

Znalec : Ing. Andrea Bothová
Mlynská 61, 986 01 Fiľakovo, tel. 0904 392 907
e-mail andreabothova711@gmail.com
Evidenčné číslo 910 312

Zadávateľ : 1. KONSOLIDAČNÁ, spol. s.r.o., IČO 43987397
Radlinského 2
949 01 Nitra
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd. : Sro, vo vložke
číslo 21675/N

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 29.03.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 81/2019

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. CKN 2164 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v spoluvlastníckom podiele 5554/156534 v k. ú. Fiľakovo** vedených na LV č. 2933 účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 27 / 9 /

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

1. stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. CKN 2164 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v spoluvlastníckom podiele 7135/156534 v k. ú. Filakovo vedených na LV č. 2933, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.
2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

2. Účel posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z .z. v znení neskorších právnych predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku : 29.03.2019

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.04.2019

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 02.05.2019

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie Znaleckého posudku zo dňa 29.03.2019

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2933, zo dňa 02.05.2019 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.05.2019 vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti
- Dokumentácia bytu - z archívu znalca

7. použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k Vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - č. 626/2007 Z. z., č. 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z .z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z .z. a 254/2010 Z. z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č. 382/2004 Z .z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. z 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 342/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z. zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z. z 27. Novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27. novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z. z. z 26. Októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 38/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR 12/2005-50 č. 19292/2004-53, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1.augusta 2005 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.augusta 2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/204 Z. z. z 23.augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov – zákon č. 237/2000 Z. z.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie a kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 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
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, kcu=2,494

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

Stavba podľa stavebného zákona

„Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu Pevným spojením sa rozumie :

a, spojenie pevným základom

b, upevnenie strojovými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu

c, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej tavbe,

d, pripojene na sieť a na zariadenia technického vybavenia územia,

e, umiestnenie pod zemou. “

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a, Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v aktuálnom znení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciacie**. Metóda polohovej diferenciacie vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom predajnosti, ktorý zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu.

Výpočet všeobecnej hodnoty **porovnávaním** nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Pre použitie porovnávacej metódy je potrebné získať súbor minimálne troch nehnuteľností / stavieb a pozemkov / a z toho dôvodu nie je ani možnosť vykonať porovnanie na mernú jednotku / obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha / as prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov **Výnosová hodnota** nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q/2018. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno - materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b, Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obci Filákovovo podľa výpisu z listu vlastníctva. List vlastníctva č. 2933 zo dňa 02.05.2019 vytvorený cez katastrálna portál

Okres : Lučenec

Obec : FILÁKOVŮ

Katastrálne územie : Filákovovo

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

parc. č.	výmera v m ²	druh poz.	umiest. poz.
2164	655	zast. pl. a nádv.	1

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	iný údaj
---------------	------------------	-------------	--------------	----------

1190	2164	9	BYTOVÝ DOM	
-------------	-------------	----------	-------------------	--

Legenda :

Kód druhu stavby 9- Bytový dom

ČASŤ B : Vlastníci

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

Vchod : 40 prízemie Byt č. : 3
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 5554/156534

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

3 Berky Peter r. Berky, Železničná 1190/40, Filákov, PSČ 986 01, SR

Dátum narodenia : 15.07.1986

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka :

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, P 70/17, zapísané 23.1.2017 - v. z. 64/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe z 26.03.2019 v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 01.04.2019, P- 268/2019 - vz. 290/19

Oznámenie č. VDS: 30-2/2019 z 23.04.2019 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech: SVB a n.p., Daxnerova - Bottova -Biskupická, so sídlom Daxnerova 1549/75, 986 01 Filákov, IČO 42186897, dražobníkom VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Trieda SNP 39, 040 11 Košice, IČO 44166591, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 25.04.2019, P-320/2019 - 373/19

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva Č.V. 4471/08 z 21.1.2009 - 50/09

* * * Ostatné PRIESTORY nevyžiadané * * *

ČASŤ C : ĽARCHY

Záložné právo v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, č. V 1836/07 z 8.8.2007 na podiel B3 BYT Č.3 na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534 612/07.,796/07, Z 357/17 - v. z. 63/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na podiel B3, byt č.3 na prízemí v bytovom dome sč.1190 na pozemku registra C KN parc.č.2164-Z 3789/11-718/11.

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech POHOTOVOSTĚ, s. r. o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598, č. EX 39417/14 zo 17.06.2015, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), na podiel B 3, byt č. 3, vchod 40, na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku registra C KN parc. č. 2164 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku registra C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, Z 2714/15, zapísané 29.06.2015 - v. z. 2349/15

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5131/15 -20KH z 27.2.2016 od exekučného úradu Bratislava, JUDr. Eva Falisová, v prospech DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s.,

Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, na podiel B3, na byt č.3, na prízemí, vchod 40 v bytovom dome sč. 1190 na parc.č. 2164 a pozemok CKN parc.č. 2164, zapísané 10.3.2016 - Z 1025/16 - vz. 244/16

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.04.2019
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 26.04.2019
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 26.0.2019

d, Technická dokumentácia – porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb voje technické funkcie Podstatný vplyv, ktorý ovplyvňuje technickú životnosť je aj prostredie, v ktorom je objekt vybudovaný.

Prvky dlhodobej životnosti – PDŽ - sem patria prvky, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploatacie objektu: základy, nosné steny – vertikálne nosné prvky, stropy - horizontálne nosné prvky, schody, krov – zastrešenie.

Prvky krátkodobej životnosti – PKŽ - sem patria prvky, ktorých životnosť je nižšia ako životnosť PDŽ, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie - životnosti - stavebného objektu obnovované: omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky, inštalácie.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohovej časti ZP.

Technický stav nehnuteľností bol zistený pri obhliadke nehnuteľností dňa 09.02.2017 Bytový dom je 1+3 poschodový so 2 vchodmi Prvky krátkodobej a dlhodobej životnosti vykazujú vonkajšie znaky porúch. Technický stav bytového domu je zlý. Na každom podlaží sú 4 byty, vo chode č. 38 je 12 bytov.

O veku bytového domu bolo predložené potvrdenie Mesta Fiľakovo, na základe ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1923. Vek bytového domu je 2019-1923 = 96 rokov.

e, Údaje katastra nehnuteľností

Bytový dom je evidovaný v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva na LV č. 2933, v k. ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo.

Byt č. 3 je evidovaný v popisných informáciách katastra na výpise z listu vlastníctva na LV č. 2933, v k. ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo.

Stavba bytového domu je v geodetických údajoch katastra v súlade so skutkovým stavom k dátumu obhliadky. Hodnotený byt je 1 izbový. Nameraná podlahová plocha bytu je 55,54 m².

Pozemok pod bytovým domom je vo vlastníctve vlastníkov jednotlivých bytov. Pozemok je vedený na LV č. 2933.

Byt je vo výlučnom vlastníctve, vlastníkom nadobudol nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy Č.V. 2116/07 z 5.10.2007.

Prístup k nehnuteľnosti je po obecnej spevnenej komunikácii odp. č. 2163/1, ktorá je vedená na LV č. 2272, je vo vlastníctve Mesta Fiľakovo. Pozemok je v registri "C" vedený ako zastavaná plocha a nádvorie so spôsobom využitia pozemku 18 - pozemok na ktorom je dvor. .

Na LV sú zapísané poznámky a ťarchy :

Poznámka :

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, P 70/17, zapísané 23.1.2017 - v. z. 64/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe z 26.03.2019 v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 01.04.2019, P- 268/2019 - vz. 290/19

Oznámenie č. VDS: 30-2/2019 z 23.04.2019 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech: SVB a n.p., Daxnerova - Bottova -Biskupická, so sídlom Daxnerova 1549/75, 986 01 Filákov, IČO 42186897, dražobníkom VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Trieda SNP 39, 040 11 Košice, IČO 44166591, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 25.04.2019, P-320/2019 - 373/19

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva Č.V. 4471/08 z 21.1.2009 - 50/09

ČASŤ C : ŤARCHY

Záložné právo v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, č. V 1836/07 z 8.8.2007 na podiel B3 BYT Č.3 na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534 612/07.,796/07, Z 357/17 - v. z. 63/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na podiel B3, byt č.3 na prízemí v bytovom dome sč.1190 na pozemku registra C KN parc.č.2164-Z 3789/11-718/11.

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech POHOTOVOSTĚ, s. r. o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598, č. EX 39417/14 zo 17.06.2015, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), na podiel B 3, byt č. 3, vchod 40, na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku registra C KN parc. č. 2164 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku registra C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, Z 2714/15, zapísané 29.06.2015 - v. z. 2349/15

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5131/15 -20KH z 27.2.2016 od exekučného úradu Bratislava, JUDr. Eva Falisová, v prospech DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, na podiel B3, na byt č.3, na prízemí, vchod 40 v bytovom dome sč. 1190 na parc.č. 2164 a pozemok CKN parc.č. 2164, zapísané 10.3.2016 - Z 1025/16 - vz. 244/16

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

Stavby
Byt č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. 2164 v k. ú. Filákov
Pozemky
Zastavaná plocha v k. ú. Filákov - parc. č. 2164 (23,24 m ²)

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

Nie sú.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

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

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. 2164 v k. ú. Filákov

POPIS

Predmetný bytový dom súp. č. 1190 sa nachádza v obci Filákov na parcele KN č. 2164 v zastavanom území obce v okrajovej časti. Ide o 1+ 3- podlažný murovaný bytový dom s dvoma vchodmi na adrese Železničná 38-40. V suteréne sa nachádzajú spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu a pivnice. Na každom poschodí sú 4 byty. Spolu má bytový dom 24 bytov. Nosný systém bytového domu je murovaný. Strecha je valbová s krytinou z pálených škridiel. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú prevedené ako brizolitové. Vnútorne povrchy sú vápenné omietky. Vnútorne keramické obklady nie sú. Dvere sú zasklené z tvrdého dreva. Okná sú zdvojené, drevené. Podlahy sú cementové aj z PVC. Vykurovanie spoločných častí a zariadení nie je riešené. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Na dome sa nachádza bleskozvod., vnútorný vodovod, vnútorná kanalizácia aj vnútorný plynovod. Výťah v bytovom dome nie je. Vybavenie spoločných priestorov je bežné, zodpovedá obdobiu výstavby a typu. Bytový dom bol na základe potvrdenia Mesta Filákov daný do užívania v roku 1923.

Zaradenie podľa JKSO : odbor 803 - budovy na bývanie, 803 1 - domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukčnými sústavami -80311 domy obytné typové 1-4 podlažné s občianskym vybavením.

Zatriedenie podľa novej KS : trojbytové a viacbytové budovy.

Spoločnými časťami domu sú : základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú spoločná televízna anténa, práčovňa , sušiareň, kočíkareň, strojovňa výťahu, výťah, prípojky televízneho signálu, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom je byt umiestnený.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie . Vnútorne inštalácia/ potrubné rozvody vody, elektroinštalácia, odpady/, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie vrátane uzatváracích ventilov, vybavenie kúpeľne s WC. Vlastníctvo bytu, včítane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami a príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubne. do vlastníctva patrí aj hlavná elektrická odbočka bytu s hlavnými poistkami pre byt.

Podlahová plocha bytu je 55,54 m². Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome je 5554/156534 - ín. Ohodnocovaný byt sa nachádza na prízemí. Byt po dispozičnej stránke pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne s WC, špajzy, pivnice v suteréne domu. Vnútorne povrchy v byte sú vápenné, hladké omietky. Vnútorne keramické obklady sa nenachádzajú. Dvere sú z tvrdého dreva. Podlahy obytných miestností sú PVC, podlahy ostatných miestností sú keramické a cementové dlažby. Vykurovanie je riešené pieckou na pevné palivo. Elektroinštalácia je svetelná, odpojená od dodávateľa, V byte je rozvod studenej vody, vnútorná kanalizácia, voda je odpojená od dodávateľa. V kuchyni je novšia ale poškodená kuchynská linka, v kuchyni sa nachádza sporák, drež nerezový. Kúpeľňa je bez zariadenia. Údržba bytu je zanedbaná.

Údržba bytového domu je zanedbaná, vchodové dvere rozbité, omietky opadané.

Kanalizácia od bytovej domu po prípojku verejnej kanalizácie je pokazená. V byte, bytovom dome sa šíri zápach od výkalov. V okolí bytového domu sú rozsypané smeti.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 19,15	19,15
Kuchyňa 16,95	16,95
WC 1,13	1,13
Špajza 1,13	1,13
Predsieň 4,85	4,85
Pivnica 12,33	12,33
Vypočítaná podlahová plocha	55,54

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:

$k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Počet izieb:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,69
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,64
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,62
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,03
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,41
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,25
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,70	1,40	1,69
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,30
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,03
13	Povrchy podláh	0,50	0,80	0,40	0,48
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,41
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21

17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,41
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,41
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,82
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,21
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,01
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,21
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,93
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,41
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,01
Spolu		100,00		82,95	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 82,95 / 100 = 0,8295$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,494 * 0,939 * 0,8295 * 1,00$$

$$VH = 631,92 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. 2164 v k. ú. Fiľakovo	1923	96	24	120	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	631,92 €/m ² * 55,54m ²	35 096,84
Technická hodnota	20,00% z 35 096,84 €	7 019,37

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota VŠH je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktoré 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 neprimeranou pohnutkou.

Objektivizácia je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

a, Analýza polohy nehnuteľnosti:

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Filákov v okrajovej časti. Okolité zástavba je tvorená viacpodlažnými typovými panelovými bytovými domami. Na danom sídlisku je vybudovaná technická infraštruktúra. Poloha nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta - poloha okrajová. Prístup k nehnuteľnosti je po spevnených komunikáciách.

Doprava do mesta je cestná a železničná. V meste sú vybudované inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn. V meste je mestský úrad, základné a stredné školy, poliklinika, pošta, poisťovňa, daňový úrad, banky.

Nachádza sa tu spoločenský dom, obchodná sieť je vybudovaná na úrovni, ktorá zodpovedá potrebám mesta. V samotnom meste je nezamestnanosť nad 20 %. V meste sa nachádzajú strojárne, poľnohospodárske, stavebné podnikateľské subjekty. Mesto žije aktívnym pohraničným stykom - štátna hranica s Maďarskou republikou je vzdialená cca 18 km.

Predajnosť nehnuteľnosti : ponuka nehnuteľností na danom sídlisku prevyšuje dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite.

b, Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený byt je jednoizbový s príslušenstvom. Nachádza sa v bytovom dome, ktorý má 2 vchody a 3+1 nadzemných podlaží, na každom podlaží sú 4 byty. Je užívaný v súlade s projektovaným účelom - na bývanie.

Využitie nehnuteľnosti na iné účely ako bývanie nie je vhodné.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Bytový dom , byt vykazuje technické vady a poruchy konštrukcií, ktoré obmedzujú bezpečné a spoľahlivé užívanie.

Na LV sú zapísané ľarchy a poznámky :

Poznámka :

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, P 70/17, zapísané 23.1.2017 - v. z. 64/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe z 26.03.2019 v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 01.04.2019, P- 268/2019 - vz. 290/19

Oznámenie č. VDS: 30-2/2019 z 23.04.2019 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech: SVB a n.p., Daxnerova - Bottova -Biskupická, so sídlom Daxnerova 1549/75, 986 01 Filákov, IČO 42186897, dražobníkom VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Trieda SNP 39, 040 11 Košice, IČO 44166591, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 25.04.2019, P-320/2019 - 373/19

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva Č.V. 4471/08 z 21.1.2009 - 50/09

ČASŤ C : ŤARCHY

Záložné právo v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, č. V 1836/07 z 8.8.2007 na podiel B3 BYT Č.3 na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534 612/07.,796/07, Z 357/17 - v. z. 63/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na podiel B3, byt č.3 na prízemí v bytovom dome sč.1190 na pozemku registra C KN parc.č.2164-Z 3789/11-718/11.

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech POHOTOVOSTĚ, s. r. o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598, č. EX 39417/14 zo 17.06.2015, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), na podiel B 3, byt č. 3, vchod 40, na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku registra C KN parc. č. 2164 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku registra C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, Z 2714/15, zapísané 29.06.2015 - v. z. 2349/15

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5131/15 -20KH z 27.2.2016 od exekučného úradu Bratislava, JUDr. Eva Falisová, v prospech DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, na podiel B3, na byt č.3, na prízemí, vchod 40 v bytovom dome sč. 1190 na parc.č. 2164 a pozemok CKN parc.č. 2164, zapísané 10.3.2016 - Z 1025/16 - vz. 244/16

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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 nižší	IV.	0,220	10	2,20

2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,220	30	6,60
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,220	6	1,32
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,040	8	0,32
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,220	6	1,32
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,400	9	3,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	6	2,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			145	49,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 49,16 / 145$	0,339
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\ 019,37 \text{ €} * 0,339$	2 379,57 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavaná plocha v k. ú. Filákov

POPIS

Pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Filákov v polohe vhodnej na bývanie. Pozemok je rovinný, je napojený na všetky inžinierske siete. V blízkosti sa nachádza železničná stanica. Pozemok je vedený na LV č. 2933.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
2164	zastavané plochy a nádvoría	655	655,00	5554/15653 4	23,24

Obec:

Filákov

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 4,98 €/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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9000
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,9000$	4,48 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 655,00 \text{ m}^2 * 4,48 \text{ €/m}^2$	2 934,40 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 5554/156534 * 2 934,40 \text{ €}$	104,12 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. CKN 2164 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v spoluvlastníckom podiele 7135/156534 v k. ú. Filákovovo vedených na LV č. 2933, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.
2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

ODPOVEDE :

1. VŠH bytu č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. CKN 2164 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v spoluvlastníckom podiele 7135/156534 v k. ú. Filákovovo vedených na LV č. 2933 je **2.480,- EUR**
2. prípadné závady / viaznuce ne nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú - neboli zistené
- 3.nakoľko neboli zistené závady, výsledná vypočítaná všeobecná hodnota sa nemení.
4. skutočnosti známe o stave nehnuteľnosti, ako a práva a záväzky viaznuce na nehnuteľnosti zistené od majiteľov :
Na Lv č. 2933 figurujú poznámky a ťarchy :

Poznámka :

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, P 70/17, zapísané 23.1.2017 - v. z. 64/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe z 26.03.2019 v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 01.04.2019, P- 268/2019 - vz. 290/19

Oznámenie č. VDS: 30-2/2019 z 23.04.2019 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech: SVB a n.p., Daxnerova - Bottova - Biskupická, so sídlom Daxnerova 1549/75, 986 01 Filákov, IČO 42186897, dražobníkom VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Trieda SNP 39, 040 11 Košice, IČO 44166591, na podiel B3, na byt č. 3 na prízemí, vchod 40, v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, zapísané 25.04.2019, P-320/2019 - 373/19

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva Č.V. 4471/08 z 21.1.2009 - 50/09

ČASŤ C : ŤARCHY

Záložné právo v prospech PCG, s.r.o., IČO: 50269836, Janka Kráľa 104, 949 01 Nitra, č. V 1836/07 z 8.8.2007 na podiel B3 BYT Č.3 na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku C KN p. č. 2164, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534 612/07.,796/07, Z 357/17 - v. z. 63/17, Z-4519/2018 - 1424/18.

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., na podiel B3, byt č.3 na prízemí v bytovom dome sč.1190 na pozemku registra C KN parc.č.2164-Z 3789/11-718/11.

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech POHOTOVOSTĚ, s. r. o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598, č. EX 39417/14 zo 17.06.2015, (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), na podiel B 3, byt č. 3, vchod 40, na prízemí v bytovom dome s. č. 1190 na pozemku registra C KN parc. č. 2164 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku registra C KN p. č. 2164 o veľkosti 5554/156534, Z 2714/15, zapísané 29.06.2015 - v. z. 2349/15

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5131/15 -20KH z 27.2.2016 od exekučného úradu Bratislava, JUDr. Eva Falisová, v prospech DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, na podiel B3, na byt č.3, na prízemí, vchod 40 v bytovom dome sč. 1190 na parc.č. 2164 a pozemok CKN parc.č. 2164, zapísané 10.3.2016 - Z 1025/16 - vz. 244/16

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 2 379,57 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 104,12 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 3 na prízemí byt. domu súp. č. 1190 na parc. č. 2164 v k. ú. Fiľakovo	2 379,57	1/1	2 379,57
Pozemky			
Zastavaná plocha v k. ú. Fiľakovo - parc. č. 2164 (23,24 m ²)	2 934,40	5554/15 6534	104,12
Spolu VŠH			2 483,69
Zaokrúhlená VŠH spolu			2 480,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 480,00 €

Slovom: Dvetisícštyristoosemdesiat Eur

Vo Fiľakove, dňa 2.5.2019

Ing. Andrea Bothová

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - 1 A4
- 2, Výpis z listu vlastníctva č. 2933 - čiastočný zo dňa 02.05.2019 - 2 A4
- 3, Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 02.05.2019 - 1 A4
- 4, LV prístupovej cesty - 1 A4
- 5, Potvrdenie Mesta Fiľakovo veku bytového domu - 1 A4
- 6, Pôdorys podlaží - 2 A4
- 7, Fotodokumentácia nehnuteľnosti - 1 A4

Počet strán príloh spolu : 9 A4

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, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910312.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 81/2019

.....
Ing. Andrea Bothová