obce vhodnú na bývanie. V okolí domu je základná občianska vybavenosť .

b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na aktuálny stav je úplné – podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia Služby s.r.o. Svidník a zástupcu spoločenstva vlastníkov ELKA ku dňu miestneho šetrenia je byt obývaný a poskytuje možnosti priemerného využívania pre účely bývania.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite ako aj pri obhliadke zisteného stavu znalcom a vyjadrenia zástupcu zadávateľa, možno konštatovať, že boli zistené riziká, ktoré by mohli ovplyvniť riadne užívanie bytu č.18 s príslušenstvom ako aj bytového domu s príslušenstvom na bývanie.

Na liste vlastníctva č.2672 v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je poznámka :

P 273/14, ADVENTURIS, S.R.O., BRATISLAVA, OZNÁMENIE O ZAČATÍ VÝKONU ZÁLOŽNEHO PRÁVA ZO DŇA 20.11.2014 FORMOU DOBROVOĽNEJ DRAŽBY NEHNUTEĽNOSTI BYT Č.18, 3P. VCHOD 8 V BYT.DOME Č.S.248 NA PARC.653/1 A POZEMOK PARC. CKN 653/1, PODIEL PRIESTORU NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A DO POZEMKU 8495/161514, VLASTNÍK CIMBALA MARCEL (3.2.1983) A CIMBALOVÁ MARTINA R. LAZORČÍKOVÁ (15.12.1984) VL. POD B2 V SPOLUUVL. PODIELE 1/1;

P 21/16, AUCTIONEER S.R.O., BRATISLAVA, NÁVRH NA ZAPÍSANIE POZNÁMKY ZN. 046/2015 ZO DŇA 20.1.2016 - ZAČATIE VÝKONU ZÁLOŽNEHO PRÁVA NEHNUTEĽNOSTI BYT Č.18, 3.P., VCHOD Č.8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENÝ NA PARCELE C KN 653/1 PREDAJOM ZÁLOHU NA DRAŽBE PODLA PRÍSLUŠNÝCH USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 527/2002 Z.Z. V PLATNOM ZNENÍ, PRÍPADNE PRIAMYM PREDAJOM PODLA USTANOVENIA ČLÁNKOV ZMLUVY O ZRIADEN. ZÁLOŽNEHO PRÁVA Č. ZZ1 K ÚZ Č.005/5012/05HU;

Na liste vlastníctva č.2672 v časti C : Ťarchy

ZÁLOŽNE PRÁVO K BYTOM A NEBYTOVÝM PRIESTOROM PODĽA PAR. 15 ZÁK.Č.182/93 Z.Z. V PROSPECH SPOLOČENSTVA "ELKO".

Vlastník poradové číslo 2 :

ZMLUVA V 226/05 O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA NA BYT Č.18, 3.P., VCHOD Č.8 V BYT. DOME Č.S.248 NA KN 653/1, SPOLUUVL. PODIEL NA SPOL.ČASTIACH A SPOL.ZARIADENIACH DOMU A POZEMKU KN 653/1 8495/161514 V PROSPECH OTP FAKTORING KOVETELÉSKEZELO Zrt., 1066 BUDAPEST, MOZSÁR u.8, IČO:12391763- 6499-114-01;

Z 451/11, ZMENA ZÁLOŽNEHO VERITEĽA Z OTP BANKA SLOVENSKO,a.s.,ŠTÚROVA 5, BRATISLAVA IČO: 31318916 NA OTP FAKTORING KOVETELÉSKEZELO Zrt., 1066 BUDAPEST, MOZSÁR u.8, IČO: 12391763-6499-114-01;

Z 1114/11- ZMENA ZÁLOŽNEHO VERITEĽA Z OTP FAKTORING KOVETELÉSKEZELO Zrt., 1066 BUDAPEST, MOZSÁR u.8, IČO: 12391763-6499-114-01 NA OTP FAKTORING SLOVENSKO s.r.o., ŠPITÁLSKA 61,811 08 BRATISLAVA,IČO:45 730 008;

Z 1179/12, EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX 2901/12, SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. RADOVAN FERENC, PREŠOV, ZRIADENÍM EXEKUČNEHO ZÁLOŽNEHO PRÁVA NA BYT Č.18, 3.P., VCHOD Č.8 V BYT.DOME Č.S. 248 NA KN 653/1 A PARCELA KN 653/1, PODIEL 8495/161514 NA SPOL. ČASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A POZEMKU POVINNÝ CIMBALA MARCEL (3.2.1983);

Z 1250/12, DANOVÝ ÚRAD, HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV, ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA Č.9700501/5/2661802/2012/Kova K NEHNUTEĽNOSTIAM BYT Č.18, 3 POSCH., VCHOD 8 V BYT.DOME S.Č.248 NA PARC.653/1 SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A K POZEMKU PARC.653/1 DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA, ICO: 37655272;

Z 465/13, DANOVÝ ÚRAD, HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV, ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.9700501/5/801082/2013/Kova K NEHNUTEĽNOSTIAM BYT Č.18, 3 POSCH., VCHOD 8 V BYT.DOME S.C.248 NA PARC C KN.653/1 SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A K POZEMKU PARC C KN.653/1 DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA, ICO: 37655272;

Z 972/13, DANOVÝ ÚRAD HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV,VYKONATELNE A PRAVOPLATNÉ ROZHODNUTIE O ZRIADEN. ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.9713301/5/1860667 NA BYT C.18, 3 POSCH., VCHOD 8 V BYT.DOME S.C.248 NA PARC.653/1 SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A SPOLOČNÝCH ZARIADENIACH DOMU A K POZEMKU

Z 1531/13, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, HVIEZDOSLAVOVA 7, VYKONATELNE A PRAVOPLATNÉ ROZHODNUTIE Č:9700502/5/4929492/2013/PO O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA NA PARCELU C-KN 653/1, PODIEL K POZEMKU 8495/161514 POVINN. MARCEL CIMBALA (3.2.1983);

Z 904/14, DANOVÝ ÚRAD, HVIEZDOSLAVOVA 7, PREŠOV, PRAVOPLATNE A VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.9700502/5/2135639/2014/PO K NEHNUTEĽNOSTI PARCELA Č..653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 V PODIELE 1/1;

Z 308/16, DANOV. RAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.102559267/2016 ZO DNA 15.2.2016 K NEHNUTEĽNOSTI BYT Č. 18, 3.P., VCHOD Č. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA Č. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ;

Z 540/17, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.100507457/2017 ZO DNA 21.3.2017 K NEHNUTEĽNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ

DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ; Z 552/17, OZNÁMENIE c. 100745799/2017 ZO DNA 2.5.2017 O NADOBUDNUTÍ PRÁVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA, K PVZ 310/17;
 Z 148/18, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.102375151/2017 ZO DNA 14.11.2017 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ
 DLŽN.K MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ;- 149/18;
 Z 180/18, OZN.MENIE c. 100317810/2018 ZO DNA 7.2.2018 O NADOBUDNUT. PRÁVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;
 Z 573/18, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE (7.5.2018) O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.100835077/2018 ZO DNA 26.04.2018 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOÝ.
 DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL.POD B 2 ; - 448/18;
 Z 611/18, OZN.MENIE c. 101065232/2018 ZO DNA 30.5.2018 O NADOBUDNUTÍ PRÁVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;- 468/18;
 Z 1067/18, OTP Faktoring Slovensko s.r.o., Oznamenie zo dna 15.08.2018 o zmene záložného veriteľa z OTP Faktoring Slovensko s.r.o. na Melinda Kuti, rod. Molitorisz, Meggyfa .tca 38, 4400 Nyiregyháza, Maďarská republika, ICO : 2-870112-2089 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky c. OFS/SK/02/2018;
 Z 1163/18, DANOV. ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE (26.9.2018) O ZRIADEN. ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.101720311/2018 ZO DNA 04.09.2018 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ
 DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL.POD B 2 ; - 916/18;
 Z 1137/18, OZN.MENIE c. 102052126/2018 ZO DNA 16.10.2018 O NADOBUDNUTÍ PRÁVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;- 917/18;
 Z 76/19, DANOVÝ ÚRAD PREŠOV, VYKONATELNE ROZHODNUTIE (27.12.2018) O ZRIADENÍ ZÁLOŽNEHO PRÁVA C.102395327/2018 ZO DNA 28.11.2018 K NEHNUTELNOSTI BYT C. 18, 3.P., VCHOD C. 8 V BYTOVOM DOME C.S. 248 POSTAVENOM NA PARCELE C..653/1, PARCELA C. 653/1, SPOLUVL. PODIEL 8495/161514 NA SPOL. CASTIACH A SPOL. ZARIADENIACH DOMU A SPOLUVL. PODIEL K PARCELE 653/1, DANOVÝ
 DLŽNÍK MARCEL CIMBALA (03.02.1983) VL. POD B 2 ;- 54/19;
 Z 128/19, OZN.MENIE c. 100255240/2019 ZO DNA 21.01.2019 O NADOBUDNUTÍ PRÁVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA;- 85/19;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,70.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400) | 2,100 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,700 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,385 |

| | | |
|-----------|--------------------------------------|-------|
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630) | 0,070 |
|-----------|--------------------------------------|-------|

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis | Trieda | k _{PDI} | Váha v _i | Výsledok k _{PDI} *v _i |
|-----------|---|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší | II. | 1,400 | 10 | 14,00 |
| 2 | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 2,100 | 30 | 63,00 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu | | | | |
| | nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 1,400 | 7 | 9,80 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 2,100 | 5 | 10,50 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu | | | | |
| | práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,385 | 6 | 2,31 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu | | | | |
| | vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne | III. | 0,700 | 10 | 7,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,700 | 8 | 5,60 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku | | | | |
| | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov | II. | 1,400 | 6 | 8,40 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 1,400 | 5 | 7,00 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome | | | | |
| | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 2,100 | 9 | 18,90 |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku | | | | |
| | počet bytov vo vchode: do 10 bytov | II. | 1,400 | 7 | 9,80 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu | | | | |
| | autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút | III. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu | | | | |
| | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,700 | 6 | 4,20 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí | | | | |

| | | | | | |
|-----------|--|-----|-------|------------|---------------|
| | bytového domu | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,385 | 4 | 1,54 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,400 | 5 | 7,00 |
| 16 | Názor znalca | | | | |
| | dobry byt | II. | 1,400 | 20 | 28,00 |
| | Spolu | | | 145 | 201,95 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 201,95 / 145$ | 1,393 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 75\,769,34 \text{ €} * 1,393$ | 105 546,69 € |

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel bytu č. 18 k pozemku - parcele KN č. 653/1 v k.ú.Svidník

POPIS

Pozemok - parcela KN č. 653/1 sa nachádza v k.ú. Svidník po ľavej strane miestnej komunikácie na ul. Dr. Goldbergera pod bytovým domom č.s. 248. V mieste je možnosť napojenia na obecný vodovod kanalizáciu, plyn a ver. el. sieť. Pozemok je rovinatý. Vzdialenosť od ul. Bardejovskej je cca 200m. Svidník - obec s počtom obyvateľov nad 10 000.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera podielu [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 653/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 666,00 | 8495/161514 | 35,03 |

Obec:

Svidník

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 | 1,30 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |

| | | |
|---|--|------|
| vzťahov | | |
| 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 s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,75 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,75 * 1,00$ | 4,6581 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,6581$ | 46,39 €/m² |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | $VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 8495/161514 * 30 * 895,74 \text{ €}$ | 1 624,99 € |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 653/1 | $666,00 \text{ m}^2 * 46,39 \text{ €/m}^2 * 8495/161514$ | 1 624,99 |
| Spolu | | 1 624,99 |

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

nehnutelnosti a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku :

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 18 na 3.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.248 na parc.č. 653/1 so spoluvlastníckym podielom bytu č.18 k pozemku - parcele KN č. 653/1 v k.ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu **5.12.2022**, 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 pohnutkou.

Ohodnocovaný byt č. **18** má podlahovú plochu **84,95 m²** a jeho odporúčaná všeobecná hodnota so spoluvlastníckym podielom bytu č. 18 k pozemku je **107 000 €**, z čoho vyplýva, že jednotková suma za m² podlahovej plochy je **1 259,56 €** čo je v rozpätí porovnateľných ponúkaných jednotkových cien v regióne mesta Svidník. Jednotková cena zohľadňuje stav bytu a polohu bytu pri miestnom šetrení. Rozpätie jednotkových cien obdobných bytov je od **1220,58€/m² do 1527,27/m²**

Podľa údajov zistených pri prieskume realitného trhu možno konštatovať, že doporučená všeobecná hodnota bytu č.18 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom bytu č. 18 k pozemku je porovnateľná s cenami pri ponuke a realizácii predajov obdobných nehnuteľnosti v meste Svidník.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------|-----------------------|
| Stavby | | |
| Byt č. 18 v bytovom dome č.s.248 na parcele KN č.653/1 v k.ú Svidník | 1/1 | 105 546,69 |
| Pozemky | | |
| Spoluvlastnícky podiel bytu č. 18 k pozemku - parcele KN č. 653/1 v k.ú.Svidník - parc. č. 653/1 (35,03 m ²) | 8495/161514 | 1 624,99 |
| Všeobecná hodnota celkom | | 107 171,68 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 107 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemtisíc Eur | | |

MIMORIADNE RIZIKÁ

Podľa listu vlastníctva č.2672 v k.ú. Svidník

V Bardejove, dňa 09.12.2022

Ing. Ján Mochňacký
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka Sp.zn.PDS-048/2-2022 zo dňa 7.11.2022 Profesionálna dražobná spoločnosť Košice na vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.18 v bytovom dome č.s. 248 na pozemku - parcele KN č. 653/1 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.18 k pozemku - parcele KN č. 653/1 v k.ú. Svidník, ul. Dr.Goldbergera č.8, obec Svidník, okres Svidník pre právny úkon výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zákona č. 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby Sp.zn. PDS-048/1-2022 zo dňa 7.11.2022 vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou Košice pre úpadcu Martina Címbalová, nar. 15.12-1984 dňa 5.12.2022 o 11.00 hod na tvári miesta.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2672, k. ú. Svidník zo dňa 14.11.2022 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k. ú. Svidník zo dňa 14.11.2022 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 653/1, k. ú. Svidník zo dňa 14.11.2022 vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 5.12.2022 - napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnená obhliadka bytu a zameranie bytu, bola uskutočnená obhliadka bytového domu č.s. 248 a jeho dostupných spoločných častí a zariadení.
- Potvrdenie o roku začatia užívania bytového domu č.s.248 v k.ú. Svidník zo dňa 30.11.2022.
- Nadobúdací doklad - zmluva o prevode bytu číslo 1688/L-24/1999 podľa zákona č.182/1993 z.z v znení neskorších zmien a doplnkov medzi Mestom Svidník a pôvodným i vlastníkmi zo dňa 6.10.1999
- Nadobúdací doklad - Kúpna zmluva medzi pôvodným i vlastníkmi a terajšími vlastníkmi zo dňa 30.3.2005.
- Zameranie a nákres skutkového stavu zo dňa 5.12.2022 - nebol umožnený, nesprístupnený byt č. 18, nákres bytu a zameranie prevzaté z čiastočnej projektovej dokumentácie
- Fotodokumentácia čiastočná vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 5.12.2022
- Údaje z internetu www.bazos.sk;

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore. Stavebníctvo, odvetviach. Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 912391.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 87/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Bardejove dňa 9.12.2022

Ing. Ján Mochňacký
znalec