

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

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

Číslo spisu/objednávky: PDS-030/10-2024, zo dňa 16. 1. 2025

ZNALECKÝ POSUDOK

14/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 6 na 2. poschodí bytového domu s.č. 273, na pozemku parc. č. 176, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 176, vedených na LV č. 603 v katastrálnom území Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica

Počet listov (z toho príloh): 31 (12)

Počet vyhotovení: 7
Počet odovzdaných vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. bytu č. 6, na 2. poschodí bytového domu s.č. 273 na pozemku parc. č. 176, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 176, vedených na LV č. 603 v katastrálnom území Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica

2. Dátum vyžiadania posudku:

16. 1. 2025

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

13. 2. 2025

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

13. 2. 2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Nedodané.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 603, k.ú. Prakovce, zo dňa 13. 2. 2025

Informatívna kópia z mapy k.ú. Prakovce zo dňa 13. 2. 2025

Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Prakovce, zo dňa 29. 7. 2019

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:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{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:

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

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

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

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

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

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

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

8. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa listu vlastníctva č. 603, k.ú. Prakovce:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 801 Gelnica
 Obec : 543 497 PRAKOVCE
 Katastrálne územie: 849 120 Prakovce

Dátum vyhotovenia: 13.02.2025
 Čas vyhotovenia : 13:28:56

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 603 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
176	328	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku
 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chn.n.	Umiest. stavby
273	176	9			1

Legenda:

Kód druhu stavby
 9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby
 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
BYTY	
Vchod: 0	2. p. Byt č. 6
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 830/10000	

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Šveda Ľuboš r. Šveda, Prakovce 273, Prakovce, PSČ 055 62, SR
 Dátum narodenia: 19.03.1970
 Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia

Strana 1

Por. Priezvisko, meno (názov)
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Uznesenie 1D/248/2021 z 13.09.2022, Z 303/2023 - 79/23

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-030/5-2024 zo 06.11.2024 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936 na nehnuteľnosť: byt číslo 6, číslo vchodu 0, 2 p., súpisné číslo stavby 273 na pozemku registra C KN 176 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 830/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 176, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², P 155/2024 - 250/24

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

23 Pudičová Anna r. Švedová, Prakovce 270, Prakovce, PSČ 055 62, SR
Dátum narodenia: 01.09.1961
Spoluvlastnícky podiel : 1/4

Titul nadobudnutia

Uznesenie 1D/248/2021 z 13.09.2022, Z 303/2023 - 79/23

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-030/5-2024 zo 06.11.2024 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936 na nehnuteľnosť: byt číslo 6, číslo vchodu 0, 2 p., súpisné číslo stavby 273 na pozemku registra C KN 176 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 830/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 176, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², P 155/2024 - 250/24

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

24 Majetová Ľubica r. Švedová, Smolník 491, Smolník, PSČ 055 66, SR
Dátum narodenia: 19.03.1970
Spoluvlastnícky podiel : 1/4

Titul nadobudnutia

Uznesenie 1D/248/2021 z 13.09.2022, Z 303/2023 - 79/23

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-030/5-2024 zo 06.11.2024 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936 na nehnuteľnosť: byt číslo 6, číslo vchodu 0, 2 p., súpisné číslo stavby 273 na pozemku registra C KN 176 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 830/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 176, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², P 155/2024 - 250/24

*** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané ***

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.: 4
Záložné právo k bytu č.6/2 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech
spoločenstva, D 404/02, D 405/02 - 199/02, V 141/2009 - 78/09

Por.č.: 23
Záložné právo k bytu č.6/2 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech
spoločenstva, D 404/02, D 405/02 - 199/02, V 141/2009 - 78/09

Por.č.: 24
Záložné právo k bytu č.6/2 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech

Strana 2

č. 404/02, D 405/02 - 199/02, V 141/2009 - 78/09
* * * Vlastník je bez ďalších tiarch * * *

Iný údaj

Por.č.: 2
Kolaodačné rozhodnutie č. 2020/8225/KRB/rozh. zo dňa 26.10.2020, Z-1696/2020 - 308/20

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Objednávka: K1 - 125 /2025
Vyhotovil: Ing. Simona Lišková



Lišková

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD GELNICA V MENE ÚGKK SR





9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13. 2. 2025 za účasti vlastníka.
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 13. 2. 2025
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13. 2. 2025

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Výkon dobrovoľnej dražby.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu najoptimálnejšej možnosti zadania faktorov, vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby v danom čase.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 603 v k.ú. Prakovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Podľa LV č. 603, k.ú. Prakovce:

A. Majetková podstata:

Pozemky registra "C"
Parc. č. 176 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m²

Stavby
Bytový dom s.č. 273 na pozemku parc. č. 176

B. Vlastníci:

- 4 Šveda Ľuboš, r. Šveda, dátum nar. 19. 3. 1970, Prakovce 273, PSČ 055 62, SR
spoluvlastnícky podiel: 1/2
- 23 Pudičová Anna, r. Švedová, dátum nar. 1. 9. 1961, Prakovce 270, Prakovce, PSČ 055
62, SR
spoluvlastnícky podiel: 1/4
- 24 Majerová Ľubica, r. Švedová, dátum nar. 19. 3. 1970, Smolník 491, Smolník, PSČ 055
66, SR
spoluvlastnícky podiel: 1/4

Byt č. 6, 2. poschodie, vchod č. 0
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 830/10000

C. Ľarchy:

Vlastník č. 4, 23, 24
Záložné právo k bytu č. 6/2/P podľa § 15 Z.č. ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech spoločenstva, D 404/02, D

405/02 - 199/02, V 141/2009 - 78/09

Titul nadobudnutia:

Vlastník č. 4, č. 23, č. 24
Uznesenie 1D/248/2021 z 13. 9. 2022, Z 303/2023-79/23

Iné údaje:

Por. č. 2
Kolaudačné rozhodnutie č. 2020/8225/KRB/rozh. zo dňa 26. 10. 2020, Z-1696/2020 -308/20.

Poznámky:

Vlastník č. 4, 23 a 24
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva PDS-030/5-2024 zo 6. 11. 2024 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936 na nehnuteľnosť : byt č. 6, číslo vchodu 0, 2. p., súpisné číslo stavby 273 na pozemku registra C KN 176 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 830/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 176, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², P 155/2024 -250/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13. 2. 2025
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 13. 2. 2025
Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 13. 2. 2025

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Rozdiely neboli zistené.
Bytový dom bol daný do užívania 1953 .

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch neboli zistené.
Bytový dom s.č. 273 príslušenstvom na pozemku parc. č. 176
Byt č. 6, 2. poschodie, vchod 0 v bytového domu s.č. 273
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach doma s.č. 273, na príslušenstve o veľkosti 830/10000
Parc. č. 176 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m²
Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 176 o veľkosti 830/10000
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom

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

Byt č. 6 , 2. poschodie, vchod 0, bytový domu s.č. 273 s príslušenstvom na pozemku parc. č. 176
Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve domu s.č. 273 o veľkosti 830/10000
Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 176 o veľkosti 830/10000

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

V danom prípade sa nevyskytujú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 6, 2. poschodie

POPIS

Bytový dom s.č. 273, vedený na LV č. 603, v ktorom sa ohodnocovaný byt č. 6 nachádza, je postavený na pozemku parc. č. 176, v katastrálnom území Prakovce, v obci Prakovce, okres Gelnica.

Obytný dom pozostáva z jedného podzemného podlažia a troch nadzemných podlaží. Objekt bytového domu je postavený z klasickou technológiou z tehlového muriva. Bytový dom bol podľa potvrdenia vydaného obcou Prakovce daný do užívania v roku 1953. V roku 2022 bolo prevedené zateplenie bytového domu a vonkajšie jemnozrnné omietky. Bola prevedená tiež nová strešná krytina a tiež boli prevedené nové klampiarske konštrukcie a bleskozvod. Komunikačné prepojenie je zabezpečené železobetónovými montovanými schodmi s povrchom z brúseného terazza. Bytový dom je vybavený bleskozvodom a je napojený na prívod pitnej vody, el. energie, kanalizácie, plynu. Bytový dom nie je napojený na diaľkové vykurovanie. Klampiarske konštrukcie sú prevedené ako úplné z pozinkovaného plechu. Povrchy podláh spoločných priestorov sú prevedené z keramickej dlažby, v pivniciach je prevedená podlaha z cementového poteru. Elektroinštalácia je v prevedení svetelnej a motorickej. V dome sú zriadené telefónne, internetové a anténne rozvody. Jednotlivé byty sú vybavené elektrickými zvončekmi a el. vrátnikmi.

Ohodnocovaný byt č. 6 je situovaný na 2. poschodí bytového domu a pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, balkón a pivnica.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu s.č. 273 a spoluvlastníctvo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 830/10000.

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

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

Hodnotený byt bol čiastočne zmodernizovaný. V roku 2015 boli vymenené okná za plastové s izolačným dvojsklom. Boli prevedené na chodbe v izbách a v kuchyni plávajúce podlahy z lamina. V kúpeľni sú prevedené podlahy z keramickej dlažby. Bytové jadro je murované. v roku 2015 boli prevedené keramické obklady okolo sporáka a kuchynskej linky a tiež keramické obklady v kúpeľni. Tiež boli osadené nové zariaďovacie predmety kúpeľne, WC a kuchynská linka. Tiež bolo prevedené nové vykurovanie a ohrev vody. Dvere sú drevené hladké. Vnútorné úpravy sú prevedené vápenné hladké. Keramický obklad je prevedený v kuchyni okolo sporáka a kuchynskej linky. Výbavu kuchyne tvorí sporák plynový, drez nerezový. Vodovodná batéria je páková. V kúpeľni je osadený sprchový kút, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú pákové. WC je v prevedení kombi. Kúrenie je vlastné, plynovými gamatkami. Teplá voda je pripravovaná samostatne plynovým ohrievačom vody. K bytu prislúcha pivnica nachádzajúca sa v suteréne bytového domu.

Technický stav bytu je na je primeraný veku stavby. Údržba bytového domu je veľmi dobrá. Podľa predloženého potvrdenia o veku stavby, vydaného Obcou Prakovce zo dňa 29. 7. 2019, bol bytový dom daný do užívania v roku 1953. Objekt ani byt nejavia žiadne statické alebo prípadne technické poruchy, ktoré by som pri obhliadke zistil, respektíve som nebol informovaný od objednávateľa ZP.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 1,61*1,87	3,01
kuchyňa 3,25*4,17	13,55
kúpeľňa 1,52*1,87+0,9*1,86	4,52
izba 4,18*3,52	14,71
izba 4,20*3,08	12,94
Výmera bytu bez pivnice	48,73
pivnica 0,94*0,86	0,81
pivnica 2,57*1,50	3,86
Vypočítaná podlahová plocha	53,40
balkón 0,83*1,40	1,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 5

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	1,10	5,50	5,16
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,05	18,90	17,66
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,50
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,16
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,88
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,66
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,52
12	Okná	5,00	2,00	10,00	9,38
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94

20	Výtťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,06
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,75
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,60	1,60	1,50
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,88
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,81
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,88
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,75
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,63
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,58
Spolu		100,00		106,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,65 / 100 = 1,0665$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,939 * 1,0665 * 0,95$$

$$V_H = 1 185,62 €/m^2$$

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	5,16	1953	200	72	1,86
2	Zvislé konštrukcie	17,66	1953	200	72	6,36
3	Stropy	7,50	1953	200	72	2,70
4	Schody	2,81	1953	200	72	1,01
5	Zastrešenie bez krytiny	5,16	2022	150	3	0,10
6	Krytina strechy	1,88	2022	80	3	0,07
7	Klampiarske konštrukcie	0,94	2022	80	3	0,04
8	Úpravy vonk. povrchov	3,66	2022	60	3	0,18
9	Úpravy vnút. povrchov	1,88	1953	80	72	1,69
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	1953	0	0	0,00
11	Dvere	0,52	2022	80	3	0,02
12	Okná	9,38	2015	80	10	1,17
13	Povrchy podláh	0,47	1953	80	72	0,42
14	Vykurovanie	0,00	1953	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	1,88	1953	72	72	1,88
16	Bleskozvod	0,94	2022	50	3	0,06
17	Vnútorný vodovod	1,88	1953	72	72	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	1,88	1953	72	72	1,88
19	Vnútorný plynovod	0,94	2015	50	10	0,19

20	Výtahy	0,00	1953	0	0	0,00
21	Ostatné	2,06	1953	72	72	2,06
22	Úpravy vnút. povrchov	3,75	1953	80	72	3,38
23	Vnútorne ker. obklady	1,50	2015	50	10	0,30
24	Dvere	1,88	2015	80	10	0,24
25	Povrchy podláh	2,58	2015	80	10	0,32
26	Vykurovanie	2,81	2015	50	10	0,56
27	Elektroinštalácia	2,81	2015	50	10	0,56
28	Vnútorný vodovod	0,94	2015	50	10	0,19
29	Vnútorná kanalizácia	0,94	2015	60	10	0,16
30	Vnútorný plynovod	0,47	2015	50	10	0,09
31	Ohrev teplej vody	1,88	2015	40	10	0,47
32	Vybavenie kuchýň	1,88	2015	30	10	0,63
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,75	2015	60	10	0,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,63	1953	80	72	5,07
35	Ostatné	2,58	2015	50	10	0,52
	Opotrebenie					36,69%
	Technický stav					63,31%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 185,62 €/m ² * 53,4m ²	63 312,11
Technická hodnota	63,31% z 63 312,11 €	40 082,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50

2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrálne ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,248	8	1,98
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,350	9	12,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	6	2,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	4	0,99
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			145	117,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,86 / 145$	0,813
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 40 082,90 \text{ €} * 0,813$	32 587,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc. č. 176 podľa LV č. 603 je situovaný v katastrálnom území Prakovce, obec

Prakovce, okres Gelnica. Pozemok je prístupný po spevnenej miestnej komunikácii.

Pozemok parc. č. 176, vedený na LV č. 603 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², je rovinný a celý je zastavaný bytovým domom súp. číslo 273. Pozemok je svahovitý a je napojený na všetky inžinierske siete vrátane plynu.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch o veľkosti 830/10000

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
176	zastavaná plocha a nádvorie	328,00	1/1	830/10000	27,22

Obec:

Prakovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	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 vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukuujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,2650
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 5,2650$	17,48 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 830/10000 * 5$ 733,44 €	475,88 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 176	$328,00 \text{ m}^2 * 17,48 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 830/10000$	475,88
Spolu		475,88

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 6, 2. poschodie		0,00	53,40	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"	176	27,22

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého dokazovania je stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6 na 2. poschodí bytového domu s.č. 273, na pozemku parc. č. 176, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 176, vedených na LV č. 603 v katastrálnom území Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica, za účelom výkonu dobrovoľnej dľažby.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 6, 2. poschodie	1/1	32 587,40
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C" - parc. č. 176 (27,22 m ²)	1/1 z 830/10000	475,88
Všeobecná hodnota celkom		33 063,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		33 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtritisícsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 603 je na vlastníka č. 4, 23 a 24 zriadené záložné právo tohto znenia:

Záložné právo k bytu č. 6/2/P podľa § 15 Z.č. ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech spoločenstva, D 404/02, D 405/02 - 199/02, V 141/2009 - 78/09

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 - Objednávka sp. zn. PDS-030/10-2024 zo dňa 16. 1. 2025

Príloha č. 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 603, k.ú. Prakovce, zo dňa 13. 2. 2025

Príloha č. 3 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Prakovce, zo dňa 13. 2. 2025

Príloha č. 4 - Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Prakovce, zo dňa 29. 7. 2019

Príloha č. 5 - Pôdorys bytu číslo 6

Príloha č. 6 - Fotodokumentácia



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

Ing. Ján Plavec
Súdny znalec
Evidenčné číslo: 912760

Budovateľská 2850
058 01 Poprad

Sp.zn.: PDS-030/10-2024

V Košiciach, dňa 16. januára 2025

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. 603, vedenom Okresným úradom Gelnica, Katastrálny odbor, Okres: Gelnica, Obec: Prakovce, Katastrálne územie: Prakovce a to:

- byt č. 6 na 2. poschodí vo vchode 0 bytového domu so súpisným číslom 273, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 176,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 830/10000,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 830/10000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 176 o výmere 328 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej len "Predmet dobrovoľnej dražby"),

vo vlastníctve podľa LV č. 603, k.ú. Prakovce, pod por. č.:

- 4
- Šveda Ľuboš r. Šveda, Prakovce 273, Prakovce, PSČ 055 62, SR, Dátum narodenia: 19.03.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/6,
- 23
- Puďičová Anna r. Švedová, Prakovce 270, Prakovce, PSČ 055 62, SR, Dátum narodenia: 01.09.1961, v spoluvlastníckom podiele 1/6,
- 24
- Majerová Ľubica r. Švedová, Smolník 491, Smolník, PSČ 055 66, SR, Dátum narodenia: 19.03.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/6 (ďalej len "Dĺžnik").

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do 20. februára 2025 a odovzdať ho:

- v šiestich 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 Študentová, prokurista

Výbatuje: Mgr. Jana Študentová, 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: Príma banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208



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

Šveda Euboš, nar. 19.03.1970

055 62 Prakovce 273

Pudičová Anna, nar. 01.09.1961

055 62 Prakovce 270

055 62 Prakovce 273

Majerová Ľubica, nar. 19.03.1970

055 66 Smolník 491

055 62 Prakovce 273

V Košiciach, dňa 16. januára 2025

Sp.zn.: PDS-030/9-2024

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 ZDRUŽENIA SPOLOČENSTVA BREZINY 273, 055 62 Prakovce 273, IČO: 35576278, zastúpené Martinom Richnavským, predsedom, zastúpené na základe udeleného Plnomocenstva zo dňa 12.08.2024, JUDr. Monikou Meňhertovou, advokát Advokátskej kancelárie, so sídlom Floriánska č. 16, 040 01 Košice, IČO: 34413952, zapísaná do zoznamu Slovenskej advokátskej komory pod reg. Č. 5567, 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. 603, vedenom Okresným úradom Gelnica, Katastrálny odbor, Okres: Gelnica, Obec: Prakovce, Katastrálne územie: Prakovce a to:

- byt č. 6 na 2. poschodí vo vchode 0 bytového domu so súpisným číslom 273, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 176,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 830/10000,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 830/10000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 176 o výmere 328 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej len "Predmet dobrovoľnej dražby"),

vo vlastníctve podľa LV č. 603, k.ú. Prakovce, pod por. č.

- 4 - Šveda Euboš r. Šveda, Prakovce 273, Prakovce, PSČ 055 62, SR, Dátum narodenia: 19.03.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/2,

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

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Vložka číslo: 15388/V

- 23 - **Pudičová Anna r. Švedová, Prakovce 270, Prakovce, PSČ 055 62, SR, Dátum narodenia: 01.09.1961,**
v spoluvlastníckom podiele ¼,
- 24 - **Majerová Ľubica r. Švedová, Smolník 491, Smolník, PSČ 055 66, SR, Dátum narodenia: 19.03.1970,**
v spoluvlastníckom podiele ¼ (ďalej len "Dlžník").

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

13. február 2025 o 14.00 hod.

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

Súdny 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 nehnuteľností, kontakt: 0907 952 280.

§ 12 Ohodnotenie predmetu dražby

(1) Dražobník zisťuje 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 samo správny úrad 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 záväzky, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva vzniknú, 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 vyrovnať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

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

Zároveň vás poučujem, že v zmysle § 151a, 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 stupieť 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

Vyhasuje: Mgr. Jana Študencová, prokurista
+421 903 420 800, jstudencova@profesionalnadrazobna.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15388/V
mobil: +421 903 420 800, e-mail: jstudencova@profesionalnadrazobna.sk
web: www.profesionalnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK202187297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 801 Gelnica
 Obec : 543 497 PRAKOVCE
 Katastrálne územie: 849 120 Prakovce

Dátum vyhotovenia: 13.02.2025
 Čas vyhotovenia : 13:28:56

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 603 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
176	328	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
273	176	9			1

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

BYTY

Vchod: 0 2. p. Byt č. 6
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 830/10000

Ôčastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Šveda Ľuboš r. Šveda, Prakovce 273, Prakovce, PSČ 055 62, SR
 Dátum narodenia: 19.03.1970
 Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia

Strana 1

Por. Priezvisko, meno (názov)
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Uznesenie 1D/248/2021 z 13.09.2022, Z 303/2023 - 79/23

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-030/5-2024 zo 06.11.2024 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936 na nehnuteľnosť: byt číslo 6, číslo vchodu 0, 2 p., súpisné číslo stavby 273 na pozemku registra C KN 176 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 830/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 176, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², P 155/2024 - 250/24

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

23 Pudičová Anna r. Švedová, Prakovce 270, Prakovce, PSČ 055 62, SR
Dátum narodenia: 01.09.1961
Spoluvlastnícky podiel : 1/4

Titul nadobudnutia

Uznesenie 1D/248/2021 z 13.09.2022, Z 303/2023 - 79/23

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-030/5-2024 zo 06.11.2024 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936 na nehnuteľnosť: byt číslo 6, číslo vchodu 0, 2 p., súpisné číslo stavby 273 na pozemku registra C KN 176 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 830/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 176, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², P 155/2024 - 250/24

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

24 Majerová Ľubica r. Švedová, Smolník 491, Smolník, PSČ 055 66, SR
Dátum narodenia: 19.03.1970
Spoluvlastnícky podiel : 1/4

Titul nadobudnutia

Uznesenie 1D/248/2021 z 13.09.2022, Z 303/2023 - 79/23

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-030/5-2024 zo 06.11.2024 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936 na nehnuteľnosť: byt číslo 6, číslo vchodu 0, 2 p., súpisné číslo stavby 273 na pozemku registra C KN 176 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 830/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 176, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m², P 155/2024 - 250/24

*** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané ***

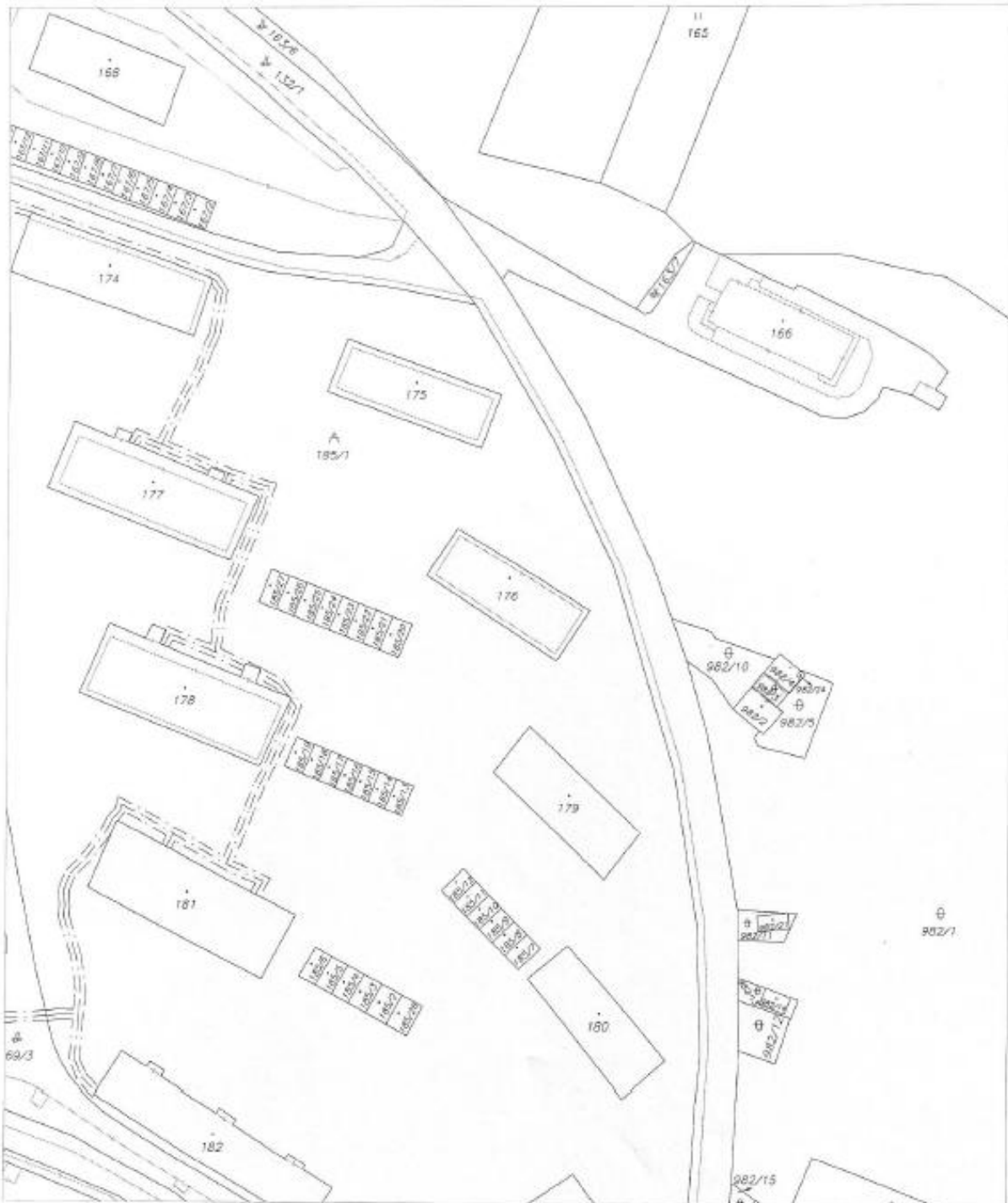
ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.: 4
Záložné právo k bytu č.6/2 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech
spoločenstva, D 404/02, D 405/02 - 199/02, V 141/2009 - 78/09
Por.č.: 23
Záložné právo k bytu č.6/2 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech
spoločenstva, D 404/02, D 405/02 - 199/02, V 141/2009 - 78/09
Por.č.: 24
Záložné právo k bytu č.6/2 podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech

Strana 2



Príloha č. 3



Správny poplatok
zaplatený

Okresný úrad Gelnica katastrálny odbor	Okres Gelnica	Obec PRAKOVCE	Kat. územie PRAKOVCE
	Číslo zákazky K1-125/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 6.176			
Vynotovit		 1 Pečiatka a podpis	
Dňa 13.02.2025	Meno Ing. Simona Uškóvd		



OBEC PRAKOVCE,

055 62 Prakovce č. 333

Č.: 10-1/2019

Prakovce, 29.07.2019

Potvrdenie

Obec Prakovce týmto potvrdzuje, že na pozemku parc. č. CKN 176 (druh: zastavané plochy a nádvoria) katastrálnom území Prakovce sa nachádza stavba bytového domu so súpisným číslom 273, ktorá bola daná do užívania v roku 10.06.1953.

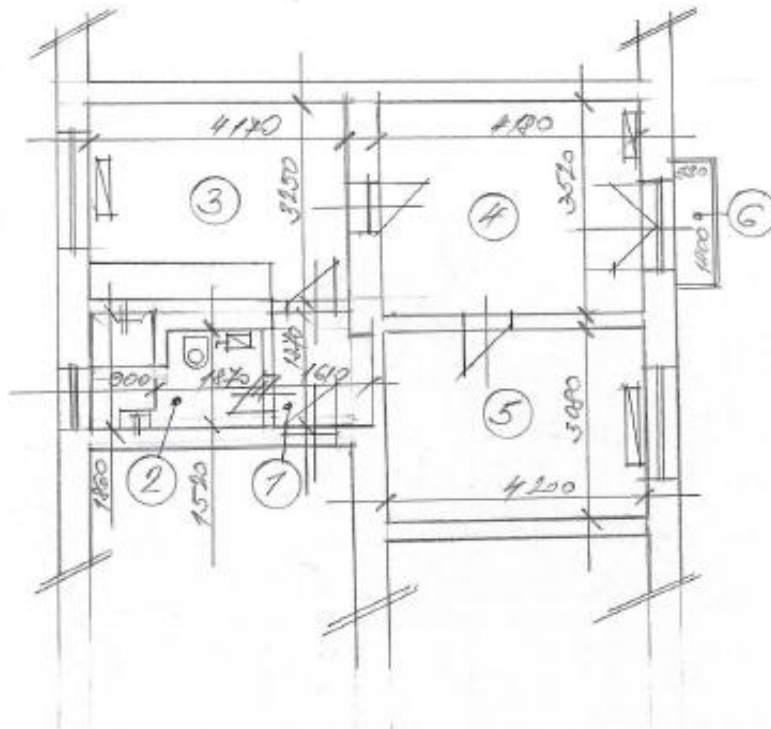
Obec Prakovce k 29.07.2019 mala 3319 obyvateľov.

Potvrdenie sa vydáva za účelom obnovy vyššie uvedeného bytového domu.



Mgr. Pavol Lukáš
starosta obce

BYTOVÝ JOY S.Č. 243; K.Ú. PRÁCOVICE
PŮJORYS BYTU S.Č. 6; 1. POSCHODIE



1 - CHODBA

4 - IZBA

2 - KÚPEĽNĽ

5 - IZBA

3 - KUCHYŇA

6 - BALCÓN

ISPRAVUVALI: ING. JÁN PLAVEC

FOTODOKUMENTÁCIA
bytu č. 6 v bytovom dome s.č. 273, na pozemku parc. č. 176, k.ú.
Prakovce, obec Prakovce, okres Gelnica





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 14/2025

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