

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

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

Číslo spisu (objednávky): PDS-020/14-2024, zo dňa 16. 8. 2024

ZNALECKÝ POSUDOK

117/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty - bytu č. 5 na 3. poschodí bytového domu s.č. 1697 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 2888/423, vedených na LV č. 6187, v katastrálnom území Levoča, obec Levoča, okres Levoča

Počet listov (z toho príloh): 32 (14)

Počet vyhotovení: 5
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu - bytu č. 5 na 3. poschodí bytového domu s.č. 1697 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 2888/423, vedených na LV č. 6187, v katastrálnom území Levoča, obec Levoča, okres Levoča

2. Dátum vyžiadania posudku:

16. 8. 2024

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

13. 9. 2024

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

13. 9. 2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Nedodané

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6187, k.ú. Levoča, zo dňa 13. 9. 2024, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z mapy k.ú. Levoča, zo dňa 13. 9. 2024

Povolenie užívať stavbu vydané Mestským národným výborom v Levoči, číslo výst. 1969/1982, zo dňa 24. 11. 1982.

Kúpna zmluva zo dňa 18. 1. 2010

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 (-)

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 m²,

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

8. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa listu vlastníctva č. 6187, k.ú. Levoča:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 704 Levoča Dátum vyhotovenia : 13.9.2024
Obec : 543292 Levoča Čas vyhotovenia : 13:16:27
Katastrálne územie : 831859 Levoča Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6187 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2888/423	371	Zastavaná plocha a nádvorie	15	204	1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda
Spôsob využívania pozemku
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Druh chránenej nehnuteľnosti
204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny
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
1697	2888/423	9	BLOK PRVOSIENKA		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 NEHNUTEĽNOSTI
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
24	3	5	707/22637
Súpisné číslo	Miestna časť		
1697			

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
51	Harčárová Viera r. Sámelová, Jána Francisciho 1697/24, Levoča, SR, Dátum narodenia: 19.02.1969	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V.43/10 - 119/10.		
Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch.24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423 začatie exekúcie 202EX 878/23 - Exekútorický úrad Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník - súdny exekútor, Nám. generála Štefánika 529/4, 064 01 Stará Ľubovňa - P 140/2023 - 1260/23.	-
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch.24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-020/4-2024 zo dňa 16. 05. 2024 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe (záložné právo v prospech Stavebného bytového družstva Levoča, IČO: 00594423, Novoveská cesta 37, 054 01 Levoča) - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice - P 56/2024 - 522/24.	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 51	Pre vlastníka bytu 5/3 vch.24: Záložné právo k bytu v zmysle §15 zák.č.182/93 Z.z. v prospech Stavebného bytového družstva v Levoči - V 467/04 - 687/04, V. 43/10 - 119/10.
Vlastník poradové číslo 51	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na byt 5/3 vch.24 v bytovom dome súp.č.1697, podľa V 1484/18 - 13/19.
Vlastník poradové číslo 51	Na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch.24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423: Exekučný príkaz 78EX 47/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 04. 03. 2024 - Exekútorický úrad Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor, Sládkovičova 1423/7, 066 01 Humenné - Z 274/2024 - 224/24.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13. 9. 2024

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 13. 9. 2024

Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 13. 9. 2024

10. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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. štvrt'rok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa listu vlastníctva č. 6187, k.ú. Levoča

A. Majetková podstata:

Pozemky registra "C"

Parc. č. 2888/423 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m²

Stavby

Blok PRVOSIENKA s.č. 1697 na pozemku parc. č. 2888/423

B. Vlastníci:

51 Harčarová Viera, r. Sámelová, dátum nar.: 19. 02. 1969, Jána Francisciho 1697/24, Levoča, SR
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Byt č. 5, 3. poschodie, vchod č. 24

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 707/22637

C. Ďarchy:

Vlastník č. 51

Pre vlastníka bytu č. 5/3 vch.24: Záložné právo k bytu v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v prospech Stavebného bytového družstva v Levoči - V 467/04 - 687/04, V 43/10-119/10

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt 5/3 vch. 24, v bytovom dome súp. č. 1697, podľa V 1484/18 - 13/19

Na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch. 24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B 51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p. č. 2888/423: Exekučný príkaz 78 EX 47/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 4. 3. 2024 - Exekučný úrad Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor, Sládkovičova 1423/7, 066 01 Humenné - Z 274/2024 - 224/24

Titul nadobudnutia:

Vlastník č. 51
Kúpna zmluva V 43/10 -119/10

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámky:

Poznamenáva sa na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch. 24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B 51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423 začatie exekúcie 202EX 878/23 - Exekutorský úrad Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník - súdny exekútor, Nám. generála Štefánika 529/4, 06401 Stará Ľubovňa - P 140/2023 - 1260/23

Poznamenáva sa na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch. 24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B 51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-020/4-2024 zo dňa 16. 5. 2024 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe(záložné právo v prospech Stavebného bytového družstva Levoča, IČO: 00594423, Novoveská cesta 37, 054 01 Levoča) - Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o., Masarykova 21, 040 01 Košice - P 56/2024 - 522/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13. 9. 2024
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 13. 9. 2024
Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 13. 9. 2024

d) Technická dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1982

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Bytový dom PRVOSIENKA s. č. 1697 na pozemku parc. č. 2888/423, k.ú. Levoča
Pozemok parc. č. 2888/423 o veľkosti 371 m²
Byt č. 5 v bytovom dome s.č. 1697 na pozemku parc. č. 2888/423, k.ú. Levoča
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 707/22637
Spoluvlastícky podiel k pozemku č. 2888/423 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m² o veľkosti 707/22637

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

Byt č. 5 v bytovom dome s.č. 1697 na pozemku parc. č. 2888/423, k.ú. Levoča
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 707/22637
Spoluvlastícky podiel k pozemku č. 2888/423 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m² o veľkosti 707/22637

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. 5, 3. poschodie

POPIS

Bytový dom s.č. 1697, v ktorom sa ohodnocovaný byt č. 5 nachádza, je postavený na rovinatom pozemku parc. č. 2888/423 na ulici Jána Francisciho, v obci Levoča, v katastrálnom území Levoča, okres Levoča.

Obytný dom pozostáva z deviatich nadzemných podlaží. Na prízemí má technické priestory a byty sú situované od prvého poschodia vyššie. Objekt bytového domu je založený na pilotách so železobetónovými roštami a je postavený z plošných panelov. Vonkajšia úprava je prevedená z jemnozrnnej škrabanej omietky so zateplením. Komunikačné prepojenie je zabezpečené železobetónovými montovanými schodmi s povrchom z keramickej dlažby. Bytový dom je vybavený výťahom. Strecha je plochá so živičným krytom, vymeneným v roku 2020. Bytový dom je vybavený bleskozvodom a je napojený na prívod pitnej vody, el. energie, plynu a diaľkové vykurovanie. Klampiarske konštrukcie sú prevedené ako úplné z pozinkovaného plechu. Povrchy podláh spoločných priestorov sú prevedené z keramickej dlažby, v pivniciach je prevedený cementový poter. Elektroinštalácia je v prevedení svetelnej a motorickej. V dome sú zriadené telefónne a anténne rozvody pod omietkou. Jednotlivé byty sú vybavené elektrickými zvončekmi a el. vrátnikmi.

Ohodnocovaný byt č. 5 je situovaný na 3. poschodí bytového domu a pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvom bytu je: chodba, predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplotné, 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 vo veľkosti 707/22637

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

Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, 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 bol v roku 2013 až 2014 čiastočne zrekonštruovaný, jadro je montované. Podlahy sú v izbách a na chodbe prevedené plávajúce z lamina, v kúpeľni a vo WC sú podlahy prevedené na báze PVC, v kuchyni a v časti chodby sú prevedené podlahy z keramickej dlažby. Vnútorné omietky sú stierkové. V kuchyni je prevedený drevený obklad okolo kuchynskej linky a sporáku. V kúpeľni s WC sú prevedené umývateľné tapety. Výbavu kuchyne tvorí: kuchynská linka na báze dreva, sporák s kombinovaným, drez nerezový, digestor, umývačka riadu, vodovodná batéria je páková. V kúpeľni je osadená sprchová kabína, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú pákové. WC je v prevedení kombi. Dvere sú drevené laminované, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, opatrené hliníkovými žalúziami. Teplá voda je pripravovaná centrálnne. Kúrenie je zabezpečené z centrálnej kotolne, radiátory sú doskové.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1982, v roku 2014 bol bytový dom zateplený a boli prevedené nové vonkajšie jemnozrnne škrabane omietky, v roku 2020 bola prevedená nová strešná krytina. Byt bol v roku 2013 až 2014 čiastočne zrekonštruovaný. Vrátené prevedenia nových rozvodov vody, kanalizácie, plynu. Tiež bola osadená aj nová kuchynská linka a zariadenia kuchyne a kúpeľne a WC.

Objekt ani byt nejavia žiadne statické alebo prípadne technické poruchy, ktoré by som pri obhliadke zistil, respektíve som nebol informovaný o žiadnych od vlastníka bytu.

Na základe prevedenej obhliadky, zistenia skutkového stavu, ako aj v zmysle metodiky USI Žilina vzhľadom na prevedenú modernizáciu bytu a údržbu bytového domu, opotrebenie nehnuteľnosti pre výpočet VŠH prevádzam analytickou metódou.

Dom súp. č. 1279, vedený na LV 6408, sa nachádza v katastrálnom území Levoča, v obci Levoča na ulici Za Sedriou, okres Levoča. Mesto Levoča je okresné mesto a má kompletnú občiansku vybavenosť. Koeficient predajnosti

stanovujem na hodnotu 0,8, čo zodpovedá danému typu nehnuteľnosti v mieste a v čase ohodnotenia. Dom je situovaný v širšom centre mesta. Vzdialenosť do centra mesta je do 10 minút peši.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 2,86*2,84	8,12
predsieň 2,52*1,15	2,90
kúpeľňa 1,58*1,65	2,61
wc 0,79*1,05	0,83
kuchyňa 4,05*2,82	11,42
izba 4,78*4,02	19,22
izba 4,20*2,84	11,93
izba 4,20*2,85	11,97
Výmera bytu bez pivnice	69,00
pivnica 2,17*1,15	2,50
Vypočítaná podlahová plocha	71,50
loggia 2,45*1,39	3,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
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	1,30	6,50	5,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,97
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,11
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,89
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,47
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,53
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,89
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,78
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,96
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,56
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,31
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,89
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,67
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,49
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,27
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	4,98
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,44
Spolu		100,00		112,50	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,50 / 100 = 1,125$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,132 * 1,1250 * 1,00$$

$$VH = 1\,565,94 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,78	1982	200	42	1,21
2	Zvislé konštrukcie	15,97	1982	200	42	3,35
3	Stropy	7,11	1982	200	42	1,49
4	Schody	2,67	1982	200	42	0,56
5	Zastrešenie bez krytiny	4,89	1982	150	42	1,37
6	Krytina strechy	1,78	2020	80	4	0,09
7	Klmpiarske konštrukcie	0,89	2020	80	4	0,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,47	2014	60	10	0,58
9	Úpravy vnút. povrchov	1,78	1982	80	42	0,93
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	1982	0	0	0,00
11	Dvere	0,53	1982	80	42	0,28
12	Okná	8,89	2013	80	11	1,22
13	Povrchy podláh	0,44	1982	80	42	0,23

14	Vykurovanie	2,22	2014	50	10	0,44
15	Elektroinštalácia	1,78	2014	50	10	0,36
16	Bleskozvod	0,89	2014	50	10	0,18
17	Vnútorný vodovod	1,78	2015	50	9	0,32
18	Vnútorná kanalizácia	1,78	2015	60	9	0,27
19	Vnútorný plynovod	0,89	2015	50	9	0,16
20	Výtahy	1,78	2014	50	10	0,36
21	Ostatné	1,96	2014	50	10	0,39
22	Úpravy vnút. povrchov	3,56	1982	80	42	1,87
23	Vnútorné ker. obklady	0,89	2014	50	10	0,18
24	Dvere	2,31	2014	80	10	0,29
25	Povrchy podláh	2,89	2014	80	10	0,36
26	Vykurovanie	2,22	2014	50	10	0,44
27	Elektroinštalácia	2,67	2014	50	10	0,53
28	Vnútorný vodovod	0,89	2014	50	10	0,18
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2014	60	10	0,15
30	Vnútorný plynovod	0,44	2014	50	10	0,09
31	Ohrev teplej vody	1,78	2014	42	10	0,42
32	Vybavenie kuchýň	2,49	2014	30	10	0,83
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,27	2014	60	10	0,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,98	2013	80	11	0,68
35	Ostatné	2,44	2014	50	10	0,49
	Opotrebenie					21,05%
	Technický stav					78,95%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 565,94 €/m ² * 71,5m ²	111 964,71
Technická hodnota	78,95% z 111 964,71 €	88 396,14

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom PRVOSIENKA, s.č. 1697 v ktorom sa ohodnocovaný byt č. 5 nachádza je postavený na svahovitom pozemku parc. č. 2888/423 v obci Levoča, v katastrálnom území Levoča, okres Levoča. Prístup ku domu je po spevnenej miestnej komunikácii. Ohodnocovaný byt sa nachádza v sídliskovej zástavbe, je postavený v uličnej zástavbe bytových domov v okrajovej časti mesta. V lokalite je zvýšený cestovný ruch, v meste sa nachádza Mestská pamiatková rezervácia. V tejto lokalite je zvýšený dopyt o kúpu nehnuteľnosti, z uvedeného dôvodu koeficient predajnosti stanovujem na 0,65, čo zodpovedá danému typu nehnuteľnosti v mieste a v čase ohodnotenia. Mesto Levoča je okresným mestom s kompletnou sieťou obchodov a služieb. Nehnuteľnosť hodnotím ako dobrú. Kvalita životného prostredia je dobrá, uvažujem tu len s bežným hlukom od dopravy. Mesto Levoča je komunikačne prepojené pravidelnou železničnou a autobusovou dopravou. Obec má kompletnú občiansku vybavenosť a kompletnú sieť obchodov a služieb.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom v ktorom sa hodnotený byt nachádza je využívaný na bývanie. Jedná sa o trojizbový byt, ktorý je využívaný na bývanie bez výhľadu možnosti budúcej zmeny účelu využitia.

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. Na LV č. 6187 sú vedené exekučné konania a tiež poznámky o výkone dobrovoľnej dražby byt č. 5/3 a tiež záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s..

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: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,300	10	13,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,950	30	58,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,650	6	3,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,650	10	6,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,650	8	5,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			145	198,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 198,9 / 145$	1,372
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 88\,396,14 \text{ €} * 1,372$	121 279,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 2888/423, vedený na LV č. 6187 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m², sa nachádza v obci Levoča, v katastrálnom území Levoča, okres Levoča. Pozemok je mierne svahovitý a prístupný je po spevnenej miestnej komunikácii. Pozemok je celý zastavaný bytovým domom s.č. 1697. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete vrátane plynu.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2888/423	zastavaná plocha a nádvorie	371,00	1/1	707/22637	11,59

Obec:

Levoča

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

vzťahov		
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,90 * 1,00$	6,7860
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,7860$	67,59 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 707/22637 * 25$ 075,89 €	783,17 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2888/423	$371,00 \text{ m}^2 * 67,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 707/22637$	783,17
Spolu		783,17

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 5, 3. poschodie		0,00	71,50	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"	2888/423	11,59

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého dokazovania je stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 5 na 3. poschodí bytového domu s.č. 1697 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 2888/423, vedených na LV č. 6187, v katastrálnom území Levoča, obec Levoča, okres Levoča za účelom prevodu nehnuteľnosti a výkonu záložného práva.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 5, 3. poschodie	1/1	121 279,50
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C" - parc. č. 2888/423 (11,59 m ²)	1/1 z 707/22637	783,17
Všeobecná hodnota celkom		122 062,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		122 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťdvatisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 6187 sú na vlastníka č. 5 zriadené nasledovné obmedzenia:

Pre vlastníka bytu č. 5/3 vch.24: Záložné právo k bytu v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v prospech Stavebného bytového družstva v Levoči - V 467/04 - 687/04, V 43/10-119/10

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO : 00151653, na byt 5/3 vch. 24, v bytovom dome súp. č. 1697, podľa V 1484/18 - 13/19

Na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch. 24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B 51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p. č. 2888/423: Exekučný príkaz 78 EX 47/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 4. 3. 2024 - Exekučný úrad Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor, Sládkovičova 1423/7, 066 01 Humenné - Z 274/2024 - 224/24

V Poprade, dňa 25.09.2024

Ing. Ján Plavec

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 - Objednávka zo dňa zn. PDS-020/14-2024 zo dňa 16. 8. 2026

Príloha č. 2 - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6187, k.ú. Levoča, zo dňa 13 . 9. 2024, vytvorený cez katastrálny portál

Príloha č. 3 - Informatívna kópia z mapy k.ú. Levoča zo dňa 13. 9. 2024, vytvorená cez katastrálny portál

Príloha č.4 - Povolenie užívať stavbu vydané Mestským národným výborom v Levoči číslo výst. 1969/1982, zo dňa 24. 11. 1982.

Príloha č. 5 - Kúpna zmluva zo dňa 18. 1. 2010

Príloha č. 6 - Pôdorys bytu č. 5

Príloha č. 7 - 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-020/14-2024

V Košiciach, dňa 16. augusta 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 nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet dražby:

súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 6187, vedenom Okresným úradom Levoča, Katastrálny odbor, Okres: Levoča, Obec: Levoča, Katastrálne územie: Levoča a to:

- byt č. 5 na 3. poschodí vo vchode 24 bytového domu so súpisným číslom 1697, Popis stavby: BLOK PRVOSIENKA, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2888/423,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 707/22637,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 707/22637, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 2888/423 o výmere 371 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej len "**Predmet dobrovoľnej dražby**"),

vo vlastníctve podľa LV č. 6187, k.ú. Levoča:

- **Harčárová Viera r. Sámelová, /toho času Jankovčinová/, Jána Francisciho 1697/24, Levoča, SR, Dátum narodenia: 19.02.1969**, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "**Dlžník**").

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do 20. septembra 2024 a odovzdať ho:

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

S úctou



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

Vybraňuje:

Mgr. Jana Študencová, prokurista
+421 903 420 800, 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,
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK202187297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208



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

Viera Jankovčinová, nar. 19.02.1969

Jána Francisciho 1697/24
054 01 Levoča

Sp.zn.: PDS-020/13-2024

V Košiciach, dňa 16. augusta 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 **Vlastníkov bytov a nebytových priestorov BLOK PRVOSIENKA, Ulica Jána Francisciho, vchod 24, súpisné číslo 1697 v Levoči**, v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy: **Stavebné bytové družstvo Levoča, so sídlom Novoveská cesta 37, 054 01 Levoča, IČO:00 594 423**, zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Dr, vložka číslo: 1330/V, zastúpené **Lubošom Kovalíkom - predsedom predstavenstva a Jaroslavom Kováčom - podpredsedom predstavenstva**, 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. 6187, vedenom Okresným úradom Levoča, Katastrálny odbor, Okres: Levoča, Obec: Levoča, Katastrálne územie: Levoča a to:

- byt č. 5 na 3. poschodí vo vchode 24 bytového domu so súpisným číslom 1697, Popis stavby: BLOK PRVOSIENKA, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2888/423,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 707/22637,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 707/22637, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 2888/423 o výmere 371 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len "**Predmet dobrovoľnej dražby**"),

vo vlastníctve podľa LV č. 6187, k.ú. Levoča:

- **Harčárová Viera r. Sámelová, /toho času Jankovčinová/, Jána Francisciho 1697/24, Levoča, SR, Dátum narodenia: 19.02.1969**, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "**Dlžník**").

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

13. september 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
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 7031 00 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.

Súdnym znalcom 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 nehnuteľnosti, kontakt: 0907 952 280..

§ 12 Ohodnotenie predmetu dražby

(1) Dražobník zaisť 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 základy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaujatú, a upraví 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 prihliadnutím 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 znalcom. 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 považuje 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

Vybavuje:

Mgr. Jana Študencová, prokurista
+421 903 420 800, 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,
web: www.profesionálnadrazobna.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 : 13.9.2024
Obec : 543292 Levoča Čas vyhotovenia : 13:16:27
Katastrálne územie : 831859 Levoča Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6187 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2888/423	371	Zastavaná plocha a nádvorie	15	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

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
1697	2888/423	9	BLOK PRVOSIENKA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVŇENÉ 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
24	3	5	707/22637
Súpisné číslo	Miestna časť		
1697			

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
51	Harčárová Viera r. Sámelová, Jána Francisciho 1697/24, Levoča, SR, Dátum narodenia: 19.02.1969	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V.43/10 - 119/10.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch.24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423 začatie exekúcie 202EX 878/23 - Exekútorický úrad Stará Ľubovňa, JUDr. Dušan Kormaník - súdny exekútor, Nám. generála Štefánika 529/4, 064 01 Stará Ľubovňa - P 140/2023 - 1260/23.	-
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch.24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423: Oznamenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-020/4-2024 zo dňa 16. 05. 2024 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe (záložné právo v prospech Stavebného bytového družstva Levoča, IČO: 00594423, Novoveská cesta 37, 054 01 Levoča) - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice - P 56/2024 - 522/24.	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

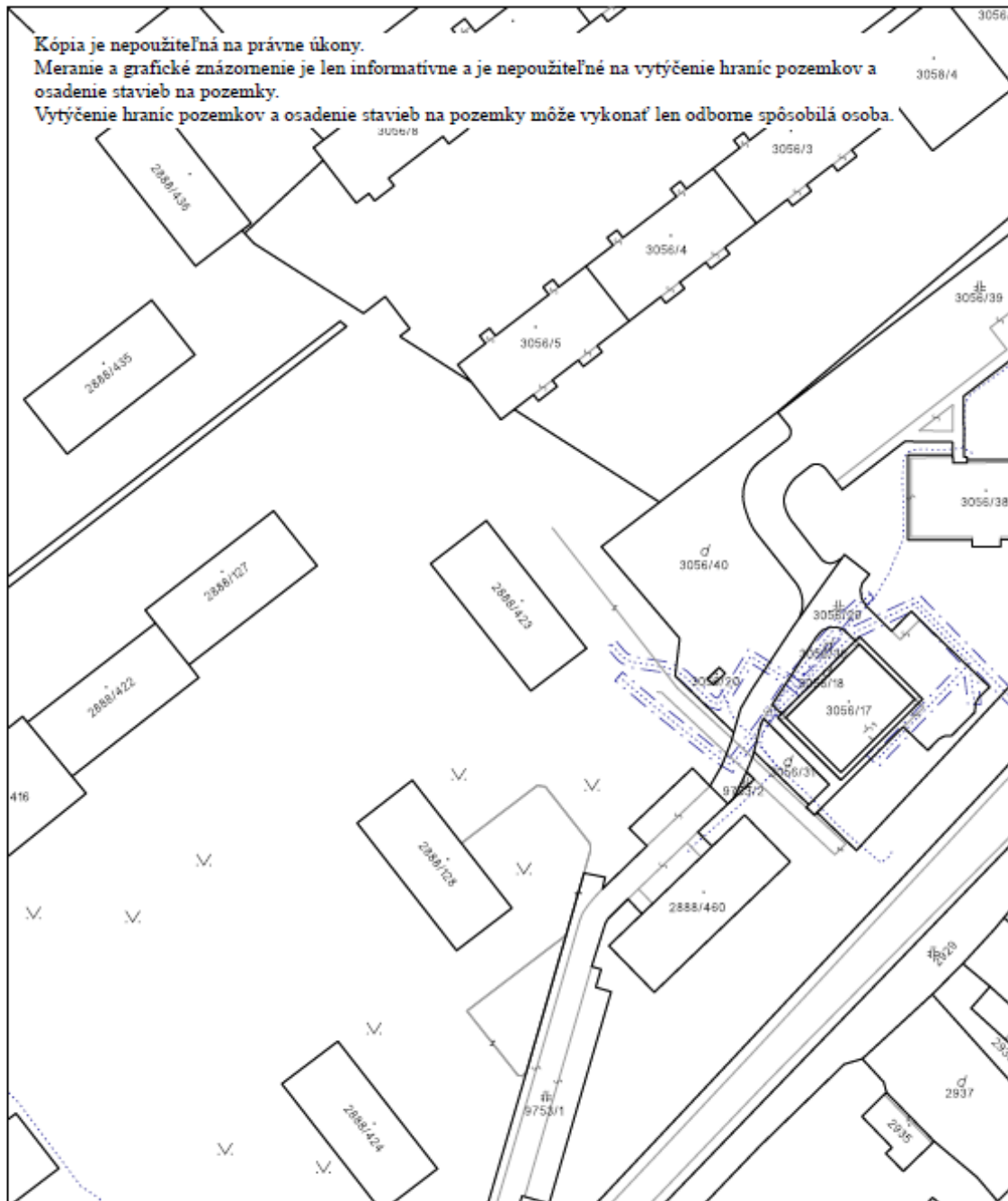
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 51	Pre vlastníka bytu 5/3 vch.24: Záložné právo k bytu v zmysle §15 zák.č.182/93 Z.z. v prospech Stavebného bytového družstva v Levoči - V 467/04 - 687/04, V. 43/10 - 119/10.
Vlastník poradové číslo 51	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na byt 5/3 vch.24 v bytovom dome súp.č.1697, podľa V 1484/18 - 13/19.
Vlastník poradové číslo 51	Na nehnuteľnosti - byt č. 5/3 vch.24 v bytovom dome s.č. 1697 postavenom na pozemku C KN p.č. 2888/423, vlastníka pod B51 v celosti a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 707/22637-in na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku C KN p.č. 2888/423: Exekútny príkaz 78EX 47/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 04. 03. 2024 - Exekútorický úrad Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor, Sládkovičova 1423/7, 066 01 Humenné - Z 274/2024 - 224/24.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Príloha č. 3



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Levoča	Obec	Levoča	Katastrálne územie	Levoča
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2888/423					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	13.9.2024 13:28:43		Bez autorizácie			
Údaje platné k	12.9.2024 18:00:00					

č. 1 189

Mestský národný výbor v Levoči

Číslo: výst. 1969/1982

Okresné stavebné bytové družstvo Sp. Nová Ves	26. novembra 1982
Dňa: 26. XI. 1982	
Prerok: _____	
Č. 1969/82	

ROZHODNUTIE

Mestského Levoči

Odbor pre výstavbu ~~Okresného stavebného bytového družstva~~ národného výboru v ~~Sp. Nová Ves~~ podľa §-u 82 zák. číslo 50/76 Zb., vyhlášky číslo 85/76 §-u 43 udeľuje žiadateľovi Okresnému stavebnému bytovému družstvu v Sp. Novej Vsi

Povolenie k užívaniu budovy

32 b. je blok Prvosienka v obci Levoča ulica sídlisko Západ II číslo parc. EN 2888 Mestského výstavenej na základe stavebného povolenia vydaného OVN ~~Okresného stavebného bytového družstva~~ národného výboru v Levoči dňa 5. 6. 1979 zn. výst. 773/1979

Dôvody

Miestnym konaním bolo zistené, že stavba prevedená presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam uvedeným v stavebnom konaní a stavebnom povolení.

Oproti schválenému projektu boli prevedené iba tieto nepodstatné zmeny žiadne.

Stavba bola dokončená a stala sa schopná užívania dňa 30. 9. 1982. Stavba obdržala súpisné číslo 1697 a orientačné číslo 22.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie odo dňa doručenia do 15 dní prostredníctvom: odboru na ONV OVaÚP v ~~Košiciach~~ Sp. N. Vsi.

O tom sa upovedomuje

1. Stavebník Stavoinvesta, OIS Sp. N. Ves
2. MeNV - odbor výstavby, tu
3. Staviva Košice
4. OSBD Sp. Nová Ves - užívateľ
- 5.

DTL 679



Vedúci odboru: Ing. Peter Turek

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá zmluvnými stranami, ktorými sú:

1. **Jozef Suchý**, rod. Suchý, nar. 2. 4. 1973, rod. č.: 730402/9370, bytom Levoča, J. Francisciho 24, a manželka **Renáta Suchá**, rod. Mačutková, nar. 20. 8. 1973, rod. č.: 735820/9452, bytom Levoča, J. Francisciho 24, ako **predávajúci**, (ďalej len predávajúci),
na strane jednej

a

2. **Viera Harčarová**, rod. Sámelová, nar. 19. 2. 1969, rod. č.: 695219/9342, bytom Levoča, J. Czaučzika 1, ako **kupujúca**, (ďalej len kupujúca),
na strane druhej

v doleuvedenom mieste a čase, podľa § 588 a násl. Občianskeho zákonníka, v platnom znení a súvisiacich platných právnych predpisov, po prehlásení týchto zmluvných strán, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že sú spôsobilí na právne úkony, takto:

Čl. I.

Predávajúci sú vlastníkmí nehnuteľností v BSM, nachádzajúcich sa v Levoči, na Ul. J. Francisciho, orientačné číslo 24, zapísaných v katastri nehnuteľností /KN/ u Katastrálneho úradu v Prešove – Správy katastra Levoča (ďalej len správa katastra) na liste vlastníctva č. 6187, kat. úz. Levoča, a to:

1. bytu č. 5 s prísl. uvedeným v čl. IV.1. tejto zmluvy, nachádzajúcom sa na 3. poschodi bytového domu s. č. 1697 (blok Prvosienka) postaveného na pozemku parc. KN č. 2888/423, v podiele 1/1-ina;
2. spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu označeného v čl. I.1. tejto zmluvy uvedených v jej čl. IV. 2.-3., v podiele 707/22637-in, a
3. pozemku parc. KN č. 2888/423 - zast. pl., o výmere 371 m², v podiele 707/22637-in.

Čl. II.

1. Predávajúci týmto v celosti predávajú byt i s prísl. označený v čl. I.1. tejto zmluvy a tiež predávajú v celosti i svoj spoluvlastnícky podiel k pozemku, k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu uvedených v čl. I.2. a I.3. tejto zmluvy kupujúcej v jej známom stave a v minimálne takom, v akom sa nachádzali v deň podpisu tejto zmluvy a kupujúca ich takto kupuje v známom stave do svojho vlastníctva za kúpnu cenu dohodnutú v čl. II. 2. tejto zmluvy.
2. Kúpna cena dohodnutá je 36 513,- € (slovom: Tridsaťšesťtisícpäťstotrinásť 00/100 euro).

- 2 -

Čl. III.

1. Dohodnutá kúpna cena uvedená v čl. II. 2. tejto zmluvy bola kupujúcou uhradená v dvoch splátkach ešte pred podpisom tejto zmluvy, a to 1. splátka vo výške 6 638,- € a 2. splátka z prostriedkov úveru vo výške 29 875,- €.
2. Predávajúci svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že dohodnutá kúpna cena uvedená v čl. II.2. tejto zmluvy im bola vyplatená v celosti ešte pred podpisom tejto kúpnej zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že je im známe, že na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom prevodu (uvedené v čl. I. tejto zmluvy), bude zriadené záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľni, a. s., Bajkalská 30, Bratislava, ktorá na kúpu predmetných nehnuteľností poskytla kupujúcej úver. Kupujúca prehlasuje, že túto farchu preberie.
4. Táto zmluva bude zaslaná kupujúcou správou katastra za účelom vykonania vkladu vlastníckeho práva do KN.

Čl. IV.

1. Byt č. 5 nachádzajúci sa na 3. poschodí, pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, WC, kúpeľňa, loggia a pivnica, nachádzajúca sa v technickom podlaží bytového domu. Vybavením bytu je kuchynská linka, plynový sporák, kúpeľňa s umývadlom a vaňou a WC s misou. Celková výmera podlahovej plochy bytu s prísl. bez plochy loggie je 70,74 m². Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky (okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), zvonček a poštová schránka. Vlastníctvo bytu, s ktorým je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, vrátane jeho vybavenia a prísl. je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do prísl. umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými ističmi pre uvedený byt.
2. Spoločnými časťami bytového domu sú jeho základy, strecha, spoločné chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
3. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú práčovňa s čiastočnou výbavou, mangľovňa, sušiareň, telekomunikačná miestnosť, spoločný pivničný priestor, zvetrie, kočíkárne, výťahy, bleskozvod, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu a slúžia výlučne bytovému domu, v ktorom je predávaný byt umiestnený.

Čl. V.

Predávajúci prehlasujú, že na predávaných nehnuteľnostiach nespočívajú žiadne farchy, bremená či právne vady, okrem farchy zapísanej v KN v časti „C“ cit. listu vlastníctva: „Por. č.: 40 – Záložné právo k bytu podľa čl. 5. Zmluvy V 467/04, v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z. z., v prospech Stavebného bytového družstva v Levoči – 687/04,“ ktorú farchu kupujúca preberá, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že nemajú žiadne finančné či iné nároky (požiadavky) okrem v tejto zmluve dohodnuté, a spolu s kupujúcou prehlasujú, že nie sú im známe žiadne okolnosti brániace riadnemu uzavretiu tejto zmluvy.

- 3 -

Čl. VI.

Táto zmluva je podkladom pre vykonanie vkladu vlastníckeho práva do KN v prospech kupujúcej, s čím zmluvné strany súhlasia.

Čl. VII.

Zmluva nadobúda účinnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva do KN. Týmto dňom prechádzajú vlastnícke práva a povinnosti na kupujúcu.

Čl. VIII.

Správny poplatok za vykonanie vkladu vlastníckeho práva do KN a súvisiace výdavky hradí kupujúca, ak sa nedohodne inak.

Čl. IX.

Kupujúca prehlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy, a že po oboznámení sa s ňou je jej aj známe, že správu bytového domu zabezpečuje správca, ktorým je Stavebné bytové družstvo v Levoči.

Čl. X.

Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnocenných exemplároch, z ktorých sú dva pre správu katastra a po jednom pre zmluvné strany.

Účastníci zmluvy po jej prečítaní prehlasujú, že zmluve rozumejú, vyjadruje ich vôľu, preto ju na znak súhlasu slobodne a vážne potvrdzujú svojimi podpismi.

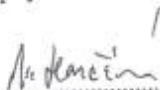
V Levoči, 18. 1. 2010

Predávajúci:


.....


.....

Kupujúca:


.....

a
a
i
re

Mesto Levoča osvedčuje, že podpis na listine urobil:

Jozef Suchý

rodné číslo: 730402/9370 trvale bytom: Levoča, Jána Francisciho 1697/24
ktorého totožnosť bola preukázaná občianskym preukazom číslo: SF 929872

Osvedčenie je zapísané v osvedčovacej knihe pod por. č. :91/2010
V Levoči dňa:18.01.2010

Hodina podpísania listiny: xxx

Podpis povereného pracovníka *Anna Yrajová*



Mesto Levoča osvedčuje, že podpis na listine urobila:

Renáta Suchá

rodné číslo: 735820/9452 trvale bytom: Levoča, Jána Francisciho 1697/24
ktorého totožnosť bola preukázaná občianskym preukazom číslo: SF 929873

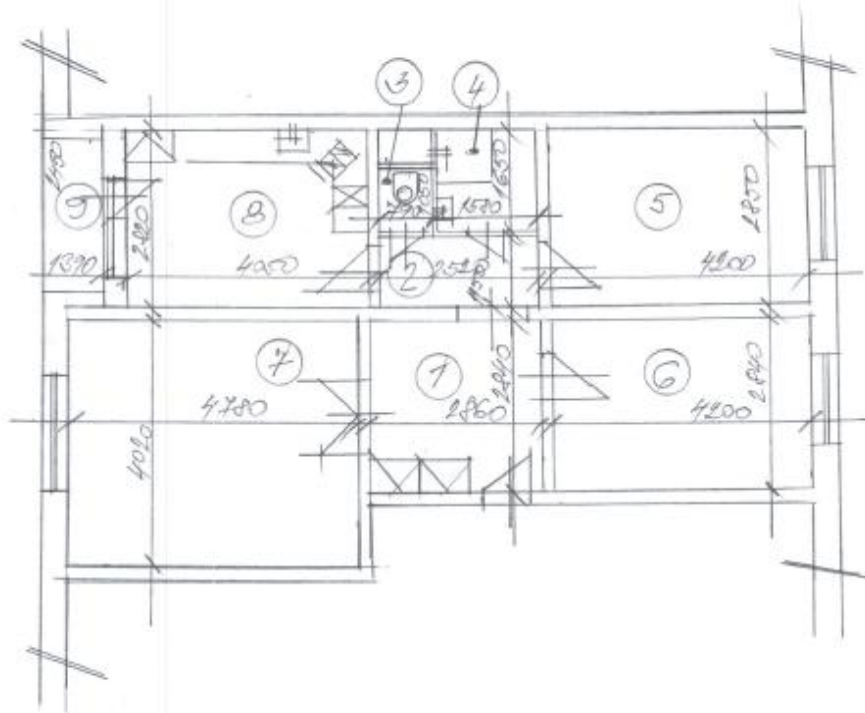
Osvedčenie je zapísané v osvedčovacej knihe pod por. č. :92/2010
V Levoči dňa:18.01.2010

Hodina podpísania listiny: xxx

Podpis povereného pracovníka *Anna Yrajová*



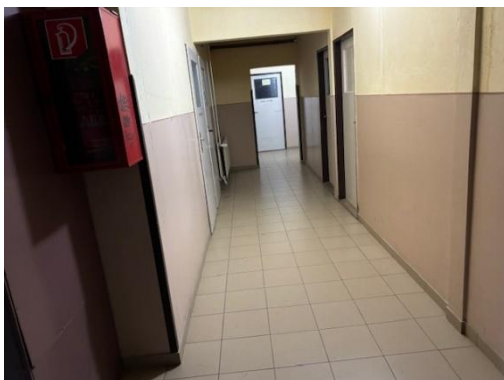
ZYTOWY 20FT s.č. 1694; k.ú. LEVOČA
 PŮJORYS BYTU č. 5; 3. POSCHODIE



- | | |
|------------|------------|
| 1- CHODBA | 6- IZBA |
| 2- PRÍSIEŇ | 7- IZBA |
| 3- KUC | 8- KUCHYŇA |
| 4- KÚPEĽŇA | 9- LOGGIA |
| 5- IZBA | |

VYPRACOVAL: ING. JÁN PLAVEC

FOTODOKUMENTÁCIA
bytu č. 5 v bloku Prvosienka s.č. 1697,
na pozemku parc. č. 2888/423, k.ú. Levoča





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 117/2024

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