

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 13.5.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.28 v bytovom dome č.s. 1646 na pozemku - parcele KN č. 5167/11 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.28 k pozemku - parcele KN č. 5167/11 v k.ú. Bardejov, ul. A.Svianteka č.26, obec Bardejov. okres Bardejov 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) : štyridsaťjeden (41) vrátane šestnástich (16) príloh

Počet vyhotovení: päť

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.28 v bytovom dome č.s. 1646 na pozemku - parcele KN č. 5167/11 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.28 k pozemku - parcele KN č. 5167/11 v k.ú. Bardejov, ul. A. Svianteka č.26, obec Bardejov, okres Bardejov.

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) : 19.6.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.6.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp.zn.PDS-039/22-2021 zo dňa 13.5.2024 Profesionálna dražobná spoločnosť Košice na vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.28 v bytovom dome č.s. 1646 na pozemku - parcele KN č. 5167/11 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.28 k pozemku - parcele KN č. 5167/11 v k.ú. Bardejov, ul. A.Svianteka č.26, obec Bardejov, okres Bardejov 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-039/21-2021 zo dňa 13.5.2024 vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou Košice pre záložcu Rudolfa Haniša, bytom A.Svianteka 26, Bardejov dňa 19.6.2024 o 11.00 hod na tvári miesta.
- Nadobúdacie doklad - zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu medzi OSBD Bardejov a terajším vlastníkom zo dňa 26.10.2005, predmetom prevodu bol byt č.28 v bytovom dome č.s.1646 a spoluvlastnícky podiel bytu č.28 k pozemku - parcele KN č.5167/11 v k.ú. Bardejov (originál)
- Zápisnica o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, členské číslo : 1842/3685, číslo bytu 28 zo dňa 31.7.1995 medzi OSBD Bardejov a členom družstva Haniš Rudolf, nar.12.10.1964 - predmetom preberacieho konania bol byt č.28 v bloku A-8 Vinbarg, ul.A.Svianteka 26, Bardejov (originál).
- Záznam o odovzdaní a prevzatí 2,5 izbového bytu č.28 v bytovom dome A-8, ul. A. Svianteka č.26, Bardejov zo dňa 6.12.1985 medzi OSBD Bardejov a preberajúcim.
- Dokumentačný list z miestneho šetrenia zo dňa 4.11.2021
- Potvrdenie správcu bytového domu OSBD Bardejov zo dňa 4.11.2021 o roku začatia užívania bytového domu č.s.1646 (blok A). Podľa potvrdenia bytový dom č.s.1646 bol daný do užívania v roku 1985.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9 449, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10 239, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6 279, parcela KN č. 5167/42, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6 279, parcela KN č.5167/51, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5167/11, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Znalecký posudok č.95/2021 zo dňa 9.11.2021 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.28 v bytovom dome č.s. 1646 na pozemku - parcele KN č. 5167/11 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.28 k pozemku - parcele KN č. 5167/11 v k.ú. Bardejov, ul.A.Svianteka č.26, obec Bardejov, okres Bardejov 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 vypracovaný znalcom Ing. Mochnacký Ján, Pod Šibeňou horou 36, Bardejov.

- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 19.6.2024 - napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnená obhliadka bytu a zameranie bytu, bola uskutočnená obhliadka bytového domu č.s.1646 a jeho dostupných spoločných častí a zariadení.
- Zameranie a nákras skutkového stavu zo dňa 19.6.2024 - nebol umožnený, nesprístupnený byt č. 28, nákras bytu a zameranie prevzaté z nadobúdacieho dokladu - kúpnej zmluvy 26.10.2005
- Fotodokumentácia čiastočná vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 19.6.2024
- 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. 160/2023 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa 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 v znení neskorších predpisov
- 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
- 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
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Národná banka Slovenska - vybrané makroekonomické ukazovatele 1.Q.2024
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrtrok 2024 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 22.01.000

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 pohnútkou. 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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. Porovnávací 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 I. štvrtrok 2024.

Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov (vyhlásenie podľa odst.2 § 209 civilného sporového poriadku).

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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. Porovnávací 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:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

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. **9 449** v k. ú. Bardejov

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby :

Obytný dom č.s.1646 na pozemku - parcele KN č. 5167/11

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1646 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 10 239

Druh stavby :
9- Bytový dom

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

byt č. 26, 5.podlažie
vchod : 26

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 64/3100

28 Haniš Rudolf, A.Svianteka 26, Bardejov, Slovensko
Dátum narodenia : 12.10.1964

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

Poznamenáva sa: OSBD Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00170330, oznamuje začatie výkonu záložného práva sp. zn. 1008/2016 zo dňa 20.07.2016 na nehnuteľnosť a to: byt č. 28, 5. p., vchod 26, v bytovom dome čs. 1646 na parcele C KN 5167/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 64/3100 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve dlžníka Haniš Rudolf v podiele 1/1 - P 243/2016

Titul nadobudnutia :

Zmluva o prevode vlast. družstevného bytu č. V 1787/2005

C. Ďarchy:

Por.č.:

28 Záonné záložné právo k bytom podľa zákona č.182/93 Zz. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome - Z 2521/2015

Iné údaje :

List vlastníctva č. 10 239

Poznámka :

Bez zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **10 239** v k. ú. Bardejov

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra " C" evidované na katastrálnej mape

Parcela KN č. 5167/11 o výmere 544 m², druh zastavané plochy a nádvoria

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5167/11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9 449

Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

12 Haniš Rudolf, A.Svianteka 26, Bardejov, Slovensko
Dátum narodenia : 12.10.1964

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

Poznamenáva sa: OSBD Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00170330, oznamuje začatie výkonu záložného práva sp. zn. 1008/2016 zo dňa 20.07.2016 na nehnuteľnosť a to: parcela C KN 5167/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 544 m² vo vlastníctve dlžníka Haniš Rudolf v podiele 64/3100 - P 243/2016

Titul nadobudnutia :

Zmluva o prevode vlast. družstevného bytu č. V 1787/2005

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva - V 847/2015

C. Ťarchy:

Por.č.:

Vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu na zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy a údržby telekomunikačných vedení na parc. CKN 5167/11 zast.pl.o výmere 544 m² v prospech Proxis, spol. s r.o./IČO 36465828/ - Z 24/2016

Iné údaje :

List vlastníctva č. 9449

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola zvolaná na deň 19.6.2024 o 1.00 hod. Na miestnej obhliadke sa zúčastnil znalec, bez účasti zástupcu OSBD Bardejov. 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.1646) v čase od 11:00 hod. do 11.45. Predmet dražby nebol sprístupnený znalcom za účelom jeho ohodnotenia, zamerania a zistenie aktuálneho stavebno technického stavu bytu č.28. Fotodokumentácia - čiastočná vyhotovená dňa 19.6.2024.

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.28 bol zistený z predložených podkladov poskytnutých OSBD Bardejov. Podľa vyjadrenia zástupcu OSBD Bardejov je byt č.28 v pôvodnom stave, bez vykonania zásadnej rekonštrukcie. Zástupca OSBD Bardejov - JUDr. Lenart Ján znalcom predložil zápisnicu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu č.28 medzi OSBD Bardejov a Hanišom Rudolfom zo dňa 31.7.1995, záznam napísaný OSBD Bardejov zo dňa 6.12.1985 o prevzatí a odovzdaní bytu č.28 s popisom technického stavu bytu a zmluvu o prevode vlastníctva družstevného bytu medzi OSBD Bardejov a terajším vlastníkom, kde prílohou zmluvy je aj náčrt bytu č.28 s výmerami podlahovej plochy jednotlivých miestností bytu č.27. OSBD Bardejov ako správca bytového domu č.s.1646 predložilo potvrdenie o roku začatia užívania bytového domu č.s. 1646, v ktorom je uvedený rok začatia užívania r. 1985.

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

Porovnanie stavebno- právnej dokumentácie :

- Byt je podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia správcu OSBD Bardejov v pôvodnom stave - zástupca zadávateľa nepredložil znalcom súhlas s vykonaním rekonštrukcie - ohlásenie stavebných úprav v predmetnom byte.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu :

Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie parc.č. 5167/42 a 5167/51 (list vlastníctva v katastri nehnuteľnosti č.6279 - vlastník Mesto Bardejov , 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 nie je v súlade so skutkovým stavom. Byt č. 28 je evidovaný v popisných informáciách katastra nehnuteľnosti na výpise z LV č. 9449 ako byt č. 28 na 5.podlaží. Podľa STN 73 43 01 Budovy pre bývanie sa prízemie označuje ako 1.nadzemné podlažie, čiže označenie 6. nadzemné podlažie je v posudku z hľadiska dispozície totožné s označením vo výpise z listu vlastníctva)
- Kódy druhu stavby č.s.1646 a pozemku - parcely KN č. 5167/11 uvedené na liste vlastníctva č. 9449 a 10 239 sú v súlade so skutkovým stavom
- Kódy druhu pozemku - parcely KN č. 5167/42 a 5167/51 uvedené na liste vlastníctva č. 6279 sú v súlade so skutkovým stavom

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

Byt č. 28 v bytovom dome č.s.1646

Spoluvlastnícky podiel bytu č. 28 k pozemku - parcele KN č.5167/11

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú.**h, Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka) :**

Územný plán Mesta Bardejov , spracovateľ : ARKA s.r.o., Zvonárska 23, 040 01 Košice, ing.arch. Žiaran

https://www.bardejov.sk/images/stories/mestsky_urad/uzemny_plan/schvaleny_upd/k_20210731/3_komplexny%20urbanisticky%20navrh_ZaD.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 28 v bytovom dome č.s.1646 na parcele KN č.5167/11 v k.ú Bardejov

POPIS**Umiestnenie stavby:**

Objekt je postavený ako samostatne stojaci v Bardejove na ulici A. Svianteka v bezprostrednej blízkosti bytových domov v širšej časti mesta Bardejov na sídlisku Vinbarg. Prístup k objektu je vytvorený z ul. A. Svianteka. Ul. A. Svianteka je miestna komunikácia, ktorá plynulú nadväzuje na ulice v meste Bardejov.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom má 1 podzemné podlažie a 8. nadzemných podlaží . V 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú chodby so schodiskom, nástupná stanica výťahu a spoločné priestory Na 1 až 8. nadzemnom podlaží sú umiestnené byty, chodba a schodisko.

Spoločné časti:

Základy - základové pilóty a pásy. Zvislé nosné konštrukcie - panelová - konštrukčný systém T 08 B. Vodorovné konštrukcie - železobetónové montované prievlaky, stropné dosky, balkónové dosky. Železobetónové schodiská montované s povrchom z PVC a keramickej dlažby. Zastrešenie bez krytiny - železobetónový strop a valbová strecha. Krytina strechy - živičná krytina Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, balkóny a lemovanie stien). Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien .Úpravy vonkajších povrchov - bez zateplenia - omietky na báze umelých látok. Vnútorné 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 - keramické dlažby.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - centrálné ústredie v jednotlivých bytoch s osadeným meraním a reguláciou. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú navrhnuté z ocelových 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. Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z ocelových rúr s tepelnou izoláciou, meranie spotreby teplej aj studenej vody pre jednotlivé byty . Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vnútorný plynovod - vyskytuje sa. Ohrev teplej vody - centrálny príprava teplej úžitkovej vody. Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, káblová televízia).

Umiestnenie bytu v bytovom dome :

Byt č. 28 je umiestnený v bytovom dome č.s. 1646 na 6.nadzemnom podlaží (v liste vlastníctva č.9 449 je uvedené 5.podlažie podľa STN 73 43 01 Budovy pre bývanie sa prízemie označuje ako 1.nadzemné podlažie, čiže označenie 6. nadzemné podlažie je v posudku z hľadiska dispozície totožné s označením vo výpise z listu vlastníctva), vchod 26. Podľa predložených a dostupných údajov OSBD Bardejov byt má tri obytné miestnosti , loggiu, kúpeľňu, WC , predsieň a kuchyňu. K bytu patrí aj jedna pivnica, ktorá sa nachádza na 1. podzemnom podlaží (výmera pivnice je 1,67m²).

Technický stav bytu č. 28 podľa predložených a dostupných údajov OSBD Bardejov : Byt je v pôvodnom stave bez vykonanej rekonštrukcie - pôvodné okna zdvojené drevené , pôvodné omietky. Dvere dyhované, podlahy obytných miestnosti v byte sú z PVC, podlahy ostatných miestnosti sú z PVC a keramickej dlažby. Vykurovanie - ústredné, radiátory ocelové. Okna v byte sú drevené zdvojené, plastové žalúzie Kúpeľňa - vaňa ocelová, 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 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA PODĽA VLASTNÍCKYCH DOKLADOV

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Kuchyňa :	
4,05*2,075	8,40
Obývací izba :	
4,05*4,50	18,23
Spálňa :	
2,85*5,25	14,96
Pracovňa :	
2,25*2,805	6,31
Kúpeľňa :	
1,60*1,845	2,95
WC :	
0,94*0,95	0,89
Predsieň :	
4,05*1,985+1,41*2,01	10,87

Pivnica :	
1,67	1,67
Zistená podlahová plocha	64,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
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	4,32
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,92
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	2,50	12,50	10,81
6	Krytina strechy	2,00	2,50	5,00	4,32
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,50	2,50	2,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,82
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,48
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,73
16	Bleskozvod	1,00	1,05	1,05	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,73
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,73
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,86
20	Výťahy	2,00	1,05	2,10	1,82
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,59
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,86

24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,73
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,16
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,59
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,86
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,86
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,73
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,46
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,46
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,16
	Spolu	100,00		115,68	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 115,68 / 100 = 1,1568$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,037 * 1,1568 * 1,05$$

$$VH = 1\,539,40 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 28 v bytovom dome č.s.1646 na parcele KN č.5167/11 v k.ú Bardejov	1985	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 539,40 Eur/m ² * 64,28m ²	98 952,63
Technická hodnota	51,25% z 98 952,63 Eur	50 713,22

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. 28 sa nachádza v bytovom dome č.s. 1646 v zastavanom území mesta Bardejov na ul. A.Svianteka v širšej časti mesta na sídlisku Vinbarg. Bytový dom je osadený na čiastočne svahovitom teréne v zástavbe bytových domov a občianskej vybavenosti. Vzdialenosť od centra mesta - Radničného námestia je cca 700m. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn, verejnú el. sieť a kábelovú televíziu. Polohu

nehnuteľnosti (bytový dom) hodnotím ako širšiu časť obce vhodnú na bývanie. V okolí domu je základná občianska vybavenosť , nákupné centrum Makos .



b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na aktuálny stav je úplné – podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia OSBD Bardejov 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 OSBD Bardejov , možno konštatovať, že boli zistené riziká, ktoré by mohli ovplyvniť riadne užívanie bytu č.28 s príslušenstvom ako aj bytového domu s príslušenstvom na bývanie.

Na liste vlastníctva č.9449 v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je poznámka : Poznamenáva sa: OSBD Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00170330, oznamuje začatie výkonu záložného práva sp. zn. 1008/2016 zo dňa 20.07.2016 na nehnuteľnosť a to: byt č.28, 5. p., vchod 26, v bytovom dome čs. 1646 na parcele C KN 5167/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 64/3100 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve dlžníka Haniš Rudolf v podiele 1/1 - P 243/2016.

Na liste vlastníctva č.10 239 v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je poznámka : Poznamenáva sa: OSBD Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00170330,oznamuje začatie výkonu záložného práva sp. zn. 1008/2016 zo dňa 20.07.2016 na nehnuteľnosť a to: parcela C KN 5167/11 zastavané plochy a nádvoría o výmere 544 m²vo vlastníctve dlžníka Haniš Rudolf v podiele 64/3100 - P 243/2016

Na liste vlastníctva č.10 239 v časti C : Ťarchy je zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu na zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy a údržby telekomunikačných vedení na parcele KN č.5167/11, zast.plocha o výmere 544m² v prospech Proxis, spol. s.r.o./IČO 36465828/-Z 24/2016.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vo výške 1,10.

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

Výpočet koeficientu polohovej 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.	2,200	10	22,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,05
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	1,100	8	8,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,100	5	5,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,300	9	29,70

11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,100	6	6,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,200	20	44,00
	Spolu			145	272,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 272,25 / 145$	1,878
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 50\,713,22 \text{ Eur} * 1,878$	95 239,43 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel bytu č. 28 k pozemku - parcele KN č. 5167/11 v k.ú.Bardejov****POPIS**

Pozemok - parcela KN č.. 5167/11 sa nachádza v k.ú. Bardejov po ľavej strane miestnej komunikácie na ul. A.Svianteka pod bytovým domom č.s.2548 na sídlisku Vinbarg. V mieste je možnosť napojenia na obecný vodovod kanalizáciu, plyn a ver. el. sieť. Pozemok je čiastočne svahovitý. Vzdialenosť od centra mesta - Radničného námestia je cca 700m. Bardejov - obec s počtom obyvateľov nad 15 000.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5167/11	zastavaná plocha a nádvorie	544,00	64/3100	11,23

Obec:

Bardejov

Východisková hodnota: $VH_M = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,25
k_V koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,10
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,25 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,10 * 0,95$	5,1060
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,1060$	50,86 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 64/3100 * 27$ 667,84 Eur	571,21 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 5167/11	$544,00 \text{ m}^2 * 50,86 \text{ Eur/m}^2 * 64/3100$	571,21
Spolu		571,21

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. 28 na 6.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.1646 na parc.č. 5167/11 so spoluvlastníckym podielom bytu č.28 k pozemku - parcele KN č.5167/11 v k.ú. Bardejov , obec Bardejov, okres Bardejov. 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 **19.6.2024**, 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.

Ohodnocovaný byt č. **28** má podlahovú plochu **64,28 m²** a jeho odporúčaná všeobecná hodnota so spoluvlastníckym podielom bytu č. 28 k pozemku je **95 800 €**, z čoho vyplýva, že jednotková suma za m² podlahovej plochy je 1 490,35 € čo je v rozpätí porovnateľných ponúkaných jednotkových cien v regióne mesta Bardejov. Jednotková cena zohľadňuje stav bytu a polohu bytu pri miestnom šetrení. Rozpätie jednotkových cien obdobných bytov je od **1 280,89 €/m² do 1 702,70 €/m²**

Podľa údajov zistených pri prieskume realitného trhu možno konštatovať, že doporučená všeobecná hodnota bytu č.28 s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom bytu č. 28 k pozemku je porovnateľná s cenami pri ponuke a realizácii predajov obdobných nehnuteľností v meste Bardejov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č. 28 v bytovom dome č.s.1646 na parcele KN č.5167/11 v k.ú Bardejov	1/1	95 239,43
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel bytu č. 28 k pozemku - parcele KN č. 5167/11 v k.ú.Bardejov - parc. č. 5167/11 (11,23 m ²)	64/3100	571,21
Všeobecná hodnota celkom		95 810,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		95 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatpäťtisícosemsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.9 449 :

Poznámka :

Poznamenáva sa: OSBD Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00170330, oznamuje začatie výkonu záložného práva sp. zn. 1008/2016 zo dňa 20.07.2016 na nehnuteľnosť a to: byt č.28, 5. p., vchod 26, v bytovom dome

čs. 1646 na parcele C KN 5167/11 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 64/3100 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve dlžníka Haniš Rudolf v podiele 1/1 - P 243/2016

LV č.10 239 :

Poznámka :

Poznamenáva sa: OSBD Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00170330, oznamuje začatie výkonu záložného práva sp. zn. 1008/2016 zo dňa 20.07.2016 na nehnuteľnosť a to: parcela C KN 5167/11 zastavané plochy a nádvoría o výmere 544 m2 vo vlastníctve dlžníka Haniš Rudolf v podiele 64/3100 - P 243/2016

Ťarchy :

Vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu na zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy a údržby telekomunikačných vedení na parc. CKN 5167/11 zast.pl.o výmere 544 m2 v prospech Proxis, spol. s r.o./IČO 36465828/ - Z 24/2016

V Bardejove, dňa 26.06.2024

Ing. Ján Mochňacký
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka Sp.zn.PDS-039/22-2021 zo dňa 13.5.2024 Profesionálna dražobná spoločnosť Košice na vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.28 v bytovom dome č.s. 1646 na pozemku - parcele KN č. 5167/11 s príslušenstvom a spoluvlastníckeho podielu bytu č.28 k pozemku - parcele KN č. 5167/11 v k.ú. Bardejov, ul.A.Svianteka č.26, obec Bardejov, okres Bardejov 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-039/21-2021 zo dňa 13.5.2024 vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou Košice pre záložcu Rudolfa Haniša, bytom A.Svianteka 26, Bardejov dňa 19.6.2024 o 11.00 hod na tvári miesta.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.9 449, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10 239, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6 279, parcela KN č. 5167/42, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6 279, parcela KN č.5167/51, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5167/11, k. ú. Bardejov zo dňa 19.6.2024 vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Nadobúdací doklad - zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu medzi OSBD Bardejov a terajším vlastníkom zo dňa 26.10.2005
- Zápisnica o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, členské číslo : 1842/3685, číslo bytu 28 zo dňa 31.7.1995 medzi OSBD Bardejov a členom družstva Haniš Rudolf, nar.12.10.1964
- Záznam o odovzdaní a prevzatí 2,5 izbového bytu č.28 v bytovom dome A-8, ul.A.Svianteka č.26, Bardejov zo dňa 6.12.1985 medzi OSBD Bardejov a preberajúcim.
- Dokumentačný list z miestneho šetrenia zo dňa 4.11.2021
- Potvrdenie správcu bytového domu OSBD Bardejov zo dňa 4.11.2021 o roku začatia užívania bytového domu č.s.1646 (blok A).
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 19.6.2024 - napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnená obhliadka bytu a zameranie bytu, bola uskutočnená obhliadka bytového domu č.s.1646 a jeho dostupných spoločných častí a zariadení.
- Zameranie a nákres skutkového stavu zo dňa 19.6.2024 - nebol umožnený, nesprístupnený byt č. 28, nákres bytu a zameranie prevzaté z nadobúdacieho dokladu - kúpnej zmluvy 26.10.2005
- Fotodokumentácia čiastočná vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 19.6.2024
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.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 20/2024.

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

Ing. Ján Mochňacký
znalec