

Znalec : Ing. Jarmila Šinkovičová, ul. Komenského 18C, 974 01 Banská Bystrica
(mobil : 0905586776, j.sinkovicova@gmail.com)

Zadávateľ : ProAuctio, s.r.o., Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441

ZNALECKÝ POSUDOK

Č. 79-2015

Predmet znaleckého posudku:

- Budova s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 s príslušenstvom, pozemok parc. C-KN č. 3096 (LV č. 12057) a parc. C-KN č. 3097/1,3097/3,3097/4 (LV č. 5758), katastrálne územie Brezno.
- Stanovenie všeobecnej hodnoty jednotlivých priestorov evidovaných v stavbe s.č. 1069 podľa listu vlastníctva č. 12057 ako:
 - Byt č. 2/vchod č.1/2.p.
 - Priestor č. 12-1/vchod č.1/suterén
 - Priestor č. 7-1/vchod č.1/1.p.

Počet strán posudku:

- 52 - (vrátane príloh)

Počet vyhotovení odovzdaných:

- 4 -

V Banskej Bystrici, dňa 17.08.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu **nehnutelnosti** :

- Budova s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 s príslušenstvom, pozemok parc. C-KN č. 3096 (LV č. 12057) a parc. C-KN č. 3097/1,3097/3,3097/4 (LV č. 5758), katastrálne územie Brezno.
- Stanovenie všeobecnej hodnoty jednotlivých priestorov evidovaných v stavbe s.č. 1069 podľa listu vlastníctva č. 12057 ako:
 - Byt č. 2/vchod č.1/2.p.
 - Priestor č. 12-1/vchod č.1/suterén
 - Priestor č. 7-1/vchod č.1/1.p.

2. Dátum vyžiadania posudku:

záväzná objednávka zo dňa 20.07.2015

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

12.08.2015 deň miestneho šetrenia

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

17.08.2015 - dátum podania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka zo dňa 20.07.2015, zadávateľ : ProAuctio,s.r.o.,Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12057, k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 17.08.2015, aktualizovaný dňa 14.08.2015
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5758, k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 17.08.2015, aktualizovaný dňa 14.08.2015
- Informatívna katastrálna mapa vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 17.08.2015
- Zameranie a preverenie skutkového stavu, do rozsahu prístupnosti stavby
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

7. 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 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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- v zmysle záväznej objednávky zo dňa 20.07.2015, objednávateľ :
ProAuctio,s.r.o.,Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441

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

- **prevod vlastníckych práv formou dobrovoľnej dražby**

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2015 (= 2,263, USI Žilina).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 12057 v k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Pozemky

Parc.č. 3096 zastavané plochy a nádvoria výmera: 158 m²

Stavby

Budova s.č. 1069 na p.č. 3096

Byt č.2, vchod č. 1, 2p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach dom a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 15158/43078

B. Vlastníci:

3 - Oravský Igor r. Oravský a Tatiana r. Trajtelová,
spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 855/2015

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2255/2015

POZNÁMKY :

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 201/08 zo dňa 16.10.2008 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica).
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a predajom spoluvlastníckeho podielu č. Ex 201/08 zo dňa 29.7.2009 na nehnuteľnosti: byt č. 2, na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica), zapísané 4.8.2009, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, M.R.Štefánika 11, Brezno)
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096.. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).
- Začatie výkonu záložného práva v prospech Depositum s.r.o., M. Rázusa 1329/28, Banská Bystrica, IČO: 46 736 611, spôsob realizácie predajom zálohu na dražbe.
- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096.. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).
- Exekučný príkaz predajom nehnuteľností č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno)

Titul nadobudnutia :

Žiadosť o zápis bytov a nabytového priestoru zo dňa 24.4.2006 - čz 717/06

Kúpna zmluva V 202/2006 zo dňa 30.1.2006 - čz 167/06

Priestor č.12-1, vchod č. 1, suterén.

Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach dom a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 13252/43078

B. Vlastníci:

- 1 - Oravský Igor r. Oravský a Tatiana r. Trajtelová,
spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 855/2015

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2255/2015

POZNÁMKY :

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 201/08 zo dňa 16.10.2008 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12-1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 201/08 zo dňa 24.7.2009 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v

- budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 201/08 zo dňa 24.7.2009 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.7-2, na 1.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a predajom spoluvlastníckeho podielu č. Ex 201/08 zo dňa 29.7.2009 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica), zapísané 4.8.2009.
 - Exekučný príkaz predajom nehnuteľností č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno)
 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. (Mgr. Juraj Gallo Jilemnického 12, Martin).
 - Začatie výkonu záložného práva v prospech Depositum s.r.o., M. Rázusa 1329/28, Banská Bystrica, IČO: 46 736 611, spôsob realizácie predajom zálohu na dražbe.
 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).
 - Upovedomenie o začatí exekúcie č. Ex 352/09 zo dňa 17.9.2009 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, M.R.Štefánika 11, Brezno)
 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 201/08 zo dňa 16.10.2008 na nehnuteľnosti: byt č. 2, na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)

Titul nadobudnutia :

Žiadosť o zápis bytov a nabytového priestoru zo dňa 24.4.2006 - čz 717/06
Kúpna zmluva V 202/2006 zo dňa 30.1.2006 - čz 167/06

Priestor č. 7-2, vchod č.1, 1.p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach dom a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 14668/43078

B. Vlastníci:

2 - Oravský Igor r. Oravský a Tatiana r. Trajteľová,
spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 855/2015

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2255/2015

POZNÁMKY :

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.

- Ex 201/08 zo dňa 16.10.2008 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na lp., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a predajom spoluvlastníckeho podielu č. Ex 201/08 zo dňa 29.7.2009 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na lp., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica), zapísané 4.8.2009.
 - Upovedomenie o začatí exekúcie č. Ex 352/09 zo dňa 17.9.2009 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na lp., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, M.R.Štefánika 11, Brezno)
 - Exekučný príkaz predajom nehnuteľností č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 2 na lp., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno)
 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na lp., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).
 - Začatie výkonu záložného práva v prospech Depositum s.r.o., M. Rázusa 1329/28, Banská Bystrica, IČO: 46 736 611, spôsob realizácie predajom zálohu na dražbe.
 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na lp., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin)

Titul nadobudnutia :

Žiadosť o zápis bytov a nabytového priestoru zo dňa 24.4.2006 - čz 717/06
Kúpna zmluva V 202/2006 zo dňa 30.1.2006 - čz 167/06

C. Ďarchy:

Por.č.1

- Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ2 k ÚZ č.196/20002/05HU podľa V 334/06 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO:31318916 na zabezpečenie úveru na par.C-KN č.3096 a stavby: budova s.č.1069 na par.C-KN č.3096 - č.z.319/06, 717/06.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. Ex 201/08 zo dňa 11.11.2008 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno)- zapísané 11.1.2011

- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 110/2009 zo dňa 1.4.2011 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (JUDr. Juraj Kašínský, Kukučínova 18, Banská Bystrica), Do KN zap. 8.4.2011, Z 946/11.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 199/2010 zo dňa 11.7.2011 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. Zapísané 15.6.2011. (JUDr. Peter Stano, Kapitulska 26, 917 01 Trnava)
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 324/12 zo dňa 3.7.2012 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Nám.SNP 6/11, Zvolen), zapísané 11.7.2012.
- Exekučný príkaz- JUDr. Rastislav Horský, Priemyselna 6, Bratislava- zriadením exekučného záložného práva č. EX 143/12 zo dňa 18.12.2012 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096, zapísané 8.1.2013- Z 12/13.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2131/12 zo dňa 11.2.2013 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (Mgr. Eva Uhaľová, Nám. SNP 6/11, Zvolen)- zapísané 14.2.2013
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 4444/12-19 zo dňa 24.4.2013 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č. 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. Zapísané 7.5.2013. (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice)
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2933/12 zo dňa 20.05.2013 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 29.5.2013.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1054/13 zo dňa 30.10.2013 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr.Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané do KN dňa 11.11.2013, Z 3433/13.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1447/13 zo dňa 12.12.2013 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr.Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané 13.1.2014- Z 30/14.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 12.8.2014 na nehnuteľnosti: iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a

- pozemku parc. C-KN č. 3096. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin), .zapísané 25.8.2014, Z 2921/14
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 3844/12-34 zo dňa 27.11.2014 na iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. Zapísané 5.12.2014. (JUDr.Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen)
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 31785/14 zo dňa 20.2.2015 na iný nebyt priestor č.12- 1 v suteréne, vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 13252/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096. Zapísané 3.3.2015. (JUDr.Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, Bratislava

Por.č.2 :

- Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ2 k ÚZ č.196/20002/05HU podľa V 334/06 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO:31318916 na zabezpečenie úveru na par.C-KN č.3096 a stavby: budova s.č.1069 na par.C-KN č.3096 - č.z.319/06, 717/06.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. Ex 201/08 zo dňa 11.11.2008 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr.Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno)- zapísané 11.1.2011
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 110/2009 zo dňa 1.4.2011 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096.(JUDr. Juraj Kašínský, Kukučínova 18, Banská Bystrica), Do KN zap. 8.4.2011, Z 946/11.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 199/2010 zo dňa 11.7.2011 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. Zapísané 15.7.2011. (JUDr. Peter Stano, Kapitulská 26, 917 01 Trnava)
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 199/2009 zo dňa 11.7.2011 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. Zapísané 15.7.2011. (JUDr. Peter Stano, Kapitulská 26, 917 01 Trnava)
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 324/12 zo dňa 3.7.2012 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Nám.SNP 6/11, Zvolen), zapísané 11.7.2012.
- Exekučný príkaz- JUDr. Rastislav Horský, Priemyselná 6, Bratislava- zriadením exekučného záložného práva č. EX 143/12 zo dňa 18.12.2012 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 2 na 1.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom

- 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096, zapísané 8.1.2013- Z 12/13.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2131/12 zo dňa 11.2.2013 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (Mgr. Eva Uhaľová, Nám. SNP 6/11, Zvolen)- zapísané 14.2.2013
 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 4444/12-19 zo dňa 24.4.2013 na nehnuteľnosti: nebyt priestor č. 2 NA 1.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. Zapísané 7.5.2013. (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice)
 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2933/12 zo dňa 20.05.2013 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 29.5.2013.
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1054/13 zo dňa 30.10.2013 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096.(Súdny exekútor Mgr.Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané do KN dňa 11.11.2013, Z 3433/13.
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1447/13 zo dňa 12.12.2013 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C-KN č. 3096 (Mgr. Pavel Mika, krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané 13.1.2014- Z 30/13.
 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 12.8.2014 na nehnuteľnosti: stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin), zapísané 25.8.2014, Z 2921/14
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 3844/12-34 zo dňa 27.11.2014 na stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. Zapísané 5.12.2014. (JUDr.Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen)
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 31785/14 zo dňa 20.2.2015 na stravovacie zariadenie č. 7-2 na 1p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 14668/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. Zapísané 3.3.2015. (JUDr.Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, Bratislava)

Por.č.3 :

- Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ2 k ÚZ č.196/20002/05HU podľa V 334/06 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO:31318916 na zabezpečenie úveru na par.C-KN č.3096 a stavby: budova s.č.1069 na par.C-KN č.3096 - č.z.319/06, 717/06.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. Ex 201/08 zo dňa 11.11.2008 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078

- na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica).
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno) - zapísané 11.1.2011
 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 110/2009 zo dňa 1.4.2011 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (JUDr. Juraj Kašínský, Kukučínova 18, Banská Bystrica), Do KN zap. 8.4.2011, Z 946/11.
 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 324/12 zo dňa 3.7.2012 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Nám.SNP 6/11, Zvolen), zapísané 11.7.2012.
 - Exekučný príkaz- JUDr. Rastislav Horský, Priemyselná 6, Bratislava- zriadením exekučného záložného práva č. EX 143/12 zo dňa 18.12.2012 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p. vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096, zapísané 8.1.2013- Z 12/13.
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2131/12 zo dňa 11.2.2013 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so Spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (Mgr. Eva Uhaľová, Nám. SNP 6/11, Zvolen)- zapísané 14.2.2013
 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 4444/12-19 zo dňa 24.4.2013 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. Zapísané 7.5.2013. (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice)
 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2933/12 zo dňa 20.05.2013 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 29.5.2013.
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 5691/2012 zo dňa 16.5.2013 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, Nitra)- zapísané 31.5.2013
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1054/13 zo dňa 30.10.2013 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (Súdny exekútor Mgr.Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané do KN dňa 11.11.2013, Z 3433/13.
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1447/13 zo dňa 12.12.2013 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (Mgr.Pavel Mika,

- Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané 13.1.2014- Z 30/14.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 12.8.2014 na nehnuteľnosti: byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin), zapísané 25.8.2014, Z 2921/14
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 3844/12-34 zo dňa 27.11.2014 na byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. Zapísané 5.12.2014. (JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen)
 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 31785/14 zo dňa 20.2.2015 na byt č. 2 na 2.p., vchod 1 v budove s.č. 1069 na parc. C- KN č. 3096 so spoluvlastníckym podielom 15158/43078 na spoločných častiach, zariadeniach budovy a pozemku parc. C- KN č. 3096. Zapísané 3.3.2015 (JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, Bratislava)
- Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5758 - **čiasťočný (pozemky)** v k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne
- A. Majetková podstata:**
- Pozemky
- | | | |
|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Parc.č. 3097/1, | zastavané plochy a nádvoría | výmera: 346 m2 |
| Parc.č. 3097/3, | zastavané plochy a nádvoría | výmera: 103 m2 |
| Parc.č. 3097/4, | zastavané plochy a nádvoría | výmera: 85 m2 |
- B. Vlastníci:**
- 1 - Oravský Igor r. Oravský a Tatiana r. Trajtelová,
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2100/2015
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2255/2015

POZNÁMKY :

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. JUDr. Eleonóry Noskovej, Robotnícka 4, 97401 Banská Bystrica, č. Ex 201/08 zo dňa 16.10.2008 na nehnuteľnosti: parcely KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavbu - garáž s.č. 4912 na parcele KN č. 687/89.
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 201/08 zo dňa 24.7.2009 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a predajom spoluvlastníckeho podielu č. Ex 201/08 zo dňa 29.7.2009 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica), zapísané 4.8.2009.
- Upovedomenie o začatí exekúcie JUDr. Júlie Kubjatkovej, M.R. Štefánika 11, Brezno, č. EX 352/09 zo dňa 17.9.2009 na parcely CKN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parcele CKN č. 687/89.
- Exekučný príkaz predajom nehnuteľností č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. CKN č. 687/89. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno).
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).
- Začatie výkonu záložného práva v prospech Depositum s.r.o., M. Rázusa 1329/28, Banská Bystrica, IČO: 46 736 611, spôsob realizácie predajom zálohu na dražbe

Titul nadobudnutia :

KÚP.ZML.-v 1855/02 ZO DŇA 21.8.2002 (ČZ 29/03)

Kúpna zmluva V 202/2006 zo dňa 30.1.2006 - čz 167/06

C. Ľarchy:

- Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ2 k ÚZ č.196/20002/05HU podľa V 334/06 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO:31318916 na zabezpečenie úveru na par.C-KN č.687/89,3097/1,3097/2 a stavby: garáž s.č.4912 na par.C-KN č.687/89- č.z.319/06 , 717/06
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č.Ex 201/08 zo dňa 11.11 .2008 na nehnuteľnosti: parcely KN č.687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavbu - garáž s.č.4912 na parcele KN č.687/89. (JUDr.Eleonóra Noskovej, Robotnícka 4, 97401 Banská Bystrica,) Rozhodnutie Daňového úradu v Brezne o zriadení záložného práva č. 652/320/45240/08/Pot zo dňa 11.11.2008 na nehnuteľnosti: parc. KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. KN č. 687/89.
- Rozhodnutie Daňového úradu v Brezne o zriadení záložného práva č. 652/320/5831/09/Pot zo dňa 26.2.2009 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. KN č. 687/89.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno)- zapísané 11.1.2011
- Exekučný príkaz- JUDr. Vladimír Klinec, Hollého 1/417, Prievidza- na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 272/11 zo dňa 23.11.2011 na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 687/89 a rod. dom s.č. 4912 na par. C-KN č. 687/89, zapísané 30.11.2011- Z 3349/11.
- Exekučný príkaz č. EX 324/12 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 3.7.2012: garáž s.č. 4912 na parc.C-KN č. 687/89 a parc.C-KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4.(Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Nám.SNP 6/11, Zvolen), zapísané 11.7.2012.
- Exekučný príkaz- JUDr. Rastislav Horský, Priemyselná 6, Bratislava- zriadením exekučného záložného práva č. EX 143/12 zo dňa 18.12.2012 na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na par. C-KN č. 687/89, zapísané 8.1.2013- Z 12/13.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2131/12 zo dňa 11.2.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Mgr. Eva Uhaľová, Nám. SNP 6/11, Zvolen)- zapísané 14.1.2013
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 4444/12-19 zo dňa 24.4.2013 na parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. Zapísané 7.5.2013. (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice)
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2933/12 zo dňa 20.5.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 29.5.2013.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 5691/2012 zo dňa 16.5.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č.

- 687/89. (Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, Nitra) – zapísané 31.5.2013
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1054/13 zo dňa 30.10.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Míka, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané do KN dňa 11.11.2013, Z 3433/13.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1447/13 zo dňa 12.12.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Míka, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané 13.1.2014- Z 30/14.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 752/2014 zo dňa 12.8.2014 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr. Júraj Gallo, Jilemnického 12, Martin) zapísané 25.8.2014- Z 2921/14.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. Ex 31785/14 zo dňa 20.2.2015 na nehnuteľnosti: parcely KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavbu - garáž s.č. 4912 na parcele KN č. 687/89. (JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, Bratislava) Zapísané 3.3.2015

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.08.2015 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti, stavba bola sprístupnená čiastočne nájomníkmi stavby
- Zameranie vonkajších rozmerov stavby vykonané dňa 12.08.2015
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.08.2015

d) Technická dokumentácia:

- Vlastník nehnuteľnosti nepredložil žiadne doklady ku stavbe (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, projekt stavby), miestnym šetrením bol zistený stav nehnuteľnosti, použité materiály, dostupné údaje od nájomníkov stavby. Pre absenciu podkladov porovnanie skutkového stavu s technickou dokumentáciou nevykonávam. Na základe zistených skutočností, stavebno-technického prevedenia stavby, použitých materiálov stanovujem vek odborným odhadom, predpokladaný rok začiatku užívania stavby aplikujem rok 1965.
- Stavba na liste vlastníctva vedená ako budova so zariadenými priestormi (1*byt, 2*nebytové priestory), stavba využívaná ako komerčný objekt, v mieste bytu sa nachádza administratívna prevádzka prevádzkovateľom je vlastník nehnuteľnosti, ostatné priestory v prenájme.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Pozemky vedené polohopisne a popisne v evidencii príslušného katastrálneho úradu, pozemky v zastavanom území obce.
- Stavba vedená polohopisne a popisne príslušným katastrálnym úradom. Hranice skutkového stavu, t.j. prienik stavebnej konštrukcie so zemským povrchom, sú identické s geometrickou informáciou na katastrálnej mape. Stavba s.č. 1069 je situovaná na pozemku p.č. 3096 ako aj na parc.č. 3097/3. Na liste vlastníctva **nie je informácia**, že je stavba umiestnená aj na pozemku p.č. 3097/3, pozemok p.č. 3097/3 s charakterom využitia ako zastavané plochy a nádvoria.

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

Stavby:

- Budova s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 s príslušenstvom, pozemok parc. C-KN č. 3096 (LV č. 12057) a parc. C-KN č. 3097/1, 3097/3, 3097/4 (LV č. 5758), katastrálne územie Brezno.
- Stanovenie všeobecnej hodnoty jednotlivých priestorov evidovaných v stavbe s.č. 1069 podľa listu vlastníctva č. 12057 ako:

- Byt č. 2/vchod č.1/2.p.
- Priestor č. 12-1/vchod č.1/suterén
- Priestor č. 7-1/vchod č.1/1.p.

Pozemky:

parc. C-KN č. 3096 (LV č. 12057)

parc. C-KN č. 3097/1,3097/3,3097/4 (LV č. 5758)

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

- Garáž súp.č. 4912 na parc.č. 687/89
- Pozemok pod garážou parc.č. 687/97

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

Vyhotovenie posudku na základe dožiadania v zmysle záväznej objednávky zo dňa 20.07.2015 zadávateľom posudku : ProAuctio,s.r.o.,Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441.

Miestne šetrenie bolo vykonané dňa 12.08.2015. Vlastník nehnuteľností aj napriek skutočnosti o prevzatí oznámenia o obhliadke (viď.príloha doručenky s podpisom ich prevzatia dňa 6.8.2015), sa obhliadky nezúčastnil, nebol zastihnuteľný ani po opakovaných telefonických pokusoch.

Pre vyhotovenie posudku boli vykonané nasledovné úkony :

- Zadávateľom posudku bol vlastník upovedomený o termíne konania obhliadky, oznámenie bolo vlastníkom nehnuteľnosti prevzaté (viď.príloha - doručenky s podpisom ich prevzatia dňa 6.8.2015).
- Podklady k posudku - vlastník nehnuteľnosti neposkytol súčinnosť, na ktorú bol úradne vyzvaný, podklady ku stavbe nepredložil zadávateľovi posudku ani znalcovi najneskôr v deň miestneho šetrenia.
- V deň miestneho šetrenia som vlastníka ešte pred začatím obhliadky telefonicky kontaktovala, na hovory nereagoval, obhliadka bola stanovená na 10.00 hod., po hodine čakania som vykonala obhliadku tých častí stavby, ktoré boli dostupné a sprístupnené ich užívateľmi (exteriér stavby, priestory na 1.poschodí kaviarne a na najvrchnejšom podlaží priestor bytu za účasti pracovníka prevádzky v priestoroch bytu, byt je užívaný pre podnikateľské účely realitnej kancelárie vlastníkom stavby a kancelária ČsOB poisťovne s jedným pracovníkom, na podlaží sú ponúkané voľné priestory na prenájom).
- Obhliadku som vykonala bez účasti vlastníka nehnuteľnosti, nakoľko objekt je využívaný ako prenajímaná nehnuteľnosť, tento stav bol zistený pri miestnom šetrení (informácia od vedúceho prevádzky Kaviarne na 1. poschodí, resp. od pracovníkov realitnej kancelárie na 2.poschodí, v suteréne stavby sú priestory vedené ako nebytový priestor - tieto priestory neboli pri obhliadke sprístupnené, na tomto podlaží podľa dostupných informácií sa nachádzajú skladové priestory. Stavba je prenajímaná na úrovni 1.poschodia - Kaviareň, najvrchnejšie podlažie je vo väčšom rozsahu využívané vlastníkom nehnuteľnosti na podnikanie - administratíva realitnej kancelárie, jedna malá miestnosť je prenajímaná ČsOB poisťovni (jeden pracovník), na prízemí služby v prepojovacom článku so susediacou miestnosťou je prevádzka kopírovacích služieb. Nájomné zmluvy vlastník nepredložil. Žiadať nájomnú zmluvu od nájomcov, t.j. prevádzky Kaviarne, resp. ČsOB poisťovne som nebola oprávnená. Stavba je vykurovaná vlastnou plynovou kotolňou prístupnou samostatnými oceľovými vrátami z bočnej strany stavby.

Postup pri stanovení hodnoty :

- Vykonal som prepočet „priestorov“ (1x byt + 2x nebytový priestor) - táto hodnota je uvedená ako výsledná hodnota posudku a tvorí ju súčet hodnôt jednotlivých priestorov a prislúchajúca hodnota pozemkov. Nebytový priestor v suteréne nebol prístupný (uzamknuté priestory), byt a nebytový priestor na 1.poschodí bol prístupný čiastočne, pre stanovenie podlahovej plochy jednotlivých priestorov som postupovala jednotne pre každý priestor a to stanovením podlahovej plochy z číselného vymedzenia plochy zo zlomku spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu. Koeficient vybavenia priestorov som v priestoroch kaviarne a bytu zadefinovala na základe zistených skutočností obhliadkou, na úrovni nebytového priestoru na prízemí som uvažovala nižší štandard vybavenosti (miestnosti skladu). Popis nehnuteľnosti je uvedený v posudku, technický stav a opotrebenie stavby je zrejmé z fotodokumentácie.
- Vek stavby som aplikovala rok 1965. Na základe dožiadania informácie o veku stavby od Mesta Brezno bola zistená skutočnosť, že archív mesta je vedený len od roku 1966 a nie je možné špecifikovať konkrétny rok užívania tejto stavby. Rok začiatku užívania stavby som stanovila náhradným spôsobom, porovnaním konštrukčného prevedenia, použitých materiálov, architektonického riešenia stavby, charakteristických znakov stavby, doplňujúce informácie nájomcu (vedúci Kaviarne). Celková životnosť stavby stanovená na 100 rokov. Opotrebenie bolo vypočítané lineárne.
- Výber metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty - nakoľko vlastník stavby aj napriek dožiadaniu nekonal v súlade s výzvou a neprejavil súčinnosť v časti doplnenia podkladov (neboli predložené nájomné zmluvy, doklady ku stavbe, a pod.), ponuka realitných kancelárií k preukázaniu možného výnosu formou prenájmu objektov v danej časti mesta nemá vypovedaciu hodnotu (z dôvodu : minimálny rozsah ponúk, prenájom neporovnateľných objektov s danou nehnuteľnosťou), nebolo možné objektívne stanoviť výnos z prenájmu. Kombinovanú metódu ani porovnávaciu som pre nedostatok podkladov nevykonala. Výsledná všeobecná hodnota bola vypočítaná polohovou diferenciáciou.
- Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol aplikovaný vyšší oproti metodikou doporučenej hodnote pre okresné mesto. V posudku som ho aplikovala na úrovni $K_{pd}=0,6$ (váhovým priemerom stanovený výsledný koeficient $K_{pd}=1,074$).

Charakter územia stavby :

Objekt je situovaný v obci Brezno, priamo v centre obce neďaleko hlavného námestia Brezna. Prístup ku objektu je po spevnenej komunikácii, na začiatku ul. Boženy Nemcovej, vo vzdialenosti cca 50 m sa nachádza Coop Jednota, cez ulicu banky, bankomaty (SLSP, VUB, Prima banka), kompletne služby na úrovni okresného mesta v dosahu do 10-15 min. chôdzou. Parkovanie je možné priamo na komunikácii, prípadne priamo na pozemku vlastníka v zadnej časti pozemku za stavbou. Prístup ku stavbe ako aj parkovanie je bez obmedzenia.

Stavebnotechnické prevedenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci objekt v ktorom sú evidované 2 nebytové priestory a jeden byt na 2.p., stavba je využívaná v celom svojom rozsahu ako komerčný objekt jednak vlastníkom stavby ako aj nájomníkmi.

Jedná sa o trojpodlažný objekt, suterén je čiastočne zapustený pod úroveň upraveného terénu, prevažná časť konštrukčnej výšky je nad úroveň terénu vystupujúca smerom do záhrady. Stavba s plochou strechou. Stavba je prístupná na úroveň suterénu zo zadnej strany objektu smerom od záhrady, vstupom do chodby a ku schodisku, ktorým je prístupné 1. a 2.p. Na úrovni suterénu je situovaná plynová kotolňa s vlastným samostatným vstupom ohraničeným ocelovými vstupnými vrátami, vonkajším obvodovým plášťom a vnútornými deliaci stenami. Od ulice

z čelnej strany je prístup na úroveň 1.p. do prevádzky kaviarne predloženými vonkajšími schodmi, tieto priestory sú prístupné aj vstupom zo spoločnej chodby (služobný vchod pre personál prevádzky), prevádzka kaviarne s vnútorným sedením a vonkajším sedením na prestrešenej terase (terasa je riešená na streche prepojovacej chodby medzi hodnotenou stavbou a susednou budovou, t.č. je tu situovaná prevádzka služby kopírovania).

Dispozične je stavba členená na dva nebytové priestory (suterén, 1.p.) a jeden byt (2.p.).

Suterén - situované skladové miestnosti, kotolňa, komunikačné priestory, schodisko.

1.p. - kaviareň s barovým pultom, vnútornými miestnosťami pre hostí, chodba, sociálne zariadenie (delené WC muži/ženy), skladové priestory, terasa (nezapočítava sa do podlahovej plochy priestoru)

2.p. - kancelária v prenájme ČSOB poisťovní, ako aj administratívne priestory vlastníka služieb RK a prekladateľstva.

Konštrukčné prvky stavby:

- základové konštrukcie pásové z prostého betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti a spodnej vode. Lokalita nie je v záplavovom území.
- stenové konštrukcie murované, deliace priečky murované
- stropy jednotlivých podlaží železobetónové s rovným podhľadom
- preklady, prievlaky - železobetónové
- komínové teleso
- strecha plochá,
- bleskozvod
- klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu,
- odvedenie dažďovej vody dažďovou kanalizáciou zvodmi na čelnej strane stavby do kanalizácie
- vonkajšie omietky brizolitové, keramický obklad soklového muriva. Vonkajšie omietky s viditeľným poškodením
- výplne otvorov - na úrovni I. a II. NP drevené zdvojené, resp. plastové, na úrovni III.NP plastové
- podlahové konštrukcie - v závislosti od využitia miestností sú použité podlahoviny z PVC, veľkoplošné plávajúce podlahy, keramická dlažba, liaty xyrolit
- úprava povrchov stien interiéru - hladkými omietkami, v miestach namáhaných vlhkosťou prípadne gravitačnou vodou sú steny doplnené keramickým obkladom.
- hygiena - v stavbe sú riešené hygienické zariadenia pre jednotlivé podlažia (II,III NP)
- elektroinštalácia - svetelná a motorická, poistky,
- vykurovanie - plynovým kotlom, vlastná kotolňa

Charakter využitia stavby :

Stavba určená s viacúčelovým využitím, t.j. na bývanie (byt na najvyššom podlaží) a nebytové priestory komerčného charakteru. Prevahu objemu tvorí priestor na iné účely mimo bývania, stavba nevykazuje prevahu obytnej časti. V skutočnosti sa celá stavba využíva ako komerčný objekt aj v priestore s charakterom využitia „byt“. Znalcovi neboli k dispozícii nájomné zmluvy, nie sú známe výšky prenájmov ani možný výnos zo stavby formou prenájmu v danej lokalite, rovnako neboli k dispozícii podklady k preukázaniu nákladovosti stavby.

Riziká s využívaním stavby :

Stavba napriek zvýšenému opotrebeniu je užívania schopná, vyžaduje však základnú údržbu vonkajšej fasády (odutá resp. absentujúca omietka v dôsledku jej deštrukcie), ktorú by bolo potrebné minimálne asanovať v miestach výrazné „bublíny“, aby nedošlo k úrazu, k ublíženiu na zdraví, prípadne poškodeniu majetku (pohyb motorových vozidiel parkujúcich za stavbou na pozemku vlastníka, ako aj pohybujúcich sa ľudí v blízkosti steny s narušenou omietkou). V chodbe

a schodisku zjavná čuchová stopa pravdepodobne v dôsledku zle riešenej kanalizácie, resp. napojenia kanalizačných prvkov na odpad. Obmedzenia s nakladaním s majetkom evidované na liste vlastníctva (exekučné záznamy, záložné právo).

Prístup ku stavbe :

Stavba prístupná z obecnej komunikácii s dobrou údržbou, parkovanie priamo na pozemku vlastníka, prípadne na obecnej komunikácii pred stavbou (platené stánie). Prístup ako aj parkovanie je bez obmedzenia.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

Základné pojmy

Základné pojmy podľa : Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení ďalších predpisov :

Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Bytovým domom (ďalej len dom) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "priľahlý pozemok").

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

2.1.1 Byt č.2, vchod č.1, 2.p.

Predmetom hodnotenia je byt č. 2, vchod č.1, 2.p.

Byt umiestnený na celom 2.podlaží (okrem plochy prislúchajúcej na spoločné užívanie - komunikačný priestor, schodiskový priestor).

Prístup do všetkých miestností nebol zo strany vlastníka stavby umožnený, prístupné boli miestnosti, v ktorých sa v čase miestneho šetrenia nachádzali nájomcovia, komerčné priestory, verejne prístupné v rámci poskytovaných služieb (kancelárie). Prevedenie všetkých miestností sa aplikuje na základe zistených skutočností a za predpokladu obdobného prevedenia a opotrebenia miestností, ktoré neboli sprístupnené.

Zistené skutočnosti :

Byt v celom svojom objeme sa využíva na komerčné účely (prevádzka kancelárie vlastníka nehnuteľnosti - realitná kancelária, služby prekladateľské, ako aj prenájom ďalším nájomníkom - ČsOB poisťovňa, resp. ponuka o voľných miestnostiach na prenájom s označením na vstupných dverách príslušnej miestnosti). Nahlásenie prevádzky v priestore určenej na bývanie nebolo predložené. Sociálne zariadenie (WC) situované mimo bytu, prístupné z priestoru chodby. V mieste kuchyne asanovaná kuchynská linka - priestor využívaný ako kancelária. V deň miestneho šetrenia boli sprístupnené iba 3 miestnosti z bytu. Podlahovú plochu bytu stanovujem náhradným spôsobom, t.j. z číselného vyjadrenia z tvaru zlomku vyjadrujúceho veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, t.j. konkrétne jeho čitateľa po úprave delením /100. Takto stanovená podlahová plocha bytu je aplikovaná v prepočte vo veľkosti 151,58 m².

Konštrukčné vybavenie a prevedenie bytu je aplikované v rozsahu zistených skutočností v deň miestneho šetrenia a za predpokladu štandardného riešenia častí stavby, ktoré neboli znalcomi sprístupnené, opotrebenie stanovené lineárne s celkovou životnosťou stavby na hranici 100 rokov, opotrebenie stavby je vyššie ako obvyklé (na stavbe sú zjavné poškodenia, závady -fasáda, klampiarske prvky a pod.).

S vlastníctvom bytu, resp. nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo na spoločných zariadeniach domu a na spoločných častiach domu vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k bytu vo veľkosti zlomku **15158/43078**.

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

Spoločnými zariadeniami domu je vstup, priestor schodiska, spoločné priestory, bleskozvod, teplotnosné prípojky, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sa byt nachádza.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 151,58 m²

Podlahovú plochu bytu stanovujem náhradným spôsobom, t.j. z číselného vyjadrenia z tvaru zlomku vyjadrujúceho veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, t.j. konkrétne jeho čitateľa po úprave delením /100. Takto stanovená podlahová plocha bytu je aplikovaná v prepočte vo veľkosti 151,58 m².

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m²
Koeficient konštrukcie: k_{KK} = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{KCU} = 2,263
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Konštrukčné vybavenie a prevedenie bytu je aplikované v rozsahu zistených skutočností v deň miestneho šetrenia a za predpokladu štandardného riešenia častí stavby, ktoré neboli znalcovi sprístupnené, opotrebenie stanovené lineárne s celkovou životnosťou stavby na hranici 100 rokov, opotrebenie stavby je vyššie ako obvyklé (na stavbe sú zjavné poškodenia, závady -fasáda, klampiarske prvky a pod.).

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	5,39
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,37
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,63
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,23
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,39
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,16
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,16
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,27
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,39
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	5,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,16
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,16

18	Vnútoraná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,16
19	Vnútoraný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,08
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00

Zariadenie bytu

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,31
23	Vnútorané keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,54
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,16
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,70
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,70
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,23
28	Vnútoraný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,08
29	Vnútoraná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,08
30	Vnútoraný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,54
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,16
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,65
33	Vnútorané hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,31
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,31
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		92,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 92,75 / 100 = 0,9275$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ EUR}/\text{m}^2 * 2,263 * 0,939 * 0,9275 * 1,02$$

$$V_H = 653,96 \text{ EUR}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,39	12,83	100	12,83
Murivo	19,37	46,11	100	46,11
Stropy	8,63	20,54	100	20,54
Schodisko	3,23	7,69	100	7,69
Krov	5,39	12,83	0	0,00
Súčet	42,01			87,17

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.2, vchod č.1, 2.p.	1965	50	49	99	50,51	49,49

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	653,96 EUR/m ² * 151,58m ²	99 127,26
Technická hodnota	49,49% z 99 127,26 EUR	49 058,08

2.1.2 Priestor 12-1,vchod č.1, suterén

Predmetom hodnotenia je Priestor č.12-1, vchod 1, suterén.

Priestor situovaný v suteréne, čiastočné zapustenie pod úroveň terénu zo strany od ulice, zo zadnej strany prístup na podlažie z úrovne terénu. Priestor prístupný zo zadnej strany stavby od záhrady vchodom cez spoločné komunikačné priestory na danom podlaží.

Prístup do súboru miestností daného nebytového priestoru nebol vlastníkom stavby sprístupnený, miestnosti uzamknuté. Konštrukčné vybavenie a prevedenie sa uvažuje s nižším štandardom (skladové priestory - informácia od nájomníka, prevádzkovateľa kaviarne).

S vlastníctvom bytu, resp.nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo na spoločných zariadeniach domu a na spoločných častiach domu vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k nebytovému priestoru vo veľkosti zlomku **13252/43078**.

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

Spoločnými zariadeniami domu je vstup, priestor schodiska, spoločné priestory, bleskozvod, teplotné prípojky, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 132,52 m²

Podlahovú plochu bytu stanovujem náhradným spôsobom, t.j. z číselného vyjadrenia z tvaru zlomku vyjadrujúceho veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, t.j. konkrétne jeho čitateľa po úprave delením /100. Takto stanovená podlahová plocha bytu je aplikovaná v prepočte vo veľkosti 132,52 m².

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Konštrukčné vybavenie a prevedenie nebytového priestoru je aplikované v rozsahu zistených skutočností v deň miestneho šetrenia a za predpokladu štandardného riešenia častí stavby, ktoré neboli znalcovi sprístupnené, opotrebenie stanovené lineárne s celkovou životnosťou stavby na hranici 100 rokov, opotrebenie stavby je vyššie ako obvyklé (na stavbe sú zjavné poškodenia, závady - fasáda, klampiarske prvky a pod.).

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	6,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,27
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,42
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,57
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,08
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,57
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,32
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,42
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,64
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	6,42
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,57
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,57
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,57
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,28
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,57

23	Vnútorne keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,64
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,28
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,60
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,28
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,28
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,64
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		77,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 77,90 / 100 = 0,779$$

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,263 * 0,939 * 0,7790 * 1,02$$

$$VH = 549,25 \text{ EUR/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor 12-1,vchod č.1, suterén	1965	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	549,25 EUR/m ² * 132,52m ²	72 786,61
Technická hodnota	50,00% z 72 786,61 EUR	36 393,31

2.1.3 Priestor 7-2,vchod č.1, 1.p.

Predmetom hodnotenia je Priestor č.7-2, vchod 1, 1.p..

Priestor umiestnený na 1.p., prístupný od ulice, výškový rozdiel úrovne chodníka a priestoru je riešený vonkajšími predloženými schodmi na železobetónovej doske. Priestor je prístupný aj z komunikačného priestoru a schodiska vo vchode č.1 do služobných miestností pre personál a prevádzku (služobný vchod). Miestnosti boli čiastočne sprístupnené zástupcom prevádzky kaviarne.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo na spoločných zariadeniach domu a na spoločných častiach domu vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k bytu vo veľkosti zlomku **14668/43078**.

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

Spoločnými zariadeniami domu je vstup, priestor schodiska, spoločné priestory, bleskozvod, teplotnosné prípojky, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 146,68 m²

Podlahovú plochu bytu stanovujem náhradným spôsobom, t.j. z číselného vyjadrenia z tvaru zlomku vyjadrujúceho veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, t.j. konkrétne jeho čitateľa po úprave delením /100. Takto stanovená podlahová plocha bytu je aplikovaná v prepočte vo veľkosti 146,68 m².

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,263
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Konštrukčné vybavenie a prevedenie nebytového priestoru je aplikované v rozsahu zistených skutočností v deň miestneho šetrenia a za predpokladu štandardného riešenia častí stavby, ktoré neboli znalcovi sprístupnené, opotrebenie stanovené lineárne s celkovou životnosťou stavby na hranici 100 rokov, opotrebenie stavby je vyššie ako obvyklé (na stavbe sú zjavné poškodenia, závady - fasáda, klampiarske prvky a pod.).

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	5,34
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,54
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,20
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,34
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,56

9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,14
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,50	0,25	0,27
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,34
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	5,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,14
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00

Zariadenie bytu

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,27
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,07
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,67
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,20
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,07
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,07
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,14
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,14
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,27
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,27
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		93,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 93,65 / 100 = 0,9365$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ EUR}/\text{m}^2 * 2,263 * 0,939 * 0,9365 * 1,02$$

$$V_H = 660,30 \text{ EUR}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor 7-2,vchod č.1, 1.p.	1965	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	660,30 EUR/m ² * 146,68m ²	96 852,80
Technická hodnota	50,00% z 96 852,80 EUR	48 426,40

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Byt č.2, vchod č.1, 2.p.	99 127,26	49 058,08
Priestor 12-1,vchod č.1, suterén	72 786,61	36 393,31
Priestor 7-2,vchod č.1, 1.p.	96 852,80	48 426,40
Celkom:	268 766,67	133 877,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Objekt je situovaný v obci Brezno, priamo v centre obce neďaleko hlavného námestia Brezna. Prístup ku objektu je po spevnenej komunikácii, ul. Boženy Nemcovej, vo vzdialenosti cca 50 m Coop Jednota, cez ulicu banky, bankomaty (SLSP, VUB, Prima banka), kompletne služby na úrovni okresného mesta v dosahu do 10-15 min. Parkovanie je možné priamo na komunikácii, prípadne priamo na pozemku vlastníka v zadnej časti pozemku za stavbou. Prístup ku stavbe ako aj parkovanie je bez obmedzenia.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Stavba určená na bývanie (byt) a na iné využitie (nebytové priestory). Stavba vo svojom celom rozsahu využívaná ako komerčná nehnuteľnosť čiastočne využívaná vlastníkom a vo väčšej miere prenajímaná. Stavba nie je využívaná v znení evidencie, neboli predložené doklady k preukázaniu iného stavu (napr. nahlásená prevádzka v byte na II.NP a pod.).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Technický stav stavby relatívne vyhovujúci, stavba vyžaduje výraznú údržbu. Stavba je napojená na IS - voda, kanalizácia, plyn, rozvod NN. K nehnuteľnostiam evidované obmedzenia s nakladaním s majetkom (záložné právo v prospech banky, exekučné tituly a poznámky) - k výške a druhu obmedzenia znalec nie je oprávnený sa vyjadrovať. Vecné bremená nie sú evidované na stavbe, ani na prilahlých pozemkoch.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	1,200	10	12,0000
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,800	30	54,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	7	4,2000
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,0000
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,3600
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt (nebyt. priestor) bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,3000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,600	8	4,8000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,8000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP, nebytový priestor v 2-3. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,200	9	10,8000

11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 4 bytov, charakteristika nebytového priestoru: prevádzkové priestory - lekárne, lekárske praxe, výpočtové strediská a pod.	I.	1,800	7	12,6000
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,200	7	8,4000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,2000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	4	0,2400
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,600	5	3,0000
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,600	20	12,0000
Spolu				145	155,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 155,7 / 145$	1,074
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 133\,877,79 \text{ EUR} * 1,074$	143 784,75 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 List vlastníctva č. 12057

Pozemok pozostáva z p.č. 3096 (LV č. 12057) a p.č. 3097/1, 3097/3, 3097/4 (LV č. 5758), katastrálne územie Brezno. Na pozemku p.č. 3096 evidovaná stavba „Budova“ s.č. 1069. Stavba je umiestnená na pozemkoch p.č. 3096 a zároveň na p.č. 3097/3 – skutkový stav nie je v súlade s evidenciou v príslušnom katastrálnom úrade. Dostupnosť IS – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod NN a plyn. Pozemky upravené, rovinaté, situované v bezprostrednom centre obce Brezno.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3096	zastavaná plocha a nádvorie	158	158,00	15158/43078	55,60 m ²
3096	zastavaná plocha a nádvorie	158	158,00	13252/43078	48,61 m ²
3096	zastavaná plocha a nádvorie	158	158,00	14668/43078	53,80 m ²
Spolu výmera					158,01 m²

Obec: Brezno
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	3,1941
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 3,1941$	31,81 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 158,01 \text{ m}^2 * 31,81 \text{ EUR/m}^2$	5 026,30 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcels č. 3096	1 768,64
parcels č. 3096	1 546,28
parcels č. 3096	1 711,38
Spolu	5 026,30

3.2.1.1.2 List vlastníctva č. 5758 – príslušené pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3097/1	zastavaná plocha a nádvorie	346	346,00	1/1	346,00 m ²
3097/3	zastavaná plocha a nádvorie	103	103,00	1/1	103,00 m ²
3097/4	zastavaná plocha a nádvorie	85	85,00	1/1	85,00 m ²
Spolu výmera					534,00 m²

Obec: Brezno
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	3,1941
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 3,1941$	31,81 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 534,00 \text{ m}^2 * 31,81 \text{ EUR/m}^2$	16 986,54 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 3097/1	11 006,26
parcela č. 3097/3	3 276,43
parcela č. 3097/4	2 703,85
Spolu	16 986,54

III. ZÁVER

- Budova s.č. 1069 na parc. C-KN č. 3096 s príslušenstvom, pozemok parc. C-KN č. 3096 (LV č. 12057) a parc. C-KN č. 3097/1,3097/3,3097/4 (LV č. 5758), katastrálne územie Brezno.
- Stanovenie všeobecnej hodnoty jednotlivých priestorov evidovaných v stavbe s.č. 1069 podľa listu vlastníctva č. 12057 ako:
 - Byt č. 2/vchod č.1/2.p.
 - Priestor č. 12-1/vchod č.1/suterén
 - Priestor č. 7-1/vchod č.1/1.p.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou (byty a nebyt. priestory) : 143 784,75 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie : 22 012,84 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferencie

2. 1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt č.2, vchod č.1, 2.p.	52 688,38
Priestor 12-1,vchod č.1, suterén	39 086,42
Priestor 7-2,vchod č.1, 1.p.	52 009,95
Pozemky	
List vlastníctva č. 12057 - parc. č. 3096 (55,6 m ²)	1 768,64
List vlastníctva č. 12057 - parc. č. 3096 (48,61 m ²)	1 546,28
List vlastníctva č. 12057 - parc. č. 3096 (53,8 m ²)	1 711,38
List vlastníctva č. 5758 - parc. č. 3097/1 (346 m ²)	
a)Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/1 : 15158/43078 (výmera podielu : 121,75 m ²), VŠH podiel: 3872,86	
b)Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/1 : 13252/43078 (výmera podielu : 106,44 m ²), VŠH podiel: 3385,86	11 006,26
c)Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/1 : 14668/43078 (výmera podielu : 117,81 m ²), VŠH podiel: 3747,54	
List vlastníctva č. 5758 - parc. č. 3097/3 (103 m ²)	
a)Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/3 : 15158/43078 (výmera podielu : 36,24 m ²), VŠH podiel: 1152,79	
b)Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/3 : 13252/43078 (výmera podielu : 31,69 m ²), VŠH podiel: 1008,06	3 276,43
c)Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/3 : 14668/43078 (výmera podielu : 35,07 m ²), VŠH podiel: 1115,58	

List vlastníctva č. 5758 - parc. č. 3097/4 (85 m²)

a) Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/4 : 15158/43078 (výmera podielu : 29,91 m²), VŠH podiel: 951,44

b) Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/4 : 13252/43078 (výmera podielu : 26,15 m²), VŠH podiel: 831,83

2 703,85

c) Spoluvlastnícky podiel z pozemku 3097/4 : 14668/43078 (výmera podielu : 28,94 m²), VŠH podiel: 920,58

Spolu VŠH

165 797,59

Zaokrúhlená VŠH spolu

166 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **166 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstošestdesiatšesťtisíc EUR**

POZNÁMKA :

Výsledná všeobecná hodnota stavieb (byt a nebytové priestory) je stanovená súčtom hodnôt jednotlivých priestorov vedených na liste vlastníctva č. 12057 a to ako :

- 1) Byt č. 2/vchod č.1/2.p.,
- 2) Priestor č. 12-1/vchod č.1/suterén,
- 3) Priestor č. 7-2/vchod č.1/1.p..

S vlastníctvom bytu, resp. nebytového priestoru vzniká spoluvlastnícky vzťah na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v zmysle zákona č. 182/93 Z.z., ktorého hodnota je vyjadrená spolu s hodnotou bytu resp. nebytového priestoru vo výslednej všeobecnej hodnote bytu, resp. nebytového priestoru.

K vlastníctvu bytu, resp. nebytovému priestoru prináleží spoluvlastnícky vzťah k pozemku pod stavbou tak ako je vedený na LV č. 12057, t.j. spoluvlastnícky podiel k pozemku p.č. 3096, vyjadrený zlomkom spoluvlastníckych podielov evidovaných k jednotlivým priestorom nasledovne :

- 1) byt č. 2/vchod č.1/2.p - podiel : 15158/43078.,
- 2) priestor č. 12-1/vchod č.1/suterén - podiel : 13252/43078,
- 3) priestor č. 7-2/vchod č.1/1.p. - podiel : 14668/43078.

Stavba - Budova súp.č. 1069 je na LV vedená na p.č. 3096, v skutočnosti je stavba umiestnená na dvoch pozemkoch, okrem p.č. 3096 aj na p.č. 3097/3. Tento stav nie je v súlade so skutkovým stavom užívania pozemkov a stavby.

Príslahlé pozemky (ku p.č. 3096), t.j. pozemky p.č. 3097/1,3097/3,3097/4, sú vedené v celosti na LV č. 5758 na jedného vlastníka (1 - Oravský Igor, Ing. a Tatiana Oravská, v režime BSM).

V zmysle §23, ods.č.1 zákona č. 182/93 Z.z. je s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome nerozlučne spojené spoločné právo k pozemku (zodpovedajúce vecnému bremenu prechodu a prístupu ku stavbe, vecné bremeno v prospech stavby ako aj jeho vlastníkom a užívateľom bytov a nebytových priestorov, na ktorom je dom postavený, ako aj k príslahlému pozemku, cez ktorý je riešený prístup ku stavbe) ak sa nevymedzí, resp. nezadefinuje iný vzťah k pozemku (napr. spoluvlastnícky podiel).

V Banskej Bystrici dňa 17.08.2015

Ing. Jarmila Šinkovičová

IV. PRÍLOHY

- Závazná objednávka zo dňa 20.07.2015, zadávateľ : ProAuctio,s.r.o.,Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12057, k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 17.08.2015, aktualizovaný dňa 14.08.2015
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5758, k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 17.08.2015, aktualizovaný dňa 14.08.2015
- Informatívna katastrálna mapa vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 17.08.2015
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 913374 zo dňa 8.12.1997 pre odbor Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913374(60335).

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 079-2015 znaleckého denníka