

**Znalec:** Ing. Ján Plavec, Budovateľská 2850/85, 058 01 Poprad,  
číslo tel.: 0907/952 280  
e-mail: coper@coper.sk  
evidenčné číslo - 912760

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

**Číslo spisu (objednávky):** SPD-007/14-2024, zo dňa 25. 6. 2024

# ZNALCKÝ POSUDOK

103/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 11 na 1. poschodí bytového domu s.č. 733 na pozemku parc. č. 1422 podľa LV č. 2120, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 1422 podľa LV č. 2120, v katastrálnom území Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča

**Počet listov (z toho príloh):** 31 (11)

**Počet vyhotovení:** 4

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 11 na 1. poschodí bytového domu s.č. 733 na pozemku parc. č. 1422 podľa LV č. 2120, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 1422 podľa LV č. 2120, v katastrálnom území Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

25. 6. 2024

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

23. 7. 2024 a 31. 7. 2024

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

23. 7. 2024 a 31. 7. 2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Potvrdenie o veku stavby, vydané Mestom Spišské Podhradie, dňa 25. 7. 2024, zn: 2024/ 00175

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2120, k.ú. Spišské Podhradie, zo dňa 23. 7. 2024, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z mapy z listu vlastníctva k.ú. Spišské Podhradie, zo dňa 23. 7. 2024, vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon 65/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 vrátane novely vyhlášky č. 160/2023
- 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. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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 možné 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.

Opotrebenie (O) stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

### ANALYTICKÁ METÓDA VÝPOČTU OPOTREBENIA:

Podstatou analytickej metódy výpočtu opotrebenia je rozdelenie stavby na jednotlivé konštrukcie a vybavenia podľa ich cenových (objemových) podielov, a výpočet opotrebenia každej tejto časti zvlášť. Výsledné opotrebenie je váženým priemerom pre celú stavbu, pričom váhami sú cenové (objemové) podiely.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE – túto metódu je možné nazvať aj ako metódu nepriameho porovnania. Všeobecná hodnota stavby sa stanoví podľa základného vzťahu :  $VŠH = TH \cdot k_{PD}$  (€), kde TH je technická hodnota stavby (€) a  $k_{PD}$  je koeficient polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov, vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-)

### Stavebný pozemok:

#### Metóda polohovej diferenciacie (pozemky):

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí  
Pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,  
Pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2]$$

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-], \text{ kde}$$

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sub>P</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

## 8. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa LV č. 2120, k.ú. Spišské Podhradie:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky							
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ							
Okres	: 704	Levoča		Dátum vyhotovenia	: 23.7.2024		
Obec	: 543578	Spišské Podhradie		Čas vyhotovenia	: 9:24:45		
Katastrálne územie	: 857645	Spišské Podhradie		Údaje platné k	: 22.7.2024 18:00:00		
<b>Výpis je nepoužiteľný na právne úkony</b>							
<b>VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2120 ČIASTOČNÝ</b>							
<b>ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA</b>							
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape						Počet parcelí: 1	
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1422	398	Zastavaná plocha a nádvorie	15	202	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
<b>Legenda</b>							
Spôsob využívania pozemku							
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom							
Druh chránenej nehnuteľnosti							
202 Pamiatková rezervácia							
Spoločná nehnuteľnosť							
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou							
Umiestnenie pozemku							
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce							
<b>Stavby</b>							
						Počet stavieb: 1	
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby		Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby	
733	1422	9	bytový dom			1	
Iné údaje: Bez zápisu							
<b>Legenda</b>							
Druh stavby							
9 Bytový dom							
Umiestnenie stavby							
1 Stavba postavená na zemskom povrchu							
<b>ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI</b>							
<b>Byty</b>							
						Počet bytov: 1	
Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu		Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku			
1	1	11		752/10000			
Súpisné číslo		Miestna časť					
733							

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
12	Michalko Ladislav r. Michalko a Monika Michalková r. Maliňáková, Májová 44/11, Spišské Podhradie, PSC 053 04, SR, Dátum narodenia: 20.05.1965, Dátum narodenia: 31.08.1965, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.98/01 podľa V.954/01 - 83/02,	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosť byt č.11, 1.poschodie, vchod č.1 v bytovom dome súp.č.733 postaveného na parcele C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v celosti a podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v podiele 752/10 000-inách: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 1599/12 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 02.09.2014, P 352/14, P 353/14, - Exekutorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešefak, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves - 279/14,	-
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosti - byt č. 11/1 vch.1 v bytovom dome s.č. 733 postavenom na pozemku C KN p.č. 1422, vlastníka pod B12 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 752/10000-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 1422: Oznámenie č. PDS-007/4-2024 o začatí výkonu záložného práva zo dňa 19. 02. 2024 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO: 36583936, Masarykova 21, 040 01 Košice - P 23/2024 - 45/24.	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Podľa rozhodnutia ONV v Spišskej Novej Vsi zo dňa 19.12.1987 je parcela KN 1422 v ochrannom pásme Národnej kultúrnej pamiatky Spišský Hrad - zal.v pol.v.z.138/96 - 83/02,

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Pre vlastníka bytu č.44/1: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.799/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, 9D 131/14, Z 1321/14 - 633/14, Darovacia zmluva V 718/19 - 265/19,
-	Pre vlastníka bytu č.44/1: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02, 9D 131/14, Z 1321/14 - 633/14, Darovacia zmluva V 718/19 - 265/19,
-	Pre vlastníka bytu č.44/2: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.890/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/2: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/3: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.889/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, Kúpna zmluva V.1874/10 - 321/10, Kúpna zmluva V 372/18 - 160/18,
-	Pre vlastníka bytu č.44/4: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.800/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, Darovacia zmluva V.926/08 - 409/08,
-	Pre vlastníka bytu č.44/5: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.801/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, V.409/06 - 85/06, Okresný súd Spišská Nová Ves - Uznesenie 11D/39/2023, 4Dnot 83/2023 zo dňa 03.05.2023 /právoplatné dňa 03.05.2023/, Z 531/23 - 164/23, Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1043/2023 zo dňa 03.11.2023 - 333/23,

-	Pre vlastníka bytu č.44/8: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.803/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/8: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/9: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.891/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, Kúpna zmluva V 509/12 - 156/12,
-	Pre vlastníka bytu č.44/10: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.804/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/10: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/11: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.954/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/11: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/12: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.24/03 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 43/03,
-	Pre vlastníka bytu č.44/12: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VIII ods.1a, I bez súhlasu predávajúceho podľa V.24/03 - 43/03
-	Pre vlastníka bytu č.44/7: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.443/04 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome "Májová 44" - 154/04, Kúpna zmluva 523/15 - 786/15,
Vlastník poradové číslo 12	Na nehnuteľnosť byt č.11, 1.poschodie, vchod č.1 v bytovom dome súp.č.733 postaveného na parcele C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v celosti a podiele priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v podiele 752/10 000-inách: Exekučný príkaz EX 1599/12 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 01.12.2014, Z 1604/14 - Exekutorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešeľak, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves - 1474/14,

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

**9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23. 7. 2024 a 31. 7. 2024 za účasti vlastníka  
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 23. 7. 2024 a 31. 7. 2024  
Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 23. 7. 2024 a 31. 7. 2024

**10. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

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

Výkon dobrovoľnej dražby.

## 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 platnom znení.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu najoptimálnejšej možnosti zadania faktorov, vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná 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 v danom čase.

#### Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2024.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa listu vlastníctva č. 2120, k.ú. Spišské Podhradie

##### A. Majetková podstata:

Stavby  
Bytový dom s.č. 733 na pozemku parc. č. 1422

##### B. Vlastníci:

12 Michalko Ladislav, r. Michalko, dátum nar.: 20. 5. 1965 a Monika Michalková, r. Maliňáková, dátum nar. 31. 8. 1965, Májová 44/11, Spišské Podhradie, PSČ 053 04, SR  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Byt č. 11, 1. poschodie, vchod č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 733, na príslušenstve a podiel priestoru k pozemku parc. č. 1422 o veľkosti 752/10000

##### C. Ťarchy:

Pre vlastníka bytu č. 44/1: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 799/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, 9D 131/14 - 633/14 Darovacia zmluva V 718/9 - 265/19

Pre vlastníka bytu č. 44/1: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manželka, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej c čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02, 9D 131/14, Z 1321/14 - 633/14, Darovacia zmluva V 718/19 - 265/19

Pre vlastníka bytu č. 44/2: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 890/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/2: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manželka, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej c čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/3: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 889/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, Kúpna zmluva V 1874/10- 321/10, Kúpna zmluva V 372/18 - 160/18



Pre vlastníka bytu č. 44/4: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 800/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, Darovacia zmluva V 926/08- 409/08

Pre vlastníka bytu č. 44/5: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 801/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, V 409/06,- 85/06, Okresný súd Spišská Nová Ves - Uznesenie 11D/39, 4Dnot 83/2023 zo dňa 3. 5. 2023 / právoplatné dňa 3. 5. 2023/ Z 531/23, - 164/23, Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1043/2023 zo dňa 3. 11. 2023-333/23

Pre vlastníka bytu č. 44/8: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 803/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/8: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/9: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 803/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, Kúpna zmluva V 509/12-156/12

Pre vlastníka bytu č. 44/10: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 804/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/10: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/11: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 954/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02,

Pre vlastníka bytu č. 44/11: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/12: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 24/03 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 43/03

Pre vlastníka bytu č. 44/12: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VIII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 24/03 - 43/03

Pre vlastníka bytu č. 44/7: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 443/04 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 154/04, Kúpna zmluva 523/15 - 786/15

Vlastník porad. číslo 12

Na nehnuteľnosť byt č. 11, 1. poschodie, vchod č. 1 v bytovom dome súp. č. 733 postaveného na pozemku na parcele C KN č. 1422 vo vlastníctve pod B 12 v celosti a podiele priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č. 1422 vo vlastníctve pod B 12 v podiele 752/10000-inách: Exekučný príkaz EX 1599/12 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 1. 12. 2014, Z 1604/14 - Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešelák, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves - 147/14

#### **Titul nadobudnutia:**

Vlastník č. 12

Kúpna zmluva č. 98/01 podľa V 954/01 - 83/02

#### **Iné údaje:**

Bez zápisu.

#### **Iné údaje - nepriradené:**

Podľa rozhodnutia ONV v Spišskej Novej Vsi zo dňa 19. 12. 1987 je parcela KN 1422 v ochrannom pásme Národnej kultúrnej pamiatky Spišský Hrad - zal. v pol, v.z. 138/96-83/02

#### **Poznámky:**

Vlastník č. 12

Poznamenáva sa na nehnuteľnosť byt č. 11, 1. poschodie, vchod č. 1 v bytovom dome súp. č. 733 postaveného na parcele C KN č. 1422 vo vlastníctve B 12 v celosti a podiele priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č. 1422 vo vlastníctve pod B12 v podiele 752/10000-inách: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 1599/12 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 2. 9. 2014, P 352/14, P353/14, -Exekútorický úrad Spišská Nová Ves súdny exekútor JUDr. Michal Kešelák, Mlynská 2, 05201 Spišská Nová Ves 279/14

Poznamenáva sa na nehnuteľnosti- byt č. 11/1., vch. č. 1 v bytovom dome súp. č. 733 postaveného na parcele C KN č. 1422 vo vlastníctve B 12 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 752/10000-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č. 1422: Oznámenie č. PDS - 007/4-2024 o začatí výkonu záložného práva zo dňa 19. 2. 2024 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO :36583936, Masarykova 21, 040 01 Košice - P 23/2024 - 45/24

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23. 7. 2024 a 31. 7. 2024  
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 23. 7. 2024 a 31. 7. 2024  
Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 23. 7. 2024 a 31. 7. 2024

Na základe objednávky PDS-007/14-2024, zo dňa 25. 6. 2024, bola obhliadka nehnuteľnosti plánovaná na deň 23. 6. 2024 o 14, 00 hod. Druhá obhliadka bola prevádzaná dňa 31. 7. 2024 ani na tento termín, v uvedený deň a hodinu nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke, preto znalec postupoval podľa ustanovenia § 12 ods. 3 Zákona č. 52/2002 z.Z., z dostupných údajov a podkladov a zdrojov t.j. ohodnotenie sa vykoná z dostupných údajov a podkladov, ktoré má dražobník k dispozícii. V danom prípade bol podkladom podobný byt v susednom v chode , ktorý bol sprístupnený za účasti domovníka.

### d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním podobného bytu vo vedľajšom vchode a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Vlastník bytu č. 11 , byt nesprístupnil v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách je byt ohodnotený na základe dostupných údajov, zistených pri obhliadkach. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, až na skutočnosť že byt č. 11 je situovaný na prízemí bytového domu a nie na 1. poschodí, ako je uvedené na LV.

### e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Bytový dom s.č. 733 na pozemku parc. č. 1422,  
Byt č. 11, 1. poschodie, ( správne má byť na prízemí) vchod č. 1  
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č. 733, na príslušenstve o veľkosti 752/10000  
Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 1422 o veľkosti 752/10000

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

Byt č. 1, 1. poschodie, vchod č. 1  
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu s.č. 733, na príslušenstve o veľkosti 752/10000  
Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 1422 o veľkosti 752/10000

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

V danom prípade sa nevyskytujú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 11,1. poschodie

##### POPIS

Bytový dom súp. č. 733, v ktorom sa ohodnocovaný byt č. 11 nachádza, je situovaný na ulici Májovej v obci Spišské Podhradie, v katastrálnom území Spišské Podhradie, okres Levoča. Objekt je postavený na rovinatom

pozemku parc. č. 1422 v širšom centra obce. Vzdialenosť do okresného mesta Levoča je cca 15 km, do mesta Poprad cca 21 km. Vzdialenosť do lokality Spišský hrad je cca 1,0 km. Obec má kompletnú občiansku vybavenosť a kompletnú sieť obchodov a služieb. Ohodnocovaný byt č. 11 je na LV č. 2120 vedený na 1. poschodí, správne má byť uvedené na prízemí bytového domu.

Obytný dom pozostáva z jedného podzemného podlažia a z dvoch nadzemných podlaží. Bytový dom je postavený klasickou technológiou a je prevedený z tehlového muriva. Strecha je sedlová, krov je drevený. Krytina je prevedená z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú prevedené ako úplné z pozinkovaného plechu. Komunikačné prepojenie je zabezpečené železobetónovými montovanými schodmi s povrchom z brúseného terazza. Bytový dom je vybavený bleskozvodom a je napojený na prívod pitnej vody, el. energie a kanalizácie. Klampiarske konštrukcie sú prevedené ako úplné z pozinkovaného plechu. Povrchy podláh spoločných priestorov sú prevedené z keramickej dlažby. Vonkajšie úpravy sú prevedené z brizolitovej omietky. Elektroinštalácia je v prevedení svetelnej a motorickej. V dome sú zriadené telefónne, internetové a anténne rozvody. Jednotlivé byty sú vybavené elektrickými zvončekmi a el. vrátnikmi.

Ohodnocovaný byt je situovaný na prízemí bytového domu a pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva.

**Príslušenstvom bytu je:** kuchynka, chodba, kúpeľňa s WC.

**Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to:** vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu s.č. 733 a spoluvlastníctvo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 752/10000.

**Spoločnými časťami domu sú:** základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vstupy, vchody, schodiská, vstupný priestor, zátvetrie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

**Spoločnými zariadeniami domu sú:** výtah, sušiareň, práčovňa, kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je hodnotený byt umiestnený.

Hodnotený byt je v pôvodnom technickom stave. Jadro je murované. V byte sú prevedené podlahy v kúpeľni, na chodbe, v kuchynke a v izbe prevedené z PVC. Vnútorné úpravy sú prevedené z hladkej omietky. Keramický obklad je prevedený v kúpeľni po strop. Výbavu kuchyne tvorí kuchynská linka na báze dreva, sporák elektrický, drez smaltovaný. V kúpeľni je osadená sprcha, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú obyčajné. WC je v prevedení kombi. Okná sú drevené zdvojené. Dvere sú drevené hladké. Vykurovanie bytu bolo elektrickými priamoohrevnými telesami, v čase obhliadky je nefunkčné, nakoľko byt je odpojený od elektriny. Teplá voda je pripravovaná samostatne, el. zásobníkovým ohrievačom vody, v čase obhliadky nefunkčný. K bytu prislúchajú dve pivnice nachádzajúce sa v suteréne bytového domu.

Technický stav nehnuteľnosti je horší, údržba bytu nie je prevádzaná dostatočne a je zanedbaná. Údržba bytového domu je dobrá. Podľa predloženého potvrdenia o veku stavby, bol bytový dom bol daný do užívania v roku 1966.

Na základe prevedenej obhliadky, zistenia skutkového stavu bytu a bytového domu, ako aj v zmysle metodiky USI Žilina, životnosť stavby bytového domu stanovujem na 120 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
chodba 1,26*1,40	1,76

kuchyňa 2,0*1,40	2,80
kúpeľňa 1,40*1,30	1,82
izba 3,14*4,15	13,03
pivnica 4,0*1,80	7,20
pivnica 2,0*1,04	2,08
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>28,69</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,780$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$
<b>Počet izieb:</b>	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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	5,69	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	21,43	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,28	0	0,00
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,41	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,95	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,72	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,62	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,17	10	0,52
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výtťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
<b>Zariadenie bytu</b>							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,14	0	0,00
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	20	0,41
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	30	0,78
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	100	2,59
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,10	100	3,10
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00

29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,24	80	0,99
33	Vnútr.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,14	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,14	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>96,65</b>	<b>100,00</b>		<b>10,46</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 96,65 / 100 = 0,9665$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9665 * 1,00$$

$$VH = 1 115,95 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11,1. poschodie	1966	58	62	120	48,33	51,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	1 115,95 €/m <sup>2</sup> * 28,69m <sup>2</sup>	32 016,61
Poškodenosť	-10,46 % z 32 016,61 €	-3 348,94
Východisková hodnota		28 667,67
Technická hodnota	51,67% z 28 667,67 €	14 812,59

**Poškodenosť stavby:** (32 016,61€ - 28 667,67€) / 32 016,61€ \* 100 % = 10,46 %

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný bytový dom s.č. 733 na pozemku parc. č. 1422 sa nachádza v obci Spišské Podhradie, v katastrálnom území Spišské Podhradie, okres Levoča. Bytový dom je postavený na rovinatom pozemku parc. č. 1422 v uličnej zástavbe bytových domov na jednej z hlavných ulíc obce v širšom centre mesta. Vzdialenosť obce do okresného mesta Levoča je cca 15 km. Mesto je vybavené strednou občianskou vybavenosťou, nachádza sa tu sieť obchodov a služieb, zdravotné stredisko, pošta, banka, základné a materské školy. Blízkosť Spišského hradu značne napomáha cestovnému ruchu v meste. V meste je vyhlásená mestská pamiatková zóna a nachádza sa tu viacero kultúrnych pamiatok, čo má priaznivý vplyv na návštevnosť mesta. V meste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti, čo má dopad na zvýšené ceny hlavne bytov a pozemkov. Koeficient predajnosti stanovujem na hodnotu 0,55, čo zodpovedá danému typu nehnuteľnosti ako aj lokalite v čase ohodnotenia.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o jednoizbový byt( garsónku), ktorý je určený na bývanie a na tento účel je aj využívaný.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti ani zo strany vlastníka som nebol informovaný o žiadnych rizikách brániacich k riadnemu využívaniu nehnuteľnosti, okrem vedených exekučných konaní zapísaných na liste vlastníctva.

### 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: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,100	10	11,00
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,650	30	49,50
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,550	7	3,85
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,303	6	1,82
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,303	10	3,03
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,550	8	4,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,100	6	6,60
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,650	5	8,25
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,550	9	4,95
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,100	7	7,70
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,100	7	7,70
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	6	3,30
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	4	1,21

15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	<b>Názor znalca</b>				
	problematický byt	IV.	0,303	20	6,06
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>133,12</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 133,12 / 145$	0,918
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 14\ 812,59\ € * 0,918$	<b>13 597,96 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavané plocha a nádvorie registra "C"

#### POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 1422 je vedený na LV č. 2120 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 398 m<sup>2</sup> sa nachádza v katastrálnom území Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie okr. Levoča.

Pozemok parc. č. 1422 je celý zastavaný bytovým domom súpisné číslo 733. Pozemok je prístupný po spevnenej miestnej komunikácii a je napojený na všetky inžinierske siete vrátane plynu.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 752/10000

Vzhľadom na blízkosť Spišského hradu, ako aj okresného mesta Levoča, východiskovú hodnotu pri výpočte VŠH pozemku stanovujem vo výške 80% zo základnej hodnoty mesta Levoča, čo je 7,97 eur/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1422	zastavaná plocha a nádvorie	398,00	1/1	752/10000	29,93

**Obec:**

Spišské Podhradie

**Východisková hodnota:**

$VH_M = 80,00\% z 9,96\ € / m^2 = 7,97\ € / m^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_f$ 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 zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,60
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,60 * 1,00$	4,3349
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 4,3349$	<b>34,55 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 752/10000 * 13$ 750,90 €	<b>1 034,07 €</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1422	$398,00 \text{ m}^2 * 34,55 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 752/10000$	1 034,07
<b>Spolu</b>		<b>1 034,07</b>



# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 11, 1. poschodie		0,00	28,69	1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plocha a nádvorie registra "C"	1422	29,93

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého dokazovania je stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 11 na 1. poschodí bytového domu s.č. 733 na pozemku parc. č. 1422 podľa LV č. 2120, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 1422 podľa LV č. 2120, v katastrálnom území Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča za účelom výkonu dobrovoľnej dražby

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 11,1. poschodie	1/1	13 597,96
<b>Pozemky</b>		
Zastavané plocha a nádvorie registra "C" - parc. č. 1422 (29,93 m <sup>2</sup> )	1/1 z 752/10000	1 034,07
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>14 632,03</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>14 600,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisícšesťsto Eur</b>		

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 2120 je zriadených viacero obmedzení tohto znenia:

Pre vlastníka bytu č. 44/1: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 799/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, 9D 131/14 - 633/14 Darovacia zmluva V 718/9 - 265/19

Pre vlastníka bytu č. 44/1: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manželka, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej c čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02, 9D 131/14, Z 1321/14 - 633/14, Darovacia zmluva V 718/19 - 265/19

Pre vlastníka bytu č. 44/2: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 890/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/2: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manželka, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej c čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/3: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 889/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, Kúpna zmluva V 1874/10- 321/10, Kúpna zmluva V 372/18 - 160/18

Pre vlastníka bytu č. 44/4: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 800/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, Darovacia zmluva V 926/08- 409/08

Pre vlastníka bytu č. 44/5: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 801/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, V 409/06,- 85/06, Okresný súd Spišská Nová Ves - Uznesenie 11D/39, 4Dnot 83/2023 zo dňa 3. 5. 2023 / právoplatné dňa 3. 5. 2023/ Z 531/23, - 164/23, Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1043/2023 zo dňa 3. 11. 2023-333/23

Pre vlastníka bytu č. 44/8: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 803/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/8: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/9: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 803/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02, Kúpna zmluva V 509/12-156/12

Pre vlastníka bytu č. 44/10: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 804/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/10: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/11: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 954/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 83/02,

Pre vlastníka bytu č. 44/11: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 83/02

Pre vlastníka bytu č. 44/12: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 24/03 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 43/03

Pre vlastníka bytu č. 44/12: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlastn. práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl. VIII odst. 1a, I bez súhlasu predávajúceho - 24/03 - 43/03

Pre vlastníka bytu č. 44/7: Záložné právo k bytu podľa čl. XI. V 443/04 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44" - 154/04, Kúpna zmluva 523/15 - 786/15

Vlastník porad. číslo 12

Na nehnuteľnosť byt č. 11, 1. poschodie, vchod č. 1 v bytovom dome súp. č. 733 postaveného na pozemku na parcele C KN č. 1422 vo vlastníctve pod B 12 v celosti a podiele priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č. 1422 vo vlastníctve pod B 12 v podiele 752/10000-inách: Exekučný príkaz EX 1599/12 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 1. 12. 2014, Z 1604/14 - Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešelák, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves - 147/14

## IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 - Objednávka zo dňa 25. 6. 2024

Príloha č. 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2120, k.ú. Spišské Podhradie, zo dňa 23. 7. 2024, vytvorený cez katastrálny portál

Príloha č. 3 - Informatívna kópia z mapy k.ú. Spišská Belá, zo dňa 23. 7. 2024, vytvorená cez katastrálny portál

Príloha č. 4 - Potvrdenie o veku stavby vydané Mestom Spišské Podhradie dňa 25. 7. 2024

Príloha č. 5 - Oznámenie - Výzva na sprístupnenie bytu

Príloha č. 5 - Pôdorys bytu

Príloha č. 6 - Fotodokumentácia



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

Ing. Ján Plavec  
Súdny znalec  
Evidenčné číslo: 912760

Budovateľská 2850  
**058 01 Poprad**

Sp.zn.: PDS-007/14-2024

V Košiciach, dňa 25. júna 2024

Vec: Vypracovanie znaleckého posudku – o b j e d n á v k a – zaslanie

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. si u Vás objednáva vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet dražby:

**súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2120** vedenom Okresným úradom Levoča, Katastrálny odbor, Okres: Levoča, Obec: Spišské Podhradie, Katastrálne územie: Spišské Podhradie a to:

- byt č. 11 na I. poschodí vo vchode 1 bytového domu so súpisným číslom 733, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 1422,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 752/10000,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 752/10000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 1422 o výmere 398 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 733 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1422, (ďalej len "Predmet dobrovoľnej dražby"),

vo vlastníctve podľa LV č. 2120, k.ú. Spišské Podhradie:

- Michalko Ladislav r. Michalko a Monika Michalková r. Maliňáková, Májová 44/11, Spišské Podhradie, PSČ 053 04, SR, Dátum narodenia: 20.05.1965, Dátum narodenia: 31.08.1965, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Dlžník").

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do 30. júla 2024 a odovzdať ho:

- v piatich rovnocenných výtlačkoch,
- v elektronickej forme (**CD vo formáte WORD + HYPO**) + zaslanie samostatných foto na emailovú adresu: [jstudencova@profesionálnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionálnadrazobna.sk).

S úctou

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Mgr. Jana Študencová, prokurista

Vybaruje: Mgr. Jana Študencová, prokurista  
+421 903 420 800, [jstudencova@profesionálnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionálnadrazobna.sk)

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V  
mobil: +421 903 420 800, e-mail: [jstudencova@profesionálnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionálnadrazobna.sk),  
web: [www.profesionálnadrazobna.sk](http://www.profesionálnadrazobna.sk), IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,  
Bankové spojenie: Príma banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208



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

Michalko Ladislav, nar. 20.05.1965

Májová 733/44, 053 04 Spišské Podhradie

Májová 44/11, 053 04 Spišské Podhradie

Sp.zn.: PDS-007/13-2024

V Košiciach, dňa 25. júna 2024

**Vec:** Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - zaslanie

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách

#### V Á S V Y Z Ý V A

**umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom,  
ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, na základe návrhu Spoločenstva vlastníkov bytov " MÁJOVÁ 44", so sídlom Májová 44/1, 053 04 Spišské Podhradie, Slovenská republika, IČO: 37871323, zapísané v Registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedeného Okresným úradom Prešov, odbor všeobecnej vnútornej správy, registračné číslo: 01/2002, Okresný úrad Levoča, zastúpené Mgr. Erikou Vlkolinskou – predsedom, ako **prednostný záložný veriteľ zo zákonného záložného práva** v zmysle § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, vykoná dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2120 vedenom Okresným úradom Levoča, Katastrálny odbor, Okres: Levoča, Obec: Spišské Podhradie, Katastrálne územie: Spišské Podhradie a to:

- byt č. 11 na 1. poschodí vo vchode 1 bytového domu so súpisným číslom 733, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 1422,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 752/10000,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 752/10000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 1422 o výmere 398 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 733 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1422, (ďalej len "Predmet dobrovoľnej dražby"),

vo vlastníctve podľa LV č. 2120, k.ú. Spišské Podhradie:

- Michalko Ladislav r. Michalko a Monika Michalková r. Maliňáková, Májová 44/11, Spišské Podhradie, PSČ 053 04, SR, Dátum narodenia: 20.05.1965, Dátum narodenia: 31.08.1965, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Dlžník").

V zmysle § 12 zákona o dobrovoľných dražbách je obhliadka predmetu dražby stanovená na termín:

**23. júl 2024 o 14.00 hod.**

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15388/V  
mobil: +421 903 420 800, e-mail: [jstudencova@profesionálnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionálnadrazobna.sk),  
web: [www.profesionálnadrazobna.sk](http://www.profesionálnadrazobna.sk), IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca je povinný po predchádzajúcej výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Súdny znalec je Ing. Ján Plavec, Evidenčné číslo: 912760, 370000 – Stavebníctvo 370100 - Pozemné stavby 370800 - Projektovanie v stavebníctve 11.12.2000 - 29.02.2012 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, kontakt: 0907 952 280..

#### § 12 Ohodnotenie predmetu dražby

(1) Dražobník zaisťuje ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva vzniknú, a upravia príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s približnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

(5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalecom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

(6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

Zároveň vás poučujem, že v zmysle § 151m, ods. 4 zákona č. 526/2002 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov „záložca je povinný striedať výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva“. Žiadame Vás tiež o poskytnutie dokumentácie k uvedeným nehnuteľnostiam, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Ďalej Vás žiadame o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.)

S úctou

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Mgr. Jana Študencová, prokurista

Výbaruje: Mgr. Jana Študencová, prokurista  
+421 903 420 800, [jstudencova@profesionalnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionalnadrazobna.sk)

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15388/V  
mobil: +421 903 420 800, e-mail: [jstudencova@profesionalnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionalnadrazobna.sk),  
web: [www.profesionalnadrazobna.sk](http://www.profesionalnadrazobna.sk), IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 704 Levoča Dátum vyhotovenia : 23.7.2024  
 Obec : 543578 Spišské Podhradie Čas vyhotovenia : 9:24:45  
 Katastrálne územie : 857645 Spišské Podhradie Údaje platné k : 22.7.2024 18:00:00

## Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2120 ČIASŤOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1422	398	Zastavaná plocha a nádvorie	15	202	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

## Druh chránenej nehnuteľnosti

202 Pamiatková rezervácia

## 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
733	1422	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

9 Bytový dom

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

## Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	1	11	752/10000
Súpisné číslo	Miestna časť		
733			

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
12	Michalko Ladislav r. Michalko a Monika Michalková r. Maliňáková, Májová 44/11, Spišské Podhradie, PSC 053 04, SR, Dátum narodenia: 20.05.1965, Dátum narodenia: 31.08.1965, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.98/01 podľa V.954/01 - 83/02,		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa na nehnuteľnosť byt č.11, 1.poschodie, vchod č.1 v bytovom dome súp.č.733 postaveného na parcele C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v celosti a podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v podiele 752/10 000-inách: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 1599/12 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 02.09.2014, P 352/14, P 353/14, - Exekutorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešľák, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves - 279/14,		-
Poznamenáva sa na nehnuteľnosť - byt č. 11/1 vch.1 v bytovom dome s.č. 733 postavenom na pozemku C KN p.č. 1422, vlastníka pod B12 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 752/10000-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 1422: Oznámenie č. PDS-007/4-2024 o začatí výkonu záložného práva zo dňa 19. 02. 2024 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO: 36583936, Masarykova 21, 040 01 Košice - P 23/2024 - 45/24.		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Podľa rozhodnutia ONV v Spišskej Novej Vsi zo dňa 19.12.1987 je parcela KN 1422 v ochrannom pásme Národnej kultúrnej pamiatky Spišský Hrad - zal.v pol.v.z.138/96 - 83/02,

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Pre vlastníka bytu č.44/1: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.799/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, 9D 131/14, Z 1321/14 - 633/14, Darovacia zmluva V 718/19 - 265/19,
-	Pre vlastníka bytu č.44/1: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, detí, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02, 9D 131/14, Z 1321/14 - 633/14, Darovacia zmluva V 718/19 - 265/19,
-	Pre vlastníka bytu č.44/2: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.890/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/2: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, detí, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/3: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.889/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, Kúpna zmluva V.1874/10 - 321/10, Kúpna zmluva V 372/18 - 160/18,
-	Pre vlastníka bytu č.44/4: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.800/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, Darovacia zmluva V.926/08 - 409/08,
-	Pre vlastníka bytu č.44/5: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.801/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, V.409/06 - 85/06, Okresný súd Spišská Nová Ves - Uznesenie 11D/39/2023, 4Dnot 83/2023 zo dňa 03.05.2023 /právoplatné dňa 03.05.2023/, Z 531/23 - 164/23, Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1043/2023 zo dňa 03.11.2023 - 333/23,



-	Pre vlastníka bytu č.44/8: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.803/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/8: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/9: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.891/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02, Kúpna zmluva V 509/12 - 156/12,
-	Pre vlastníka bytu č.44/10: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.804/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/10: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/11: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.954/01 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/11: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VII odst.1a,I bez súhlasu predávajúceho - 83/02,
-	Pre vlastníka bytu č.44/12: Záložné právo k bytu podľa čl.XI V.24/03 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome " Májová 44 " - 43/03,
-	Pre vlastníka bytu č.44/12: vecné bremeno spočívajúce v zákaze prevodu vlast.práva k bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov pred uhradením ceny bytu uvedenej v čl.VIII ods.1a, I bez súhlasu predávajúceho podľa V.24/03 - 43/03
-	Pre vlastníka bytu č.44/7: Záložné právo k bytu podľa čl.XI. V.443/04 zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome "Májová 44" - 154/04, Kúpna zmluva 523/15 - 786/15,
Vlastník poradové číslo 12	Na nehnuteľnosť byt č.11, 1.poschodie, vchod č.1 v bytovom dome súpr.č.733 postaveného na parcele C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v celosti a podiele priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parcela C KN č.1422 vo vlastníctve pod B 12 v podiele 752/10 000-inách: Exekučný príkaz EX 1599/12 zriadením exekučného záložného práva zo dňa 01.12.2014, Z 1604/14 - Exekutorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešeľak, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves - 1474/14,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Príloha č. 4



**Mesto Spišské Podhradie**  
Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie



Mgr. Erika Vlkolinská  
Májová 733/44  
053 04 Spišské Podhradie

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Spišské Podhradie
	2024/00175	Vlkolinská Eva 053/4195127	25.07.2024

Vec:  
**Potvrdenie o veku stavby.**

Mesto Spišské Podhradie zastúpené MVDr. Michalom Kapustom- primátorom mesta potvrdzuje, že bytový dom č.s. 733 na parcele č. v C-KN 1422 v katastrálnom území Spišské Podhradie, bol postavený v roku 1966.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť adresáta.

S pozdravom

**MESTO SPIŠSKÉ PODHRADIE**  
Mariánske námestie 37  
053 04 Spišské Podhradie

Telefón	Fax	E-mail	Internet	IČO
053/4195111	053/4195135	zivotneprostredie@spisskepodhradie.sk	www.spisskepodhradie.sk	00329622

Ing. Ján Plavec, Budovateľská 2850/85, 058 01 Poprad

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, - Odbor - 370000 Stavebníctvo, - Odvetvie - 370100 Pozemné stavby, 371002

Odhad hodnoty nehnuteľností, Evidenčné číslo znalca - 912760.

kancelária – ul. 1. Mája 19, 058 01 Poprad, mobil: 0907 952 280

## OZNÁMENIE - VÝZVA

Oznamujem Vám, že

v dňoch 23.7. a 31. 7. 2024 v čase o 14.00 a 13:00 hod., som Vás

Ladislav Michalko, r. Michalko, Monika Michalková, r. Maliňáková, obaja bytom Májová 44/11

Spišská Podhradie, PSČ. 053 04,

ako vlastníkov nehnuteľností:

bytu č. 11, súp. číslo 733, vchod I bytový dom, vedenom na LV 2120, k ú, Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča, postavenom na pozemku parc. číslo 1422, zastavaná plocha a nádvorie, vedenom na LV 2120 o výmere 398 m<sup>2</sup>, v podiele 752/10000, k.ú., Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča

navštívil ako znalec,

poverený Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, Košice na obhliadku nehnuteľností a vypracovanie znaleckého posudku, za účelom výkonu dobrovoľnej dražby hore uvedenej nehnuteľnosti.

Obhliadka nehnuteľnosti mála byť vykonaná, v zmysle Vám doručenej „VÝZVY na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby“, ktorú Vám doručila Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice.

**Keďže v horeuvedenom čase ste nebol (neboli) zastihnutelný (zastihnutí),**

žiadam Vás o skontaktovanie sa so znalcom - (tel.: 0907 952 280) najneskôr do 2. 8.2024 za účelom dohodnutia termínu a času obhliadky hore uvedenej nehnuteľnosti!

**Ak tak neučiníte v stanovenej lehote, znalecký posudok vykonám náhradnou metódou v zmysle zákona.**

Zároveň si dovoľujem Vás poučiť –

1/ V zmysle § 151 m, odst. 4 Zákona č. 526/2002 Z.z., ktorým sa mení a dopľňa Občiansky zákonník – „záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva“.

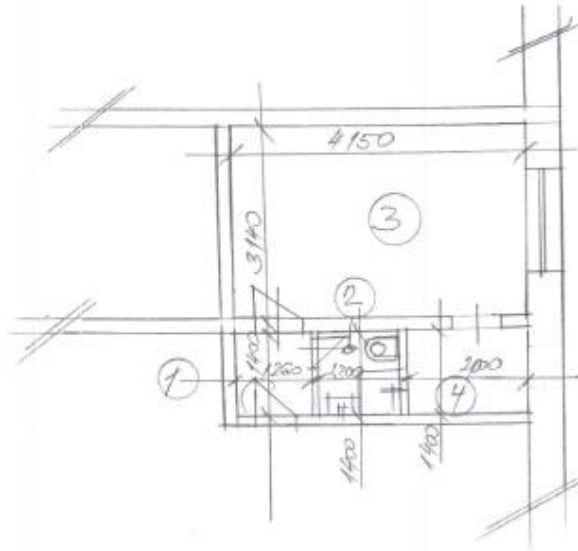
2/ V zmysle § 12, odst. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení Zák. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov – „Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby“

3/ / V zmysle § 12, odst. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení Zák. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov – „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

V Poprade dňa :31. 8 2024 – Znalec Ing. Ján Plavec

Ing. Ján Plavec  
Znalec ústredného spravodlivostného  
Slovenskej republiky  
Ev.č. znalca: 912 760  
Budovateľská 2850/85, 058 01 Poprad

BYTOVÝ DOM S.Č. 433; K.Ú. STIŠKÉ PODHRADIE  
PÔDORYS BYTU Č. 11; 1. POSCHODIE

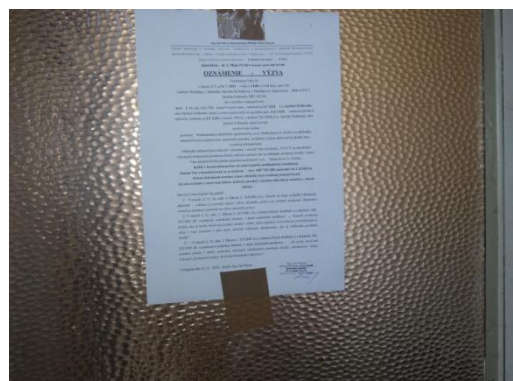
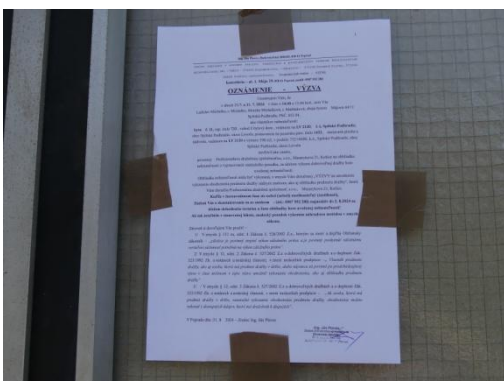
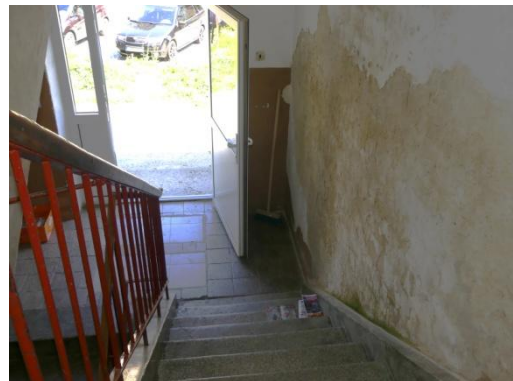
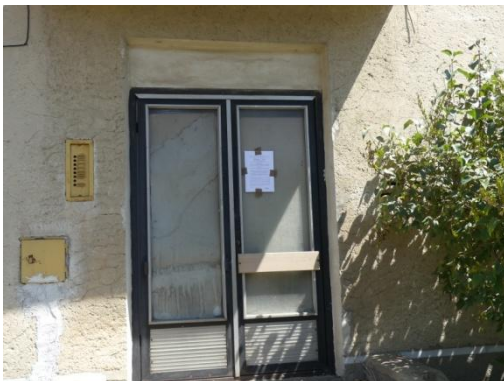


- 1- CHODBA
- 2- KÚPEĽNICA
- 3- IZBA
- 4- KUCHYŇKA

KYPRACOVANÍ: ING. JÁN PLAVEC

# FOTODOKUMENTÁCIA

## bytu č. 11 v bytovom dome s.č. 733, na pozemku parc. č. 1422, k.ú. Spišské Podhradie



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 473/00 zo dňa 1. 12. 2000 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912760 .

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 103/2024.

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