

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194349

e-mail: pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: HeyPay s.r.o, Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka HP 046/24/05A zo dňa 24.9.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo :209/2024

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.46 na 6.poschodí bytového domu s. č. 6566 na ul. Šrobárova č.12 na parc. č. 14390 zapísané na LV č. 10322- čiastočný a pozemok na parc.č. 14390 vo výmere 714 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č.12369- čiastočný v spoluvlastníckom podiele 65/4376 v kat. území Prešov, obec Prešov, okres Prešov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 22 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 9

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky č. HP 046/24/05A zo dňa 24.9.2024 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.46 na 6.poschodí bytového domu s. č. 6566 na ul. Šrobárova č.12 na parc. č. 14390 zapísané na LV č. 10322- čiastočný a pozemok na parc.č. 14390 vo výmere 714 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísaný na LV č.12369- čiastočný v spoluvlastníckom podiele 65/4376 v kat. území Prešov, obec Prešov, okres Prešov

2. **Účel znaleckého posudku:** za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 21.11.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 2.12.2024

5. **Podklady na vypracovanie posudku:**

a) Podklady dodané zadávateľom:

Písomná objednávka č. HP 046/24/05A zo dňa 24.9.2024

Potvrdenie o veku bytového domu na ul. Šrobárova 12, vydané Bytovým družstvom, Bajkalská 30, Prešov zo dňa 16.10.2024

Situačný výkres-Prešov, Šrobárova 11-14

Pôdorys bytu č.46

Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 14.3.2003

Poskytnutý znalecký posudok č. 61/2018 vypracovaný znalcom Ing. Vincentom Hricekom zo dňa 7.3.2018

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10322 čiastočný, k. ú. Prešov zo dňa 20.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12369 - čiastočný, k. ú. Prešov zo dňa 20.10.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 14390 k. ú. Prešov zo dňa 20.10.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka bytového domu realizovaná pri obhliadke zo dňa 21.11.2024 len z verejného priestranstva a zo spoločných priestorov (obhliadka bytu č.46 nebola znalcovi umožnená)
- Fotodokumentácia bytového domu vykonaná pri obhliadke zo dňa 21.11.2024 len z verejného priestranstva a z spoločných priestorov schodiska (fotodokumentáciu bytu č. 46 nebola znalcovi umožnená)
- Údaje z internetu www.reality.sk; ; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- VYHLÁŠKA č. 228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená výpočtom analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{aHV + bTH}{a+b} \quad [€]$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{Mj} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².
 Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávaní

Pre použitie porovnávej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

D.3.1 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu $V\text{ŠHB} = TH \cdot kPD$ [EUR], kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EUR], kPD – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci
- vzťah k centru obce, – súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu, – vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva
- miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome
- na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome, – počet bytov vo vchode
- v bloku, – doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1.podľa listu vlastníctva č. 10322-čiastočný K. ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 20.10.2024

A. Majetková podstata:

Stavby

č.s. 6566 Na parcele č. 14390 bytový dom,

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 6566 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12369

Byty a nebytové priestory

Vchod (číslo) 12	Poschodie 6	Číslo bytu 46	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 65/4376
Súpisné číslo 6566	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Lohinská Jana r. Drozdová, Ing., Šrobárova 6566/12, Prešov, PSČ 080 01, SR, Dátum narodenia: 17.03.1957	1/1
	Titul nadobudnutia: V 1478/2003- zmluva o prevode vlastníctva bytu- číslo zmeny 1895/03, Z-2094/2021- uznesenie 26D 1128/2020 zo dňa 17.3.2021- číslo zmeny 2140/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 250/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V 1795/2018, pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na byt č.46, 6.posch., vchod 12 v bytovom dome s.č. 6566 na parcele CKN 14390 a podiel 65/4376 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - číslo zmeny 4156/2023	-
Správca - Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Časť C: Ďarchy :

ZALOŽNE PRAVO V ZMYSLE PARAGR.15 ods.1 zak.182/93 Zz.;

VECNE BREMENO NA POZEMOK PODLA PARAGR.23 ods.5 zak.182/93 Zz.

ZALOŽNE PRAVO NA ZAKLADE ZAKONNEHO OPATRENIA C.297/92 Zz.PODLA PARAGR.28b V

PROSPECH SLOVENSKEJ ZARUCNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY a.s.BRATISLAVA /00 682 420/-OKREM BYTU

C.5,45,52,;1,2,3,6,7,8,9,10,11,14,15,16,17,18,20,21,22,24,25,26,27,28,29,30,31,32,34,35,36,37,41,42,43,44,46,47,49,50,51,53,54,55,56,57,58,59,61,64;12;33;13,19,23;39;40;4; 38; 48; 60; 62; 63

V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653 na byt č.46 na 6.p.,vchod 12-s.č.6566 a podiel 65/4376 na spoločných častiach a zariadeniach domu,vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

2.podľa listu vlastníctva č. 12369-čiastočný K. ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 20.10.2024

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 14390 vo výmere 714 m² zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 14390 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10322.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Lohinská Jana r. Drozdová, Ing., Šrobárova 6566/12, Prešov, PSČ 080 01, SR,

65/4376

Titul nadobudnutia:

V 1478/2003- kúpna zmluva- číslo zmeny 1895/03,

Z-2094/2021- uznesenie 26D 1128/2020 zo dňa 17.3.2021- číslo zmeny 2140/21

Vlastník

Poznámky

P 250/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V1795/2018, pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653, na podiel 65/4376 na parcele CKN 14390 - číslo zmeny 4156/2023

Časť C: Ďarchy :

V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653 na spoluhl.podiel 65/4376 na parc.CKN 14390,vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.11.2024 o 9:00 hod.. Obhliadky sa zo strany vlastníka nehnuteľnosti nikto nezúčastnil.

Pri obhliadke bol obhliadnutý bytový dom, t.j. exteriér bytového domu, okolie bytového domu len z verejného priestranstva a zo spoločných priestorov schodiska , obhliadka bytu č. 46 znalcovi nebola umožnená.

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru bytu nebola znalcovi umožnená .

Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri obhliadke dňa 21.11.2024 o 9:00 hod. z verejného priestranstva .

Fotodokumentácia bytu č. 46 nebola znalcovi umožnená.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP .**Znalec pri ohodnotení vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 61/2018, vypracovaný znalcom Ing. Vincentom Hricekom.**

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Znalcovi od objednávateľa posudku bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia - pôdorys ohodnocovaného bytu a situačný náčrt suterénu bytového domu s vyznačením pivnice patriacej k ohodnocovanému bytu, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .
Skutkový stav ohodnocovaného bytu nebol porovnaný so skutočným stavom, nakoľko obhliadka bytu znalcovi nebola umožnená.

Právna dokumentácia (LV č. 12369- čiastočný zo dňa 20.10.2024, LV č. 10322- čiastočný zo dňa 20.10.2024 a informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 20.10.2024) je v súlade so skutočným stavom.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Byt č. 46 v bytovom dome s.č. 6566 na parc. KN č. 14390
Pozemok - parc. KN č.14390 vo výmere 714 m² zastavané plochy a nádvoría v podiele 65/4376

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

g) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán mesta Prešov, zdroj <https://webgis.presov.sk/?mapSet=0¢er=-260807.84073437494,-1208050.349341518&zoom=1&selVals=null&m=1&l=42>



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.46, ul Šrobárova č. 12, k.ú .Prešov

POPIS

Oceňovaný byt č.46 sa nachádza na 6.poschodí v radovom bytovom dome s. č. 6566, na parcele č. 14390 na ul. Šrobárova č. 12, k.ú. Prešov, ktorý má suterén a 8 nadzemných podlaží .
V suteréne bytového domu sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice, kočíkárne a miestnosť pre bicykle, sušiarne . V nadzemných podlažiach (1.NP - 8.NP) v bytovom dome sa nachádzajú 3. a 4. izbové byty s príslušenstvom .

Objekt patrí do skupiny JKSO 803 32 - domy bytové typové s unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami. Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha plochá jednoplášťová, krytina rekonštruovaná z PVC folií Fatrafol .

Vnútoraná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom a jedným osobným výťahom v každej sekcii , pričom bytový dom má štyri sekcie (vchody) .

Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne

Počet bytov na typických podlažiach: vo vchode č. 12 2 byty .

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti - bytu č. 46 nebol znalcovi umožnený .

Vlastník nehnuteľnosti obhliadku neumožnil.

Znalec vykonal obhliadku len z verejného priestranstva a zo spoločných priestorov schodiska . Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii , čo bolo zrealizované aj v tomto prípade .

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa (ZP č. 61/2018 vypracovaný Ing. Vincentom Hricekom) a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva .

Vzhľadom na skutočnosť , že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného bytu č. 46 v bytovom dome s.č. 6566 .

Stavebno technický popis bytového domu :

Bytový dom pozostávajúci zo suterénu a 8 poschodí je vybudovaný zo sendvičových stenových panelov , vodorovné konštrukcie - stropy montované zo stropných panelov

Objekt patrí do skupiny JKSO 803 35 - domy bytové typové 9 podlažné s občianskym vybavením s unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami. Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha plochá jednoplášťová, krytina rekonštruovaná v roku 2012 z PVC pásov Fatrafol .

Vnútoraná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom s osobným výťahom .

Bytový dom je vykurovaný zo spoločnej kotolne v sídlisku .

Na každom nadzemnom podlaží bytového domu sa nachádzajú 2 trojizbové byty prístupné zo schodiskového priestoru s dvojramenným schodiskom s výťahom .

Bytový dom pozostáva zo štyroch vchodov s počtom bytov v každom vchode 16 .

Stavebno - technický popis bytu:

Byt č. 46 nachádzajúci sa na 6. poschodí bytového domu , pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí: predsieň, kuchyňa , kúpeľňa, WC a pivnica umiestnená v suteréne bytového domu .

Ohodnocovaný byt je bez loggie a balkóna .

Byt je podľa podkladov od objednávateľa rekonštruovaný (rekonštrukcia realizovaná v roku 2020) so štandardným vnútorným vybavením .

Vnútorné dvere v byte do izieb, kúpeľne a WC dyhované na báze dreva plné a presklené vymenené v roku 2000 do kovových zárubní .

Vchodové dvere do ohodnocovaného bytu plné bezpečnostné protipožiarne zn. Sherlock vymenené v roku 2000 .

Steny a stropy celého bytu s rekonštruovanými štukovými stierkami a maľbami v roku 2000.

Okná v byte vymenené v roku 2000 plastové EURO s izolačným dvojsklom doplnené hliníkovými horizontálnymi žalúziami .

Elektroinštalácia v byte rekonštruovaná v roku 2000 rozvodmi 220 V vrátane ističového rozvádzača ELI umiestneného v predsieni bytu nad vchodovými dverami .

Bytové jadro, kúpeľňa a WC murované z presných tvárnic YTONG s prístupom do bytového jadra vo WC (čelná stena za WC mísou) .

Kúpeľňa bytu rekonštruovaná v roku 2000 so stenami vymurovanými z presných tvárnic Ytong vybavená zariadeniami predmetmi : plastová vaňa , umývadlo a automatická práčka. Vodovodné batérie nerezové pákové. Povrchové úpravy stien kúpeľne obložené keramickým obkladom do výšky stropu , podlaha kúpeľne rekonštruovaná z keramickej dlažby .

WC v byte samostatné rekonštruované v roku 2000 vybavené WC mísou kombi. Povrchové úpravy stien WC z keramickeho obkladu, podlaha vo WC z keramickej dlažby .

Kuchyňa v oceňovanom byte rekonštruovaná v roku 2000 s kuchynskou linkou na báze dreva vybavenou drezom nerezovým s kuchynskou pákovou batériou, kuchynským sporákom s plynovou varnou doskou a

el. horkovzdušnou rúrou s digestorom. Za kuchynskou linkou keramický obklad steny Podlaha v kuchyni z keramickej dlažby .

Podlaha v obytných miestnostiach bytu rekonštruovaná v roku 2000 plávajúca laminátová .

V predsieni , v kúpeľni a WC bytu podlaha z keramickej dlažby .

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to:

poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu / ,okrem tých , ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 65/4376 .

Spoločnými časťami bytového domu sú:

základy domu, obvodové steny , chodby, priečelia, vchody, schodisko , strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

práčovne, kočíkárne, sušiarne, spoločné televízne antény, výťahy , bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Stavebné úpravy bytového domu v roku 2012 :

- fasáda bytového domu je zateplená s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky
- strecha bytového domu rekonštruovaná pokrytá krytinou z PVC pásov Fatrafol, a oplechovaním atikového muriva
- zádverie do bytového domu vrátane vchodových dverí do bytového domu kompletne rekonštruované - vymurované z tvárnic Ytong , vchodové dvere vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom s novými poštovými schránkami s novou strechou
- okná spoločných priestorov do schodišťového priestoru vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom
- podlahy zádverí a v schodisku rekonštruované s povrchovou úpravou schodiska - nástupnice a podstupnice z keramickej dlažby , podlaha v chodbe bytového domu z keramickej dlažby

Pred vstupom do bytového domu z východnej strany je umiestnená prístupová komunikácia (ul. Šrobarova) s parkoviskom s priečnym staním popri prístupovej komunikácie . Severozápadne od bytového domu vo vnútornom dvore je ďalšie parkovisko a zatravnená plocha s detským ihriskom , preliezkami , pieskoviskom pre deti a lavičkami .

V blízkosti bytového domu je umiestnená základná a materská škola , sieť obchodov a služieb , obchodný dom LIDL, poliklinika a iné .

Údržba bytového domu je v čase obhliadky na dobrej úrovni s pravidelnou údržbou zodpovedajúcou veku bytového domu .

Údržbu ohodnocovaného bytu na základe informácií a podkladov od objednávateľa (nakoľko obhliadka ohodnocovaného bytu mi nebola umožnená) predpokladám na dobrej úrovni .

Opotrebenie bytového domu a ohodnocovaného bytu vzhľadom na použité materiály , úroveň údržby bytového domu a vyššie uvedenú rekonštrukciu bytu aj bytového domu stanovujem výpočtom analytickou metódou

Podrobný technický popis ohodnocovaného bytu a bytového domu je uvedený v tabuľke vybavenosti pri samotnom ohodnotení .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
predsieň	4,05*1,94+1,97*1,40	10,62
kuchyňa	4,05*2,08	8,42
kúpeľňa	1,86*1,59	2,96
WC	0,85*1,03	0,88
obývacia izba	4,05*4,49	18,18
izba	5,20*2,84	14,77
izba	2,79*2,27	6,33
Výmera bytu bez pivnice		62,16
pivnica	1,20*1,39	1,67
Vypočítaná podlahová plocha		63,83

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

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	1,20	6,00	5,12
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,88
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,82
4	Schody	3,00	1,30	3,90	3,33
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,05
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,12
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,30	2,60	2,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,85
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,53
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,55
14	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,07

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,71
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,71
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,71
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
20	Výtahy	2,00	1,40	2,80	2,39
21	Ostatné	2,00	1,40	2,80	2,39
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,41
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,45	1,45	1,24
24	Dvere	2,00	1,25	2,50	2,13
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,77
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,24
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,56
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,85
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,85
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,71
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,55	3,10	2,64
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,05	4,20	3,58
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,09
35	Ostatné	2,50	1,05	2,63	2,24
Spolu		100,00		117,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 117,25 / 100 = 1,1725$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,815 * 1,132 * 1,1725 * 1,10$$

$$VH = 1\,811,88 \text{ €/m}^2$$

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	5,12	1984	160	40	1,28
2	Zvislé konštrukcie	16,88	1984	110	40	6,14
3	Stropy	6,82	1984	110	40	2,48

4	Schody	3,33	1984	110	40	1,21
5	Zastrešenie bez krytiny	4,26	1984	100	40	1,70
6	Krytina strechy	2,05	2012	50	12	0,49
7	Klmpiarske konštrukcie	0,85	2012	50	12	0,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,12	2012	60	12	1,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,22	1984	70	40	1,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1984	0	0	0,00
11	Dvere	0,85	2012	60	12	0,17
12	Okná	8,53	2012	60	12	1,71
13	Povrchy podláh	0,55	2012	60	12	0,11
14	Vykurovanie	1,07	1984	50	40	0,86
15	Elektroinštalácia	1,71	1984	50	40	1,37
16	Bleskozvod	0,85	2012	50	12	0,20
17	Vnútorný vodovod	1,71	1984	50	40	1,37
18	Vnútorná kanalizácia	1,71	1984	60	40	1,14
19	Vnútorný plynovod	0,85	1984	50	40	0,68
20	Výťahy	2,39	1984	50	40	1,91
21	Ostatné	2,39	1984	50	40	1,91
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,41	2000	60	24	1,36
23	Vnútorné keramické obklady	1,24	2000	50	24	0,60
24	Dvere	2,13	2000	50	24	1,02
25	Povrchy podláh	2,77	2000	60	24	1,11
26	Vykurovanie	2,24	1984	50	40	1,79
27	Elektroinštalácia	2,56	2000	50	24	1,23
28	Vnútorný vodovod	0,85	2000	50	24	0,41
29	Vnútorná kanalizácia	0,85	2000	60	24	0,34
30	Vnútorný plynovod	0,43	1984	50	40	0,34
31	Ohrev teplej vody	1,71	1984	50	40	1,37
32	Vybavenie kuchýň	2,64	2000	30	24	2,11
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,58	2000	60	24	1,43
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,09	2000	70	24	1,40
35	Ostatné	2,24	2000	50	24	1,08
	Opotrebenie					42,81%
	Technický stav					57,19%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,811,88 \text{ €/m}^2 \cdot 63,83 \text{ m}^2$	115 652,30
Technická hodnota	57,19% z 115 652,30 €	66 141,55

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu " bytu č.46 na 6.poschodí bytového domu s.č. 6566 na ul. Šrobárova č.12 na parc. č.14390 zapísané na LV č. 10322- čiastočný a pozemok na parc.č. 14390 vo výmere 714 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísaných na LV č.12369- čiastočný v spoluvlastníckom podiele 65/4376 v kat. území Prešov, obec Prešov, okres Prešov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

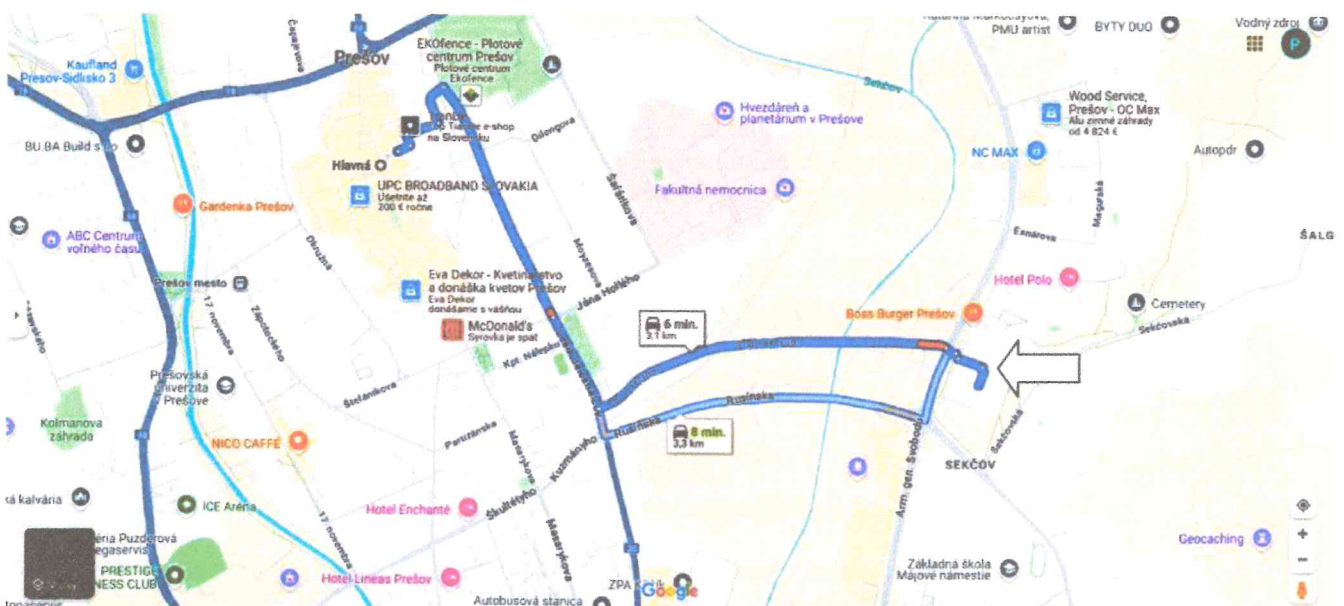
Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

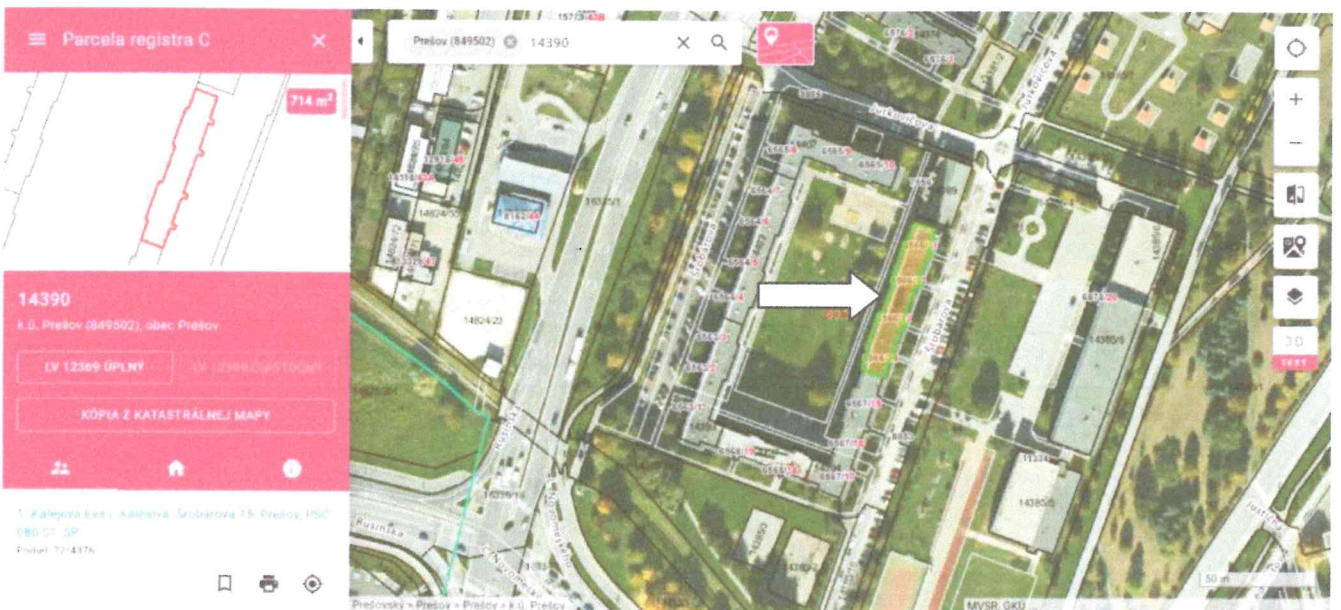
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mesto Prešov, s počtom obyvateľov 89 300 obyvateľov, je tretím najväčším mestom Slovenska. Sídli v ňom viaceré krajské orgány a zároveň je správnym centrom Prešovského samosprávneho kraja, ktorý je najväčší na Slovensku.

Administratívne mesto Prešov pozostáva zo štyroch katastrálnych oblastí: Prešov, Solivar, Šalgovík a Nižná Šebastová.

Cez územie mesta vedú významné medzinárodné cestné a železničné trate smerom do Poľska a na Ukrajinu. Mesto leží v Košickej kotline a obklopujú ho Slánske vrchy a Šarišská vrchovina. Prešovom pretekajú rieky Torysa a Sekčov.





Bytový dom s.č.6566 sa nachádza na ulici Šrobárova č. 12 v bežnom sídlisku Sekčov .
 V blízkosti bytového domu sa nachádzajú predajne potravín Milk Agro , MHD zastávka , obchodné centrum Eperia, Lidl a Kaufland , základná škola , materská škola , poliklinika , pošta, kostol a pod. .
 Dopravné spojenie do centra mesta MHD (do 10min). Autom do centra mesta je taktiež do 10min.
 Lokalita sa zaraduje do širšieho centra mesta , je súčasťou obytnej zóny v bežnom sídlisku Šváby .
 Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete .

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá .

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prípadne riziká sú uvedené v časti ťarchy :

- v LV č. 10322

- ZALOŽNE PRAVO V ZMYSLE PARAGR.15 ods.1 zak.182/93 Zz.;

- VECNE BREMENO NA POZEMOK PODĽA PARAGR.23 ods.5 zak.182/93 Zz

Vlastník poradové číslo 7:

V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653 na byt č.46 na 6.p.vchod 12-s.č.6566 a podiel 65/4376 na spoločných častiach a zariadeniach domu,vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

- v LV č. 12369

V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 na spoluvl. podiel 65/4376 na parc. CKN 14390, vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

Iné riziká obmedzujúce riadne využívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové domy v krajských mestách stanovený v rozpätí od 0,5–0,6 vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehnuteľnosť bez výnosu.

Jedná sa o bytový dom dobre udržiavaný. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, rekonštrukciu bytového domu a ohodnocovaného bytu (podľa podkladov poskytnutých objednávateľom), dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,98.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,98

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,980 + 1,960)	2,940
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,960
III. trieda	Priemerný koeficient	0,980
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,539
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,980 - 0,882)	0,098

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.	1,960	10	19,60
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,980	30	29,40
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,960	7	13,72
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,940	5	14,70
5	Príslušenstvo bytového domu				

	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,980	6	5,88
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,960	10	19,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,960	8	15,68
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,980	6	5,88
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,960	5	9,80
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,980	9	8,82
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,980	7	6,86
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,940	7	20,58
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,960	6	11,76
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,539	4	2,16
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,960	5	9,80
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,960	20	39,20
	Spolu			145	233,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 233,44 / 145$	1,61
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 66\ 141,55 \text{ €} * 1,610$	106 487,90 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Predmetom ohodnotenia je časť parcely č.14390 v spoluvlastníckom podiele 65/4376 , ktorý predstavuje výmeru 10,61 m² , nachádzajúca sa na ul. Šrobárova č. 12 v obci Prešov, ktorá je zapísaná na LV č.12369 zo dňa 20.10.2024 .

Parcela sa nachádza pod bytovým domom s napojením na všetky inž. siete /vodovod, kanalizácia , plynovod, ELI, telekomunikačný rozvod a káblová televízia/ .

Cesta autom a MHD od bytového domu do centra mesta v trvaní do 10 min.

V tesnej blízkosti pozemku sa nachádza nákupné stredisko potravín a rozličného tovaru Milk Agro , kostol, základná škola , materská škola , poliklinika , obchodný dom LIDL, Kaufland , EPERIA , ambulancie lekárov , obchody a služby a zastávka MHD . Terén je rovinný . Autom do centra mesta je taktiež do 10min.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov v obci Prešov a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017 , ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. , vyhlášky č. 605/2008 Z.z. , vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov , ktorá je upravená o koeficienty .

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemku v danej lokalite vzhľadom na lokalitu so zvýšeným záujmom , jeho polohu voči centru mesta Prešov a jeho využitie .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
14390	zastavaná plocha a nádvorie	714,00	1/1	65/4376	10,61

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

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	1,04
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,04 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	3,8938
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,8938$	103,42 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 65/4376 * 73$ 841,88 €	1 096,83 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 14390	$714,00 \text{ m}^2 * 103,42 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 65/4376$	1 096,83
Spolu		1 096,83

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.46, ul Šrobárova č. 12 , k.ú .Prešov		0,00	63,83	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvorcia	14390	10,61

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.46 na 6.poschodí bytového domu s.č. 6566 na ul. Šrobárova č.12 na parc. č.14390 zapísané na LV č. 10322- čiastočný a pozemok na parc.č. 14390 vo výmere 714 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísaných na LV č.12369- čiastočný v spoluvlastníckom podiele 65/4376 v kat. území Prešov, obec Prešov, okres Prešov .

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.46, ul Šrobárova č. 12 , k.ú .Prešov	1/1	106 487,90
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 14390 (10,61 m ²)	1/1 z 65/4376	1 096,83
Všeobecná hodnota celkom		107 584,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		108 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadne riziká sú uvedené v časti ťarchy :

- v LV č. 10322

- ZALOŽNE PRAVO V ZMYSLE PARAGR.15 ods.1 zak.182/93 Zz.;

- VECNE BREMENO NA POZEMOK PODLA PARAGR.23 ods.5 zak.182/93 Zz

Vlastník poradové číslo 7:

V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653 na byt č.46 na 6.p.,vchod 12-s.č.6566 a podiel 65/4376 na spoločných častiach a zariadeniach domu,vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

- v LV č. 12369

V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653 na spoluvl.podiel 65/4376 na parc.CKN 14390,vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

Iné riziká obmedzujúce riadne využívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 02.12.2024



Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka č. HP 046/24/05A zo dňa 24.9.2024
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10322 čiastočný, k. ú. Prešov zo dňa 20.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12369 - čiastočný, k. ú. Prešov zo dňa 20.10.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- 4 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 14390 k. ú. Prešov zo dňa 20.10.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- 5 - Potvrdenie o veku bytového domu na ul. Šrobárova 12 , vydané Bytovým družstvom, Bajkalská 30 Prešov zo dňa 16.10.2024
- 6 - Situačný výkres suterénu bytového domu -Prešov, Šrobárova 11-14
- 7 - Pôdorys ohodnocovaného bytu č. 46 -poskytnutý objednávateľom
- 8- Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 14.3.2003
- 9 - Fotodokumentácia bytového domu vykonaná pri obhliadke zo dňa 21.11.2024 len z verejného priestranstva a z spoločných priestorov schodiska

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Naša značka
HP046 /24/05A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
24.09.2024

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás 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 predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Prešov, okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, evidovaný na liste vlastníctva č. 10322 ako:

- byt č. 46, 6.p., vchod č. 12, ulica: Šrobárova, v bytovom dome súpisné č. 6566, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 14390
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, o veľkosti 65/4376.

Vlastníkom predmetu dražby je Lohinská Jana r. Drozdová, Ing., narodená 17.03.1957, bytom Šrobárova 6566/12, Prešov, PSČ 080 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

súbor vecí vedený Okresným úradom Prešov, okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, evidovaný na liste vlastníctva č. 12369 ako:

- spoluvlastnícky podiel vo výške 65/4376 k parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 14390, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 714 m².

Vlastníkom predmetu dražby je Lohinská Jana r. Drozdová, Ing., narodená 17.03.1957, bytom Šrobárova 6566/12, Prešov, PSČ 080 01.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.59140/B



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707 Prešov
 Obec : 524140 Prešov
 Katastrálne územie : 849502 Prešov

Dátum vyhotovenia : 20.10.2024
 Čas vyhotovenia : 11:19:16
 Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10322 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6566	14390	9	bytový dom- Šrobárova č.11,12,13,14		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 14390 pod stavbou s.č. 6566 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12369.					
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
12	6	46	65/4376
Súpisné číslo	Miestna časť		
6566			

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
7	Loiminská Jana r. Drozdová, Ing., Šrobárova 6566/12, Prešov, PŠČ 080 01, SR, Dátum narodenia: 17.03.1957	1/1
Titul nadobudnutia: V 1478/2003- zmluva o prevode vlastníctva bytu- číslo zmeny 1895/03, Z-2094/2021- uznesenie 26D 1128/2020 zo dňa 17.3.2021- číslo zmeny 2140/21		
Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 250/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V 1795/2018, pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653, na byt č.46, 6.posch.,vchod 12 v bytovom dome s.č. 6566 na parcele CKN 14390 a podiel 65/4376 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu - číslo zmeny 4156/2023	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZALOZNE PRAVO V ZMYSLE PARAGR.15 ods.1 zak.182/93 Zz.;
-	VECNE BREMENO NA POZEMOK PODLA PARAGR.23 ods.5 zak.182/93 Zz.
-	ZALOZNE PRAVO NA ZAKLADE ZAKONNEHO OPATRENIA C.297/92 Zz.PODLA PARAGR.28b V PROSPECH SLOVENSKEJ ZARUCNEJ A ROZVOJOVEJ BANKY a.s.BRATISLAVA /00 682 420/-OKREM BYTU C.5,45,52,;1,2,3,6,7,8,9,10,11,14,15,16,17,18,20,21,22,24,25,26,27,28,29,30,31,32,34,35,36,37,41,42,43,44,46,47,49,50,51,53,54,55,56,57,58,59,61,64;12;33;13,19,23;39;40;4; 38; 48; 60; 62; 63
Vlastník poradové číslo 7	V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00151653 na byt č.46 na 6.p.,vchod 12-s.č.6566 a podiel 65/4376 na spoločných častiach a zariadeniach domu,vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707 Prešov
 Obec : 524140 Prešov
 Katastrálne územie : 849502 Prešov

Dátum vyhotovenia : 20.10.2024
 Čas vyhotovenia : 11:24:03
 Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12369 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
14390	714	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6566 evidovanej na pozemku parcelné číslo 14390 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10322.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	Lohinská Jana r. Drozdová, Ing., Šrobárova 6566/12, Prešov, PSČ 080 01, SR, Dátum narodenia: 17.03.1957	65/4376
	Titul nadobudnutia: V 1478/2003- kúpna zmluva- číslo zmeny 1895/03, Z-2094/2021- uznesenie 26D 1128/2020 zo dňa 17.3.2021- číslo zmeny 2140/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 250/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V1795/2018, pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO 00151653, na podiel 65/4376 na parcele CKN 14390 - číslo zmeny 4156/2023	-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

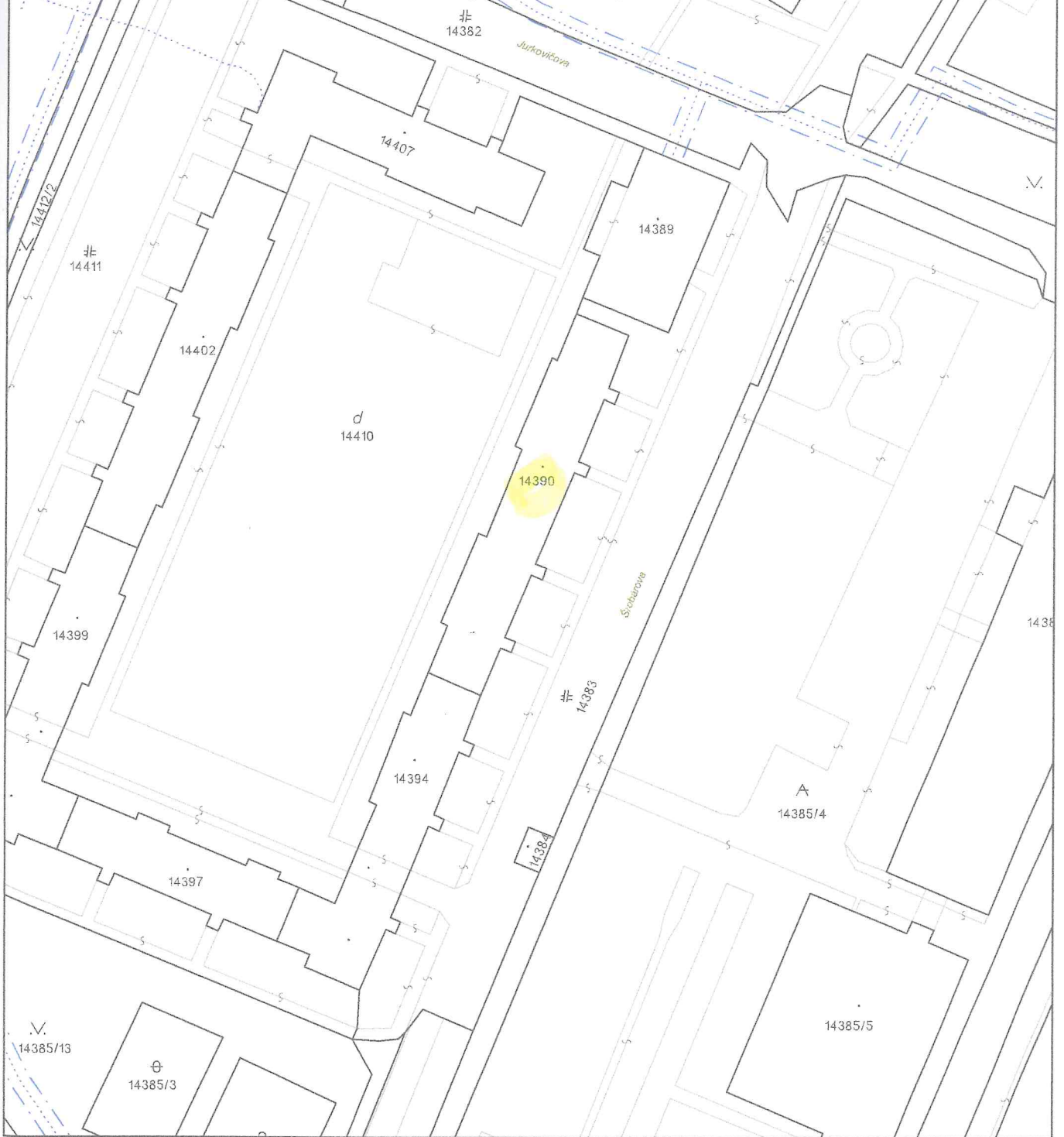
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	V-1795/2018-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO 00151653 na spoluvl.podiel 65/4376 na parc.CKN 14390, vklad povolený dňa 26.7.2018 - číslo zmeny 5904/18

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

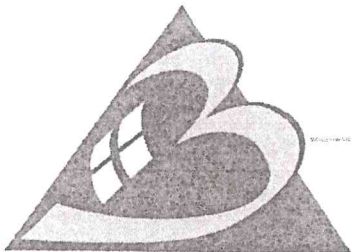
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Prešov	Obec Prešov	Katastrálne územie Prešov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 14390 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	20.10.2024 11:21:12	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17.10.2024 18:00:00		



BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

Zapísané v Obch. reg. Okresného súdu v Prešove,
oddiel: Dr, vložka číslo 137/P



Vaša značka: HP046/24/12A

POTVRDENIE

Týmto potvrdzujeme, že bytový dom na ulici Šrobárova 11-14 v Prešove bol zaradený do užívania v roku 1984.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť: HeyPay s.r.o, Mostová 2, Bratislava 811 02

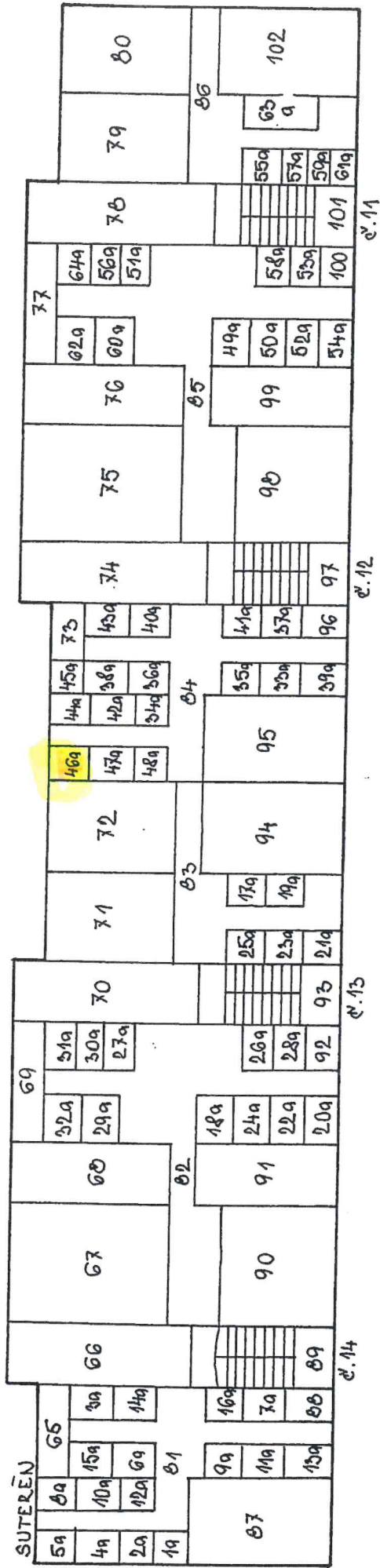
V právnej veci: Ing. Jana Lohinská, byt. č. 46, Šrobárova 12, Prešov

Prílohy: situačný výkres pivnice
pôdorys bytu
rozpis podielov

Bytové družstvo Prešov
Bajkalská 30
080 01 PREŠOV
11
Bytové družstvo Prešov

V Prešove, dňa 16. 10. 2024

S I T U A Č N Ý V Ý K R E S - Prešov, Šrobarová 11-14 ~ SUTERĚN



Legenda :

- 5a-pivnica-Lacko Marián-1,67
- 4a-pivnica-Holodová Katarína-1,67
- 2a-pivnica-Sopková Mária-1,67
- 1a-pivnica-Gal Ľudovít-1,67
- 8a-pivnica-Dlugošová Katarína-1,67
- 10a-pivnica-Sciranka Emil-1,67
- 12a-pivnica-Mydlarčík Štefan-1,67
- 65-stúpačky ÚK
- 15a-pivnica-Simkovič Ivan-2,10
- 6a-pivnica-Ferenczová Anna-1,67
- 3a-pivnica-Hlipalová Mária-2,10
- 14a-pivnica-Buranovský Štefan-1,67
- 66-strojovňa výtahu
- 67-žehliaren
- 68-sušiareň
- 69-stúpačky ÚK
- 32a-pivnica-Knepik Ján-2,10
- 29a-pivnica-Sopoliga Ján-2,10
- 31a-pivnica-Kovalová Mária-1,67

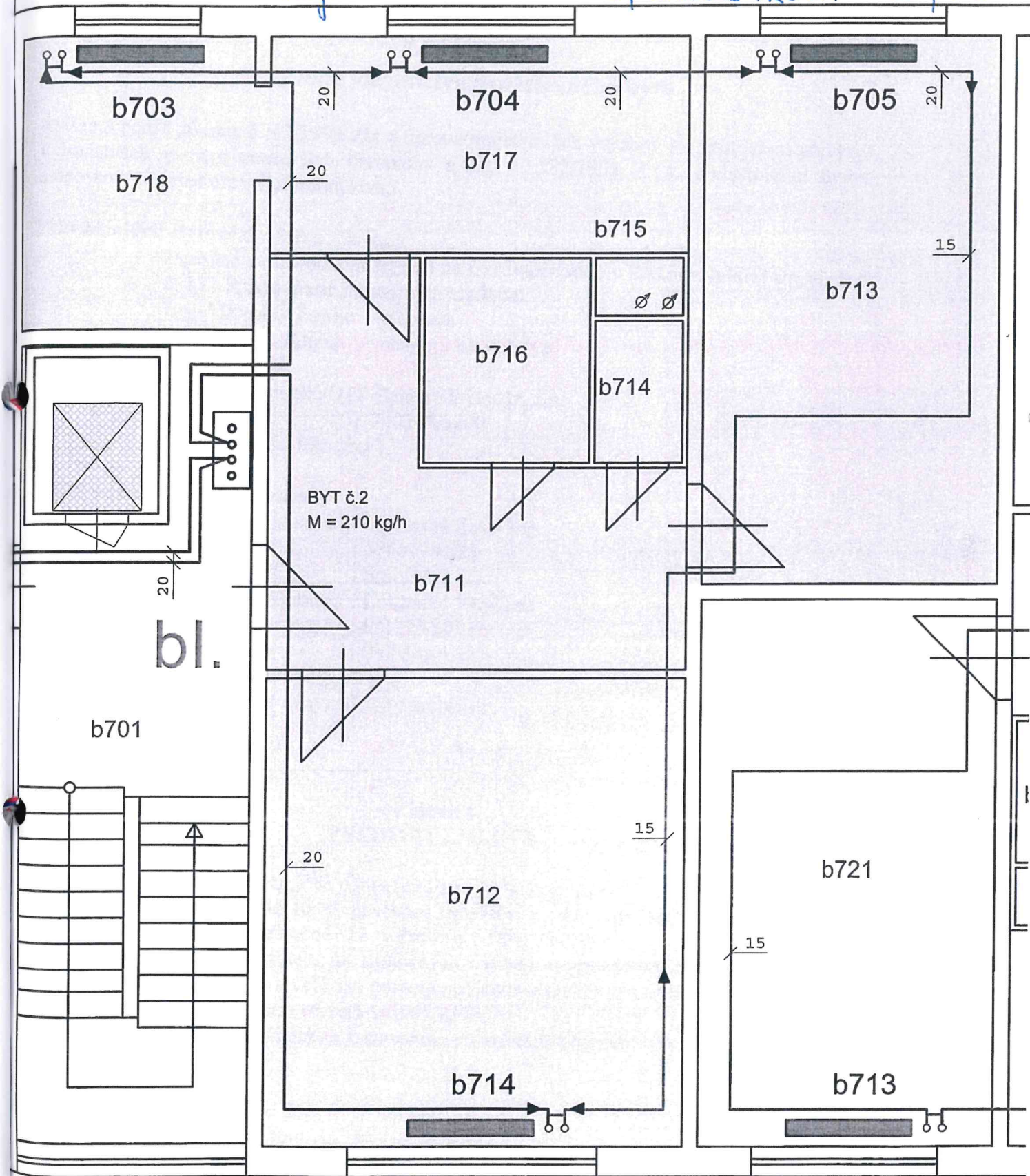
- 30a-pivnica.Dobrovič Jozef-1,67
- 27a-pivnica-Molčan Pavol-1,67
- 70-strojovňa výtahu
- 71-kočíkáreň
- 72-spoločný priestor
- 46a-pivnica-**LOHNIŇSKÁ** 1,67 **JANA**
- 47a-pivnica-Fedors Milan-1,67
- 48a-pivnica-Kaduková Alžbeta-1,67
- 44a-pivnica-Rimaková Gabriela-1,67
- 42a-pivnica-Kajňaková Emília-1,67
- 34a-pivnica-Furčaková Viktoria-1,67
- 45a-pivnica-Farbula Stanislav-1,60
- 38a-pivnica-Kmecová Ľubica-2,10
- 36a-pivnica-Bocák Robert-1,67
- 73-stúpačky ÚK
- 43a-pivnica-Javorský Anton-2,10
- 40a-pivnica-Hosovský Vasilij V.-1,67
- 74-strojovňa výtahu
- 75-žehliaren

PDK/600/1200
D42/20
X01/15

PDK/600/1440
D42/20
X01/15

PDK/600/1200
D42/20
X01/15

Ing. LOHINSKÁ JANA, ŠROBÁŘOVA 12, PŮ



Technická zpráva č. 46 v byt. domě s.č. 6566

PDK/600/1920
D42/20
X01/15

PDK/600/840
D42/20
X01/15

Zmluva

o prevode vlastníctva družstevného bytu

uzavretá podľa zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadani nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov a zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Prevádzajúci: Bytové družstvo Prešov

zapísané v obchodnom registri na Okresnom súde v Prešove, oddiel Dr, vložka č. 137/P, zastúpené štatutárnym orgánom:

Ing. Miroslav Sopko - predseda

Ing. Marián Kurej - člen predstavenstva

IČO: 173 665

bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a. s.
č. ú. 740244/5200

(ďalej len prevádzajúci)

Nadobúdatelia: členovia družstva

I. Priezvisko, meno, titl. **Lohinská Jana Ing.**
rodné číslo : 575317/6033

bytom **Prešov** : Šrobárova 12

II. Priezvisko, meno titl. : **Lohinský Vladimír**

rodné číslo : 621229/6035

bytom **Prešov** : Šrobárova 12

(ďalej len nadobúdateľ)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

Článok I.

PREDMET ZMLUVY.

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod:
 - a) vlastníctva bytu č. 46 na 6. poschodí bytového domu, číslo súpisné 6566, na ulici Šrobárovej, číslo orientačné 12 v Prešove (ďalej len byt).
 - b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v čl. III. vo veľkosti pomeru podlahovej plochy bytu ku podlahovej ploche všetkých bytov v dome vo veľkosti: 65/4376.
 - c) spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku uvedenom v čl. V. tejto zmluvy vo veľkosti: 65/4376.
2. Nehnuteľnosť uvedená v odst. 1. je zapísaná na LV. č. 7315, katastrálne územie Prešov, na Katastrálnom úrade v Prešove, Správe katastra.
3. Člen družstva je nájomcom predmetného bytu na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej s prevádzajúcim.

1998 2003

Článok II.
POPIS A ROZSAH VLASTNÍCTVA BYTU.

1. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň, pracovňa a pivnica č. 46a, o výmere 1,67 m², nachádzajúca sa v suteréne bytového domu.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 65 m².
3. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácia) okrem stupacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Článok III.
**URČENIE A POPIS SPOLOČNÝCH ČASTÍ
A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ.**

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú tie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť: základy domu, strecha, chodby, vstupné haly, miestnosti na odkladanie náradia, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, vodorovné a zvislé nosné, ako aj izolačné konštrukcie domu.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: kočíkárne, sušiarne, mangľovne výťahy, bleskozvod, STA, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je umiestnený prevádzaný byt.

Článok IV.
TECHNICKÝ STAV DOMU A BYTU.

1. Prevádzajúci prehlasuje, že nie sú mu známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, ako aj spoločných častí a zariadení domu, na ktoré by mal nadobúdateľa osobitne upozorniť.
2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu a jeho vybavenia a so stavom spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva a v tomto stave ich preberá.

12

**Článok V.
ÚPRAVA PRÁV K POZEMKU.**

Bytové družstvo je vlastníkom pozemku, na ktorom je dom postavený, parc. číslo 14390, zastavaná plocha o výmere 714 m², zapísaný na LV č. 6498, katastrálne územie Prešov. Touto zmluvou prechádza na nadobúdateľa spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 65/4376.


**Článok VI.
CENA BYTU.**

1. Cena bytu uvedeného v čl. I. odst. 1. písmeno a) a čl. II. vrátane spoluvlastníckeho podielu uvedeného v čl. I. odst. 1. písm. b) na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, uvedených v čl. III. sa rovná výške nesplateného investičného úveru s príslušenstvom k 30.6.2003 vo výške 18.279,30 Sk (slovom Osemnásťtisíc-dvestosedemdesiatdeväť slovenských korún 30/100).
2. Cenu bytu nadobúdateľ uhradil. Prevádzajúci túto skutočnosť potvrdzuje.
3. V súlade s ustanovením § - u 23 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení odst. 3 prevádza sa spoluvlastnícky podiel k pozemku bezplatne.

**Článok VII.
FINANČNÉ VYSPORIADANIE.**

1. Prevádzajúci prevedie do 30 dní odo dňa nadobudnutia vlastníctva bytu skutočný zostatok na fonde, v ktorom bude zohľadnený jeho prírastok alebo úbytok, na účet vlastníkov bytov.
2. Nadobúdateľ a prevádzajúci sa vzájomne zaväzujú, že si vysporiadajú všetky nedoplatky alebo preplatky vzniknuté v uplynulom období.

**Článok VIII.
SPRÁVA DOMU.**

1. Prevádzajúci oboznámil nadobúdateľa, že na základe Zmluvy o výkone správy, správu domu zabezpečuje Bytové družstvo Prešov. Zároveň ho s touto zmluvou oboznámil.
 2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy uvedenej v odstavci 1.
- 

**Článok IX.
OSOBITNÉ USTANOVENIA.**

1. Vlastník bytu sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na iného vlastníka alebo prenajatia bytu, bude o tejto skutočnosti bezodkladne informovať správcu a to najneskôr do tridsiatich dní odo dňa zrealizovania úkonu.
2. Prevodom bytu do vlastníctva prechádza na nadobúdateľa povinnosť podať daňové priznanie na daň z nehnuteľností.
3. Nadobúdateľ berie na vedomie, že prevodom bytu do vlastníctva členstvo v družstve nezaniká. Člen je povinný po prevode bytu uhradiť družstvu základný členský vklad vo výške 500.- Sk (viď článok 18 bod 2 Stanov BD). V prípade neuhradenia základného členského vkladu v lehote určenej predstavenstvom môže dôjsť k vylúčeniu vlastníka bytu z družstva (viď čl. 29 Stanov BD).

**Článok X.
NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA.**

1. Vlastníctvo bytu a spoluvlastníckeho podieľu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku sa touto zmluvou prevádza do vlastníctva nadobúdateľa, ktorý predmet zmluvy prijíma.
2. Nadobúdateľ nadobudne vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku vkladom do katastra nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Prešove. Správe katastra.
3. Účastníci zmluvy žiadajú, aby bol do katastra nehnuteľnosti zapísaný vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy.

**Článok XI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch, z ktorých jeden je pre prevádzajúceho a jeden pre nadobúdateľa a ostatné sú určené pre katastrálny úrad, správu katastra.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Bytové družstvo
PREŠOV
29

V Prešove, dňa

14.04.2014

Prevádzajúci:

Nadobúdateľ:

.....

.....



Vchodové dvere do ohodnocovaného bytu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 209/2024.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



