

**Znalec :** Ing. Lenka Ďurechová, J. Halašu 1, 911 08 Trenčín, tel.: 0907 111187  
**Zadávateľ :** DUPOS dražobná s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava  
**Číslo (spisu) objednávky :** písomná zo dňa: 7.4.2021

# ***ZNALECKÝ POSUDOK***

*číslo : 108/2021*

**Vo veci :** stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1 a bytu č. 2 v rodinnom dome s.č. 1866, vchod č.8 spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom na pozemku KN p.č. 606/4 v k.ú. Dolný Kubín, pre účel – výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

**Počet strán ( z toho príloh ) :** 56/25  
**Počet vyhotovení :** 6

# I. ÚVOD

## **1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania :**

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 1 a bytu č. 2 v rodinnom dome s.č. 1866, vchod č.8 spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom na pozemku KN p.č. 606/4 v k.ú. Dolný Kubín, obec : Dolný Kubín, okres Dolný Kubín.

**2. Účel znaleckého posudku:** výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 29.4.2021 ( dátum obhliadky)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 18.5.2021

## **5. Podklady na vypracovanie posudku :**

### **a) Dodané zadávateľom :**

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 7.4.2021
- Znalecký posudok č. 32/2007 znalkyne Ing. Anny Kohárovej, zo dňa: 13.3.2007

### **b) Získané znalcom :**

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností a porovnanie predloženej právnej dokumentácie so skutkovým stavom.

Fotodokumentácia.

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5418-čiatočný, k.ú. – Dolný Kubín zo dňa: 16.5.2021, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 606/4 k.ú. Dolný Kubín, vytvorená cez katasterportál, zo dňa : 16.5.2021
- Rozhodnutie - povolenie užívať časti stavby "Prestavba domu s.č. 609 a 610 - stavebniny a prípojka NN , obj.SO 02- sklad na p.č. 606/4 v k.ú. Dolný Kubín, vydané pod č. 5685/2012/281-TS2/A10, zo dňa : 25.6.2012, právoplatné dňa : 23.7.2012
- Rozhodnutie - povolenie zmeny v užívaní časti stavby "Prestavba domu s.č. 609 a 610 - stavebniny a prípojka NN , obj.SO 02- sklad na p.č. 606/4 v k.ú. Dolný Kubín na nový úel - rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami, vydané pod č. 5471/2013/205-TS 04/A10, zo dňa : 15.5.2013, právoplatné dňa : 16.5.2013

## **6. Použité právne predpisy a literatúra:**

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

Vyhláška č. 228/2018 Z. z. - Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

Zákon č. 527/2007 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

## **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

### **a) Definície pojmov**

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### **b) Definície použitých postupov**

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2021.

*Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby rodinného domu a bytov určená analytickou metódou.*

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

*Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:*

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie je potrebné vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu), Nakoľko v inzerciách sa tieto veličiny pre stavby rodinných domov neuvádzajú - sú pre správnosť stanovenia VŠH polohovou diferenciaciou vybraté z internetovej ponuky RK - porovnateľné nehnuteľnosti.

Kombinovaná metóda (používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu). Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda ( používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájomu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnanie nebolo vyhotovené, nakoľko byty neboli znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnené.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021-2,558.

### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Pre stanovenie VŠH pozemkov bola tiež použitá metóda polohovej diferenciacie. Pozemok je zastavaný stavbou bytového domu, z tohto dôvodu nie je použitá porovnávací metóda.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

**List vlastníctva č. :** 5418-čiastočný zo dňa : 16.5.2021, k.ú. Dolný Kubín

**Vydaný :** vytvorený cez katasterportál

**Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :**

**A. Majetková podstata:**

***Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape***

parc.č. 606/4 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 168 m<sup>2</sup>

***Stavby***

Súp.č. 1866 na parc.č. 606/4 Rodinný dom

**B. Vlastníci:**

BYTY.....

Vchod : 8 1.poschodie, byt č.1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku : 5518/38962

5 FEIX Maroš r. Feix, Staničná 1866/8, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR

spoluvlastnícky podiel : 1/2

**Poznámka :**

Exekútorský úrad Svit, Mgr. Dušan Sopko, Okružná 17, 059 21 Svit, IČO: 42229081 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 70/13-17 zo dňa 14.11.2013, P - 264/13, v prospech oprávneného Róbert Mačák AQUATERM, s.r.o., IČO: 44204451, Zimná 405/6, 059 01 Spišská Belá, na 1/2-inu bytu č. 1 na 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 19.11.2013 - 875/13, 476/14

P - 245/13 zo dňa 07.01.2014 - Uznesenie Okresného súdu Dolný Kubín č. 9Cb/46/2013 - 282 zo dňa 20.12.2013 - predbežné opatrenie , ktorým sa zakazuje žalovanému v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu scudzovať a zaťažovať nehnuteľnosti zapísané na LV 5418 - 10/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.

9500502/5/220912/2014/Dur zo dňa 05.02.2014, P 51/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.03.2014 - 276/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.

9500502/5/1011458/2014/Dur zo dňa 18.03.2014, P 128/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 23.04.2014 - 359/14

Exekútorský úrad Bratislava - JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, 811 06 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 3579/2015 zo dňa 10.08.2015, P 110/15, v prospech oprávneného SIKO KÚPEĽNE a.s., Galvaniho 16B, 821 04 Bratislava 2, IČO: 43864074, zast. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - Marek Píršel s.r.o., Lesná 310, 930 41 Hviezdoslavov, IČO: 47255498 na 1/2 bytu č. 1, 1. p., vchod:0 v dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4 s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 01.10.2015 - 896/15

Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností č. EX 105/2016-20 zo dňa 09.09.2016 a Upovedomenie o spôsobe vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností č. EX 105/2016-26 - oprava zo dňa 30.09.2016, P 111/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 bytu č. 1, 1.p., vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 22.05.2017 - 449/17

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva, č. 100863906/2018 zo dňa 02.05.2018, P-106/2018, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 15.06.2018 - 523/18

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 384/19-10 zo dňa 26.07.2019, P-132/2019, v prospech oprávneného KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Viena Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava, IČO: 31595545, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 02.08.2019 - 939/19

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 184/20-8 zo dňa 17.04.2020, P-81/2020, v prospech oprávneného ZSS Nestor o.z., Zázrivá 449, Zázrivá, IČO: 42180139, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 22.04.2020 - 534/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 505/20-9 zo dňa 19.10.2020, P-216/2020, v prospech oprávneného Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00314463, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so

s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 21.10.2020 - 1153/20

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva č. 101247299/2020 zo dňa 03.08.2020, P-175/2020, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.08.2020 - 986/20

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe č. P-172/2020 zo dňa 11.08.2020 ( V-898/07), na byt č.1, 1.p., vchod č. 8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku reg. C KN parc.č.606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 13.08.2020 - 955/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 481/19-7 zo dňa 19.09.2019, P-168/2019, v prospech oprávneného KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Viena Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava, IČO: 00585441, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 26.09.2019 - 1283/19

Exekútorický úrad - Mgr. Bernard Janík súdny exekútor, Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-11 zo dňa 23.04.2019 a Doplňujúce upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-12 zo dňa 29.04.2019, P-74/2019, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava - Petržalka, IČO: 35724803, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 03.05.2019 - 548/19

Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 105/2016-44 zo dňa 10.05.2017, P 112/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 byt č.1, 1.p., vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN

parc.č. 606/4, zapísaný dňa 22.05.2017 - 454/17 Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš - JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 3771/2015-11 zo dňa 28.10.2015, P 160/15, v prospech oprávneného Ing. Ľudevít Kurpas K.R.T., Družstevná 2221, Liptovský Mikuláš, IČO: 32593082, na 1/2 bytu č. 1, 1. p., vchod:0, v dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 12.11.2015 - 1074/15

Exekútorický úrad Žilina - JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 2310/14 zo dňa 07.08.2015, P 100/15, v prospech oprávneného KERAMIKA SOUKUP SR, s.r.o., Kamenná 45, 010 01 Žilina, IČO: 36 372 498 zast. JUDr. Skočdopolovou Alžbetou, advokátkou, Alexandra Rudnaya 23, 010 01 Žilina na 1/2 bytu č. 1, 1. p., vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4 s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 12.08.2015 - 754/15

#### Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva č. V 192/06 zo dňa 22.3.2006 - 221/2006, Návrh na záznam do katastra č. Z 1066/06

zo dňa 23.5.2006 - 400/06

Návrh na zápis - Rozhodnutie č. 5685/2012/281-TS2/A10 zo dňa 23.7.2012 a Rozhodnutie č. 5471/2013/205-TS 04/A10 zo dňa 16.05.2013, Z 714/13 - 411/13

11 Bocko Radim r. Bocko, Aleja Slobody 1888/42, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR  
spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe č. P-172/2020 zo dňa 11.08.2020 ( V-898/07), na byt č.1, 1.p., vchod č. 8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku reg. C KN parc.č.606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 13.08.2020 - 955/20

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V-920/2014, vklad povolený dňa 12.01.2018 - 42/18

-----  
BYTY.....

Vchod : 8 1.poschodie, byt č.2  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku : 21349/38962

7 FEIX Maroš r. Feix, Staničná 1866/8, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR  
spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka :

Exekútorický úrad Svit, Mgr. Dušan Sopko, Okružná 17, 059 21 Svit, IČO: 42229081 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 70/13-17 zo dňa 14.11.2013, P - 264/13, v prospech oprávneného Róbert Mačák AQUATERM, s.r.o., IČO: 44204451, Zimná 405/6, 059 01 Spišská Belá, na 1/2-inu bytu č. 2 na 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 19.11.2013 - 875/13, 476/14

P - 245/13 zo dňa 07.01.2014 - Uznesenie Okresného súdu Dolný Kubín č. 9Cb/46/2013 - 282 zo dňa 20.12.2013 - predbežné opatrenie , ktorým sa zakazuje žalovanému v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu scudzovať a zaťažovať nehnuteľnosti zapísané na LV 5418 - 10/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/220912/2014/Dur zo dňa 05.02.2014, P 51/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.03.2014 - 276/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/1011458/2014/Dur zo dňa 18.03.2014, P 128/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 23.04.2014 - 359/14

Exekútorický úrad Bratislava - JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, 811 06 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 3579/2015 zo dňa 10.08.2015, P 110/15, v prospech oprávneného SIKO KÚPEĽNE a.s., Galvaniho 16B, 821 04 Bratislava 2, IČO: 43864074, zast. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - Marek Piršel s.r.o., Lesná 310, 930 41 Hviezdoslavov, IČO: 47255498 na 1/2 bytu č. 2, 1. p.a podkrovie, vchod:0 v dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4 s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 01.10.2015 - 896/15

Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš - JUDr. Peter Matejovie, Moyzesova 669/15, 031 01 Liptovský Mikuláš - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 3771/2015-11 zo dňa 28.10.2015, P 160/15, v prospech oprávneného Ing. Ľudevít Kurpas K.R.T., Družstevná 2221, Liptovský Mikuláš, IČO: 32593082, na 1/2 bytu č. 2, 1. p. a podkrovie, vchod:0, v dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 12.11.2015 - 1074/15

Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 105/2016-44 zo dňa 10.05.2017, P 112/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č.

606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 22.05.2017 - 454/17

Exekútorický úrad - Mgr. Bernard Janík súdny exekútor, Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-11 zo dňa 23.04.2019 a Doplňujúce upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-12 zo dňa 29.04.2019, P-74/2019, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava - Petržalka, IČO: 35724803, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 03.05.2019 - 548/19

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 481/19-7 zo dňa 19.09.2019, P-168/2019, v prospech oprávneného KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Viena Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava, IČO: 00585441, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 26.09.2019 - 1283/19

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 505/20-9 zo dňa 19.10.2020, P-216/2020, v prospech oprávneného Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00314463, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 21.10.2020 - 1153/20

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva č. 101247299/2020 zo dňa 03.08.2020, P-175/2020, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p.a podkrovie, vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.08.2020 - 986/20

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe č. P-172/2020 zo dňa 11.08.2020 ( V-898/07), na byt č.2, 1.p. a podkrovie, vchod č. 8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku reg. C KN parc.č.606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 13.08.2020 - 955/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 184/20-8 zo dňa 17.04.2020, P-81/2020, v prospech oprávneného ZSS Nestor o.z., Zázrivá 449, Zázrivá, IČO: 42180139, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 22.04.2020 - 534/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 384/19-10 zo dňa 26.07.2019, P-132/2019, v prospech oprávneného KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Viena Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava, IČO: 31595545, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 02.08.2019 - 939/19

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva, č. 100863906/2018 zo dňa 02.05.2018, P-106/2018, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 15.06.2018 - 523/18

Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností č. EX 105/2016-20 zo dňa 09.09.2016 a Upovedomenie o spôsobe vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností č. EX 105/2016-26 - oprava zo dňa 30.09.2016, P 111/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 22.05.2017 - 449/17

Exekútorický úrad Bratislava - JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, 811 06 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 3579/2015 zo dňa 10.08.2015, P 110/15, v prospech oprávneného SIKO KÚPEĽNE a.s., Galvaniho 16B, 821 04 Bratislava 2, IČO: 43864074, zast. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - Marek Piršel s.r.o., Lesná 310, 930 41 Hviezdoslavov, IČO: 47255498 na 1/2 k bytu č. 2, 1. p.a podkrovie, vchod:0 v dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4 s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 01.10.2015 - 896/15 Exekútorický úrad Žilina - JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. EX 2310/14 zo dňa 07.08.2015, P 100/15, v prospech oprávneného KERAMIKA SOUKUP SR, s.r.o., Kamenná 45, 010 01 Žilina, IČO: 36 372 498 zast. JUDr. Skočdoplovou Alžbetou, advokátkou, Alexandra Rudnaya 23, 010 01 Žilina na 1/2 bytu č. 2, 1. p. a podkrovie, vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku



registra C KN parc. č. 606/4 s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 12.08.2015 - 754/15

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 192/06 zo dňa 22.3.2006 - 221/2006, Návrh na záznam do katastra č. Z 1066/06 zo dňa 23.5.2006 - 400/06

Návrh na zápis - Rozhodnutie č. 5685/2012/281-TS2/A10 zo dňa 23.7.2012 a Rozhodnutie č. 5471/2013/205-TS 04/A10 zo dňa 16.05.2013, Z 714/13 - 411/13

11 Bocko Radim r. Bocko, Aleja Slobody 1888/42, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR  
spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka :

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe č. P-172/2020 zo dňa 11.08.2020 ( V-898/07), na byt č.2, 1.p. a podkrovie, vchod č. 8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku reg. C KN parc.č.606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 13.08.2020 - 955/20

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V-920/2014, vklad povolený dňa 12.01.2018 - 42/18

**C. Ľarchy:**

Por.č.: 5

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 1, vchod:0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07

Exekútorský úrad Žilina, JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2310/14 zo dňa 15.12.2014, Z 2376/14 v prospech oprávneného KERAMIKA SOUKUP SR, s.r.o., Kamenná 45, 010 01 Žilina, IČO: 36 372 498, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1. p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 19.12.2014 - 1268/14

Exekútorský úrad Dolný Kubín, JUDr. Martin Hucík, Radlinského č. 1716, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 41506839 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1965/2013-26 zo dňa 8.1.2014, Z - 47/14, v prospech oprávneného Mário Pišiak, Lúčna 1096/17, Trstená ( nar. 30.01.1981), na 1/2-inubytu č. 1, 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2014 - 18/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/220912/2014/Dur zo dňa 05.02.2014, Z 287/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.03.2014 - 276/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/1011458/2014/Dur zo dňa 18.03.2014, Z 775/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 23.04.2014 - 359/14

Exekútorský úrad Svit, Mgr. Dušan Sopko, Okružná 17, 059 21 Svit, IČO: 42229081 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 70/13-53 zo dňa 22.05.2014, Z 924/14, v prospech oprávneného Róbert Mačák AQUATERM, s.r.o., IČO: 44204451, Zimná 405/6, 059 01 Spišská Belá, na 1/2-inu bytu č. 1 na 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 27.05.2014 - 476/14

Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 105/2016-42 zo dňa 10.05.2017, Z 816/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 22.05.2017 - 452/17

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva, č. 100863906/2018 zo dňa 02.05.2018, Z-847/2018, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 15.06.2018 - 523/18

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-21 zo dňa 09.09.2019, Z-1342/2019, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 35724803, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 12.09.2019 - 1161/19

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 384/19-26 zo dňa 07.01.2020, Z-32/2020, v prospech oprávneného KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava, IČO: 31595545, na 1/2 bytu č. 1, 1.p., vchod:8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2020 - 33/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz navykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 481/19-23 zo dňa 08.06.2020, Z-858/2020, v prospech oprávneného KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava, IČO: 00585441, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 11.06.2020 - 737/20

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva č. 101247299/2020 zo dňa 03.08.2020, Z-1254/2020, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.08.2020 - 986/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz (neprednostná pohľadávka) zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 184/20-14 zo dňa 07.09.2020, Z-1441/2020, v prospech oprávneného ZSS Nestor o.z., Zázrivá 449, Zázrivá, IČO: 42180139, na 1/2 bytu č. 1, 1.p., vchod: 8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 09.09.2020 - 1033/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 505/20-16 zo dňa 24.03.2021, Z-467/2021, v prospech oprávneného Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00314463, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 26.03.2021 - 414/21

#### Por.č.: 11

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5. 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 1, vchod:0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07, 42/18

#### Por.č.: 7

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 2, vchod: 0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07

EXÚ Žilina - JUDr.Marián Janec - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 2310/14 zo dňa 15.12.2014 - Z 2376/14 v prospech oprávneného KERAMIKA SOUKUP SR, s.r.o., Kamenná 45, 010 01 Žilina , IČO:36 372 498 na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č.2 na 1.poschodí so spoluvlastníckym podielom 21349/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č.606/4, zapísaný dňa 19.12.2014 - 1268/14

Exekútorický úrad Dolný Kubín, JUDr. Martin Hucík, Radlinského č. 1716, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 41506839 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1965/2013-26 zo dňa 8.1.2014, Z - 47/14, v prospech oprávneného Mário Pišiak, Lúčna 1096/17, Trstená ( nar. 30.01.1981), na 1/2-inu bytu č. 2, 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2014 - 18/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/220912/2014/Dur zo dňa 05.02.2014, Z 287/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.03.2014 - 276/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/1011458/2014/Dur zo dňa 18.03.2014, Z 775/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a

podkrovie, vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 23.04.2014 - 359/14

Exekútorový úrad Svit, Mgr. Dušan Sopko, Okružná 17, 059 21 Svit, IČO: 42229081 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 70/13-53 zo dňa 22.5.2014, Z 924/14, v prospech oprávneného Róbert Mačák AQUATERM, s.r.o., IČO: 44204451, Zimná 405/6, 059 01 Spišská Belá, na 1/2-inu bytu č. 2 na 1.p. a v podkroví, v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 27.05.2014 - 476/14

Exekútorový úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 105/2016-42 zo dňa 10.05.2017, Z 816/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 22.05.2017 - 452/17

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva, č. 100863906/2018 zo dňa 02.05.2018, Z-847/2018, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 15.06.2018 - 523/18

Exekútorový úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dłabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-21 zo dňa 09.09.2019, Z-1342/2019, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 35724803, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 12.09.2019 - 1161/19

Exekútorový úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dłabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 384/19-26 zo dňa 07.01.2020, Z-32/2020, v prospech oprávneného KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava, IČO: 31595545, na 1/2 bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2020 - 33/20

Exekútorový úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dłabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 481/19-23 zo dňa 08.06.2020, Z-858/2020, v prospech oprávneného KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava, IČO: 00585441, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 11.06.2020 - 737/20

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva č. 101247299/2020 zo dňa 03.08.2020, Z-1254/2020, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p.a podkrovie, vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.08.2020 - 986/20

Exekútorový úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dłabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz ( neprednostná pohľadávka) zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 184/20-14 zo dňa 07.09.2020, Z-1441/2020, v prospech oprávneného ZSS Nestor o.z., Zázrivá 449, Zázrivá, IČO: 42180139, na 1/2 bytu č. 2, 1.p.a podkrovie, vchod: 8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 09.09.2020 - 1033/20

Exekútorový úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dłabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 505/20-16 zo dňa 24.03.2021, Z-467/2021, v prospech oprávneného Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00314463, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 26.03.2021 - 414/21

Por.č.: 12

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 2 vchod: 0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07, 42/18

### **Iné údaje:**

Byt č. 2 sa nachádza na 1. poschodí ( 2.NP) a v podkroví - 400/06

Byt č. 2 sa nachádza na 1. poschodí ( 2.NP) a v podkroví - 400/06, 42/18

### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa: 29.4.2021 za účasti p. Bocka Radima. Zameranie nebolo možné vykonať nakoľko spoluvlastník prítomný pri obhliadke nemal kľúče od nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia vyhotovená len z vonkajšej strany stavby zo dňa : 29.4.2021.

### **d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Technická dokumentácia bola prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 32/2007 znalkyne Ing. Anny Kohárovej. Nakoľko nehnuteľnosť nebola znalcom na zameranie a obhliadku sprístupnená nie je možné porovnať predloženú dokumentáciu ( pôdorys bytov) so súčasným skutkovým stavom . Znalecký posudok je možné pre tento prípad vyhotoviť z dostupných podkladov v zmysle zákona č. 527/2007 Z.z. o dobrovoľných dražbách - §12 odst.3

### **e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :**

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností nie je možné porovnať so skutkovým stavom, nakoľko byty nebolo možné zamerať. Poloha nehnuteľností - rodinného domu s.č. 1866, v ktorom sa nachádzajú byty č.1 a č.2 je v súlade s predloženou kópiou z katastrálnej mapy.

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

- byt č. 1 spolu so spoluvlastníckym podielom na pozemku KN p.č. 606/4

- byt č. 2 spolu so spoluvlastníckym podielom na pozemku KN p.č. 606/4

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

nie sú žiadne

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTY**

#### **2.1.1 byt č.1 v rodinnom dome s.č.1866**

Technický popis bytov a rodinného domu je prevzatý z predloženého znaleckého posudku, vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol na zameranie a obhliadku sprístupnený.

Rodinný dom s.č. 1866 je postavený na rovinatom pozemku KN p.č. 606/4 v Dolnom Kubíne v tesnej blízkosti autobusovej stanice a železničnej stanice. Prístup k rodinnému domu je z miestnej prístupovej komunikácie - z ulice Staničná cez pozemok KN p.č. 602/3 ( vlastník MARKO EFEKT TRADE, s.r.o.) alebo cez pozemok KN p.č. 602/2,602/6 - (vlastník FEMAKER s.r.o.). Na prístupových pozemkoch nie je zriadené vecné bremeno - právo prechodu. V predloženeom znaleckom posudku je v prílohe "Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena" - vecné bremeno v zmysle predloženej zmluvy spočívalo v práve prechodu cez p.č. 602/2 a zriadené bolo bezodplatne. Vecné bremeno však nie je evidované na liste vlastníctva.

Pôvodne išlo o stavbu, ktorá sa využívala ako prevádzková budova na skladovanie materiálu. V roku 2002 bolo na stavbu vydané rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením v rozsahu vybudovania dvoch bytových jednotiek. Bytové jednotky sú vybudované nad existujúcimi

skladovými priestormi. Pri výstavbe bytov bolo vybudované aj podkrovné podlažie a vyhotovená bola nová strecha a nové spoločné vnútorné schodisko . Z pôvodnej stavby z roku 1938 zostali základy, obvodové múry, stropy, časti deliacich konštrukcií - I.NP a dvere do nebytových priestorov - skladov. Ostatné konštrukcie stavby ako aj vnútorné rozvody boli vyhotovené nové. Byt č.1 je budovaný ako prístavba II.NP, byt č.2 je vybudovaný v časti v pôvodnej časti II.NP a v časti v nadstavbe podkrovia.

Opotrebenie stavby je stanovené znalcom analytickou metódou. Byty vzhľadom na skutočnosť, že neboli na zameranie a obhliadku sprístupnené sú uvažované v štandardnom prevedení. Do užívania boli dané v roku 2012.

Rodinný dom je postavený na betónových základoch. Obvodové murivo pôvodne stavby je vyhotovené z tehál, prístavba a nadstavba z tehál Hebel, deliace priečky v bytoch sú z tehál Hebel. Stropy v I.NP a II.NP v pôvodnej časti sú zosinené oceľovými "I" profilmiktoré sú zakryté sadrokartónom. V podkroví je strop - drevený trámový s rovným podhľadom. Krov je vyhotovený nový sedlový s krytinouBramac. Klampiarske koštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú vyhotovené na báze umelých látok. Vnútorné omietky sú vápenné hladké.

V spoločnej kotolni je umiestnený kotol na pevné palivo a zásobník na ohrev TUV . Elektroinštalácia spoločných priestorov je svetelná aj motorická.

Stavba má dve nadzemné podlažia a podkrovia. Na I.NP sa nachádzajú dva nebytové priestory - sklady, spoločná kotolňa a schodisko. Stavba je napojená na verejný rozvod vody, elektro, kanalizáciu. Dom nie je podľa predloženého znaleckého posudku napojený na rozvod plynu. Dom nemá výt'ah. V zmysle predloženého rozhodnutia o užívaní stavby je uvedené, že stavba nemá vyhotovenú plynovú prípojku.

Vnútorné schodisko v dome je betónové s povrchom z keramickej dlažby.

***Popis spoločných častí a zariadení bytového domu je prevzatý z predloženého znaleckého posudku.***

***Spoločné časti domu :*** základy domu, strecha, priečelia, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, deliace konštrukcie a obvodové múry..

***Spoločné zariadenia domu :*** bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky a 1 kotolňa.

### **BYT č.1 ( technický popis je prevzatý z predloženého ZP)**

Oceňovaný byt č.1 je dvojizbový, umiestnený v prístavbe rodinného domu s.č. 1866. Byt dispozične pozostáva z nasledovných miestností : predsieň(4), izba (3), izba (2) prepojená s kuchyňou (1), kúpeľňa(6), WC (5), komora (7). Podlahy sú vyhotovené nasledovne : v chodbe a v obytných miestnostiach - plávajúca podlaha, v ostatných miestnostiach - keramická dlažba. Vnútorné omietky - vápenné hladké.

Bytové jadro v byte je murované, priečky sú vyhotovené z tehál Hebel. V kúpeľni sa nachádza samostatný sprchovací kút s vodovodnou batériou nerezovou pákovou so sprchou a keramické umývadlo s vodovodnou batériou nerezovou pákovou. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo sprchového kúta. Vo WC sa nachádza WC so zabudovanou nádržkou v stene. Keramický obklad je vyhotovený. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva dĺžky 3,45m s nerezovým drezom, digestorom , elektrickým sporákom so sklokeramicou doskou. Keramický obklad je vyhotovený.

Vykurovanie bytu je panelovými radiátormi z kotolne, ktorá je umiestnená na prízemí domu.

Vzhľadom na skutočnosť, že byt bol skolaudoavný bez zpisovaných závad - uvažuje sa , že je dokončený.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba : 15,54	15,54
izba: 18,33	18,33
kuchyňa: 6,96	6,96
komora: 2,07	2,07
predsieň: 5,49	5,49
kúpeľňa: 4,6	4,60
WC: 2,19	2,19
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>55,18</b>

## 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:**  $k_{CU} = 2,558$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**Počet izieb:** 2

## 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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,09
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,03
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
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	2,01

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,02
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,21
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,52
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,70	3,40	3,42
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	5,23
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,43
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,52
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>99,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 99,40 / 100 = 0,994$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,558 * 0,939 * 0,9940 * 1,00$$

$$VH = 776,67 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,03	1938	175	83	2,39
2	Zvislé konštrukcie	18,09	1938	150	83	10,01
3	Stropy	8,05	2006	80	15	1,51
4	Schody	3,02	2006	140	15	0,32
5	Zastrešenie bez krytiny	5,03	2006	110	15	0,69
6	Krytina strechy	2,01	2006	60	15	0,50
7	Klmpiarske konštrukcie	1,01	2006	50	15	0,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,02	2012	40	9	0,68
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,01	2012	50	9	0,36
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2006	0	0	0,00
11	Dvere	0,50	2006	60	15	0,13
12	Okná	5,03	2006	40	15	1,89
13	Povrchy podláh	0,50	2006	30	15	0,25
14	Vykurovanie	2,52	2006	40	15	0,95
15	Elektroinštalácia	2,01	2006	50	15	0,60
16	Bleskozvod	1,01	2006	40	15	0,38
17	Vnútorný vodovod	2,01	2006	50	15	0,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,01	2006	50	15	0,60
19	Vnútorný plynovod	0,00	1938	0	0	0,00
20	Výťahy	0,00	2006	0	0	0,00
21	Ostatné	2,01	2006	40	15	0,75
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,02	2012	50	9	0,72
23	Vnútorné keramické obklady	1,21	2012	40	9	0,27

24	Dvere	2,21	2012	50	9	0,40
25	Povrchy podláh	2,52	2012	40	9	0,57
26	Vykurovanie	2,52	2012	40	9	0,57
27	Elektroinštalácia	3,02	2012	50	9	0,54
28	Vnútorný vodovod	1,01	2012	50	9	0,18
29	Vnútorná kanalizácia	1,01	2012	50	9	0,18
30	Vnútorný plynovod	0,00	2012	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,01	2012	40	9	0,45
32	Vybavenie kuchýň	3,42	2012	30	9	1,03
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,23	2012	30	9	1,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,43	2012	50	9	0,80
35	Ostatné	2,52	2012	30	9	0,76
	<b>Opotrebenie</b>					<b>30,95%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>69,05%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$776,67 \text{ €/m}^2 * 55,18 \text{ m}^2$	42 856,65
Technická hodnota	$69,05\% \text{ z } 42 856,65 \text{ €}$	29 592,52

### 2.1.2 byt č.2

#### **BYT č.2 ( technický popis je prevzatý z predloženého ZP)**

Oceňovaný byt č. 2 sa nachádza v prístavbe 2.NP a v podkroví. Byt pozostáva zo šiestich obytných miestností, kuchyne, komory, predsiene, dvoch WC, dvoch kúpeľní, chodby a šatníka. Z týchto miestností sa na 2.NP nachádza kuchyňa, izba, predsieň, komora, kúpeľňa a WC, v podkroví - 5 izieb, chodba, kúpeľňa, WC a šatník.

Predpokladá sa, že byt je v dokončenom stave, vzhľadom, že bolo vydané rozhodnutie na užívanie stavby.

Podlahy sú vyhotovené nasledovne: v obytných miestnostiach - veľkoplošné plávajúce podlahy, v ostatných miestnostiach - keramická dlažba. Omietky vápenné hladké.

V kúpeľni na 2.poschodí sa nachádza rohová akrylátová vaňa a keramické umývadlo. Vodovodné batérie - nerezové pákové. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo vane.

Vo WC je umiestnené WC so zabudovanou nádržkou. Keramický obklad sa uvažuje.

V kuchyni sa uvažuje s umiestnením kuchynskej linky dĺžky 5,10m na báze dreva s nerezovým drezom, digestorom, elektrickým sporákom so sklokeramickou doskou. Keramický obklad je vyhotovený.

V kúpeľni v podkroví sa uvažuje osadenie sprchového kúta a keramického umývadla. Vodovodné batérie sa uvažujú nerezové pákové. Keramický obklad sa uvažuje, že je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo sprchového kúta.

Vo WC je umiestnené WC so zabudovanou nádržkou. Keramický obklad sa uvažuje.

Vykurovanie je panelovými radiátormi.

Okná sa uvažujú plastové, dvere hladké plné aj s čiastočným presklením.

#### **ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátnou neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy



## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba: 22,05	22,05
kuchyňa: 15,23	15,23
predsieň: 21,63	21,63
komora: 3,22	3,22
kúpeľňa: 7,0	7,00
WC: 3,36	3,36
izba: 18,39	18,39
izba: 18,39	18,39
izba: 14,56	14,56
izba: 12,6	12,60
izba: 19,8	19,80
kúpeľňa: 7,6	7,60
šatník: 7,75	7,75
WC: 3,10	3,10
chodba : 38,73	38,73
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>213,41</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,558$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$
<b>Počet izieb:</b>	6

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,21
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,13
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,21
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,08
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,21
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,60
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,08
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08

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	2,08
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,17
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,60
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,60
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,13
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,08
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,17
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,17
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,60
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>96,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 96,00 / 100 = 0,96$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,558 * 0,939 * 0,9600 * 1,00$$

$$V_H = 750,10 €/m^2$$

**Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:** 67,20 %

**Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:** 32,80 %

## TECHNICKÝ STAV

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,21	1938	175	83	2,47
2	Zvislé konštrukcie	18,78	1938	150	83	10,39
3	Stropy	8,33	2006	80	15	1,56
4	Schody	3,13	2006	140	15	0,34
5	Zastrešenie bez krytiny	5,21	2006	110	15	0,71
6	Krytina strechy	2,08	2006	60	15	0,52
7	Klmpiarske konštrukcie	1,04	2006	50	15	0,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,13	2012	40	9	0,70
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,08	2012	50	9	0,37
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2006	0	0	0,00
11	Dvere	0,52	1972	60	49	0,42
12	Okná	5,21	2006	40	15	1,95
13	Povrchy podláh	0,52	2006	30	15	0,26
14	Vykurovanie	2,60	2006	40	15	0,98
15	Elektroinštalácia	2,08	2006	50	15	0,62
16	Bleskozvod	1,04	2006	40	15	0,39
17	Vnútorný vodovod	2,08	2006	50	15	0,62

18	Vnútorná kanalizácia	2,08	2006	50	15	0,62
19	Vnútorný plynovod	0,00	1938	0	0	0,00
20	Výťahy	0,00	2006	0	0	0,00
21	Ostatné	2,08	2006	40	15	0,78
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,17	2012	50	9	0,75
23	Vnútorné keramické obklady	1,04	2012	40	9	0,23
24	Dvere	2,08	2012	50	9	0,37
25	Povrchy podláh	2,60	2012	40	9	0,59
26	Vykurovanie	2,60	2012	40	9	0,59
27	Elektroinštalácia	3,13	2012	50	9	0,56
28	Vnútorný vodovod	1,04	2012	50	9	0,19
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	2012	50	9	0,19
30	Vnútorný plynovod	0,00	2012	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,08	2012	40	9	0,47
32	Vybavenie kuchýň	2,08	2012	30	9	0,62
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,17	2012	30	9	1,25
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,17	2012	50	9	0,75
35	Ostatné	2,60	2012	30	9	0,78
	<b>Opotrebenie</b>					<b>31,35%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>68,65%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$750,10 \text{ €/m}^2 * 213,41 \text{m}^2$	160 078,84
Východisková hodnota spoločných častí	$160 078,84 * 0,6720$	107 572,98
Východisková hodnota bytovej časti	$160 078,84 * 0,3280$	52 505,86
Opotrebenie spoločných častí	$68,65 \% \text{ z } 107 572,98 \text{ €}$	-33 724,13
Opotrebenie bytovej časti	$68,65 \% \text{ z } 52 505,86 \text{ €}$	-16 460,59
Technická hodnota	$68,65 \% \text{ z } 107 572,98 \text{ €} + 68,65 \% \text{ z } 52 505,86 \text{ €}$	109 894,12

## 2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.1	42 856,65	29 592,52
byt č.2	160 078,84	109 894,12
<b>Celkom:</b>	<b>202 935,49</b>	<b>139 486,64</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

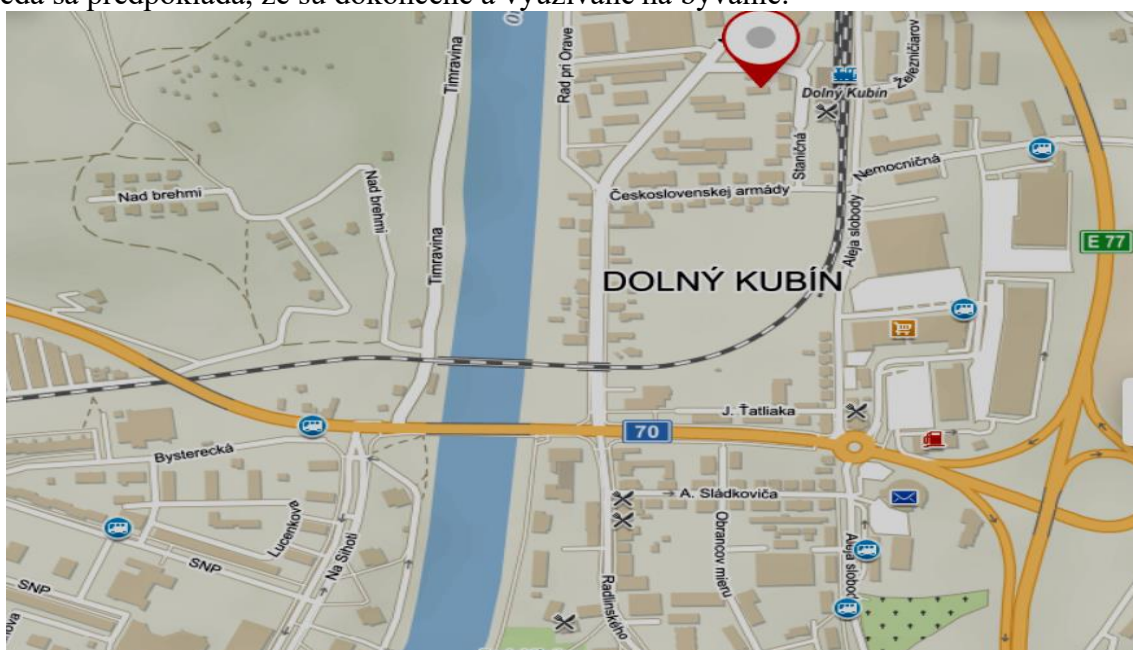
### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaný byt č.1 a č.2 boli dané do užívania v roku 2012. V roku 2013 bolo vydané povolenie v zmene užívania stavby - rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami". Rodinný dom je umiestnený medzi skladovými a obchodnými priestormi. Prístup k domu je v zmysle predloženej "Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena" cez pozemok KN p.č. 602/2. Vecné bremeno - právo prechodu, nie je evidované na liste vlastníctva. Prístup je zo Staničnej ulice - od autobusovej stanice. Stavba sa nachádza v okrajovej časti mesta Dolný Kubín. V okolí stavby sa nachádza - hlavná autobusová a železničná stanica, obchodné= prevádzky. Centrum mesta Dolný Kubín je v dosahu do 15min. pešej chôdze.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť byt č. 1 a byt č.2 boli k dátumu vypracovania znaleckého posudku skolaudované, teda sa predpokladá, že sú dokončené a využívané na bývanie.



### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Na liste vlastníctva nie je zapísané vecné bremeno - právo prechodu cez pozemok KN p.č. 602/2, ktoré malo byť zriadené v zmysle predloženej "Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena" zo dňa : (neuvedené)

#### Riziká vyplývajúce z predloženého listu vlastníctva č. 5418 v časti C – Ťarchy :

Por.č.: 5

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 1, vchod:0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07

Exekútorský úrad Žilina, JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2310/14 zo dňa 15.12.2014, Z 2376/14 v prospech oprávneného KERAMIKA SOUKUP SR, s.r.o., Kamenná 45, 010 01 Žilina, IČO: 36 372 498, na spoluvlastnícky

podiel 1/2 k bytu č. 1, 1. p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 606/4, zapísané dňa 19.12.2014 - 1268/14

Exekútorský úrad Dolný Kubín, JUDr. Martin Hucík, Radlinského č. 1716, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 41506839 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1965/2013-26 zo dňa 8.1.2014, Z - 47/14, v prospech oprávneného Mário Pišiak, Lúčna 1096/17, Trstená ( nar. 30.01.1981), na 1/2-inubytu č. 1, 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2014 - 18/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/220912/2014/Dur zo dňa 05.02.2014, Z 287/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.03.2014 - 276/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/1011458/2014/Dur zo dňa 18.03.2014, Z 775/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 23.04.2014 - 359/14

Exekútorský úrad Svit, Mgr. Dušan Sopko, Okružná 17, 059 21 Svit, IČO: 42229081 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 70/13-53 zo dňa 22.05.2014, Z 924/14, v prospech oprávneného Róbert Mačák AQUATERM, s.r.o., IČO: 44204451, Zimná 405/6, 059 01 Spišská Belá, na 1/2-inu bytu č. 1 na 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 27.05.2014 - 476/14

Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 105/2016-42 zo dňa 10.05.2017, Z 816/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 22.05.2017 - 452/17

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva, č. 100863906/2018 zo dňa 02.05.2018, Z-847/2018, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 15.06.2018 - 523/18

Exekútorský úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-21 zo dňa 09.09.2019, Z-1342/2019, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 35724803, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 12.09.2019 - 1161/19

Exekútorský úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 384/19-26 zo dňa 07.01.2020, Z-32/2020, v prospech oprávneného KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava, IČO: 31595545, na 1/2 bytu č. 1, 1.p., vchod:8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2020 - 33/20

Exekútorský úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz navykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 481/19-23 zo dňa 08.06.2020, Z-858/2020, v prospech oprávneného KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava, IČO: 00585441, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 11.06.2020 - 737/20

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva č. 101247299/2020 zo dňa 03.08.2020, Z-1254/2020, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 1, 1.p., vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.08.2020 - 986/20

Exekútorský úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz ( neprednostná pohľadávka) zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 184/20-14 zo dňa 07.09.2020, Z-1441/2020, v prospech oprávneného ZSS Nestor o.z., Zázrivá 449, Zázrivá, IČO: 42180139, na 1/2 bytu č. 1, 1.p., vchod: 8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 09.09.2020 - 1033/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 505/20-16 zo dňa 24.03.2021, Z-467/2021, v prospech oprávneného Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00314463, na 1/2 bytu č.1, 1.p., vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 26.03.2021 - 414/21

Por.č.: 11

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5. 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 1, vchod:0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 5518/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07, 42/18

Por.č.: 7

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 2, vchod: 0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07

EXÚ Žilina - JUDr.Marián Janec - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 2310/14 zo dňa 15.12.2014 - Z 2376/14 v prospech oprávneného KERAMIKA SOUKUP SR, s.r.o., Kamenná 45, 010 01 Žilina , IČO:36 372 498 na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č.2 na 1.poschodí so spoluvlastníckym podielom 21349/38962 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č.606/4, zapísaný dňa 19.12.2014 - 1268/14

Exekútorický úrad Dolný Kubín, JUDr. Martin Hucík, Radlinského č. 1716, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 41506839 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1965/2013-26 zo dňa 8.1.2014, Z - 47/14, v prospech oprávneného Mário Pišiak, Lúčna 1096/17, Trstená ( nar. 30.01.1981), na 1/2-inu bytu č. 2, 1.p., v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2014 - 18/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/220912/2014/Dur zo dňa 05.02.2014, Z 287/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.03.2014 - 276/14

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9500502/5/1011458/2014/Dur zo dňa 18.03.2014, Z 775/14, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 23.04.2014 - 359/14

Exekútorický úrad Svit, Mgr. Dušan Sopko, Okružná 17, 059 21 Svit, IČO: 42229081 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 70/13-53 zo dňa 22.5.2014, Z 924/14, v prospech oprávneného Róbert Mačák AQUATERM, s.r.o., IČO: 44204451, Zimná 405/6, 059 01 Spišská Belá, na 1/2-inu bytu č. 2 na 1.p. a v podkroví, v stavbe č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 27.05.2014 - 476/14

Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom - JUDr. Ing. Ivan Šteiner, PhD., súdny exekútor, Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 105/2016-42 zo dňa 10.05.2017, Z 816/17, v prospech oprávneného SMETANA AM spol. s r.o., Rudník 346, 906 23 Rudník, IČO: 36 338 621, na 1/2 bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:0, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 22.05.2017 - 452/17

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva, č. 100863906/2018 zo dňa 02.05.2018, Z-847/2018, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 15.06.2018 - 523/18

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 181/19-21 zo dňa 09.09.2019, Z-1342/2019, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 35724803, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 12.09.2019 - 1161/19

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 384/19-26 zo dňa 07.01.2020, Z-32/2020, v prospech oprávneného KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava, IČO:

31595545, na 1/2 bytu č. 2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, súpisné číslo stavby 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 10.01.2020 - 33/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 481/19-23 zo dňa 08.06.2020, Z-858/2020, v prospech oprávneného KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava, IČO: 00585441, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 11.06.2020 - 737/20

Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, 010 01 Žilina - Rozhodnutie o zriadení záložného práva a zákaz nakladania s predmetom záložného práva č. 101247299/2020 zo dňa 03.08.2020, Z-1254/2020, na spoluvlastnícky podiel 1/2 k bytu č. 2, 1.p.a podkrovie, vchod:8, v dome č.s. 1866 na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 24.08.2020 - 986/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz ( neprednostná pohľadávka) zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 184/20-14 zo dňa 07.09.2020, Z-1441/2020, v prospech oprávneného ZSS Nestor o.z., Zázrivá 449, Zázrivá, IČO: 42180139, na 1/2 bytu č. 2, 1.p.a podkrovie, vchod: 8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísaný dňa 09.09.2020 - 1033/20

Exekútorický úrad Žilina - Mgr. Bernard Janík , Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 505/20-16 zo dňa 24.03.2021, Z-467/2021, v prospech oprávneného Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, Dolný Kubín, IČO: 00314463, na 1/2 bytu č.2, 1.p. a podkrovie, vchod:8, v rodinnom dome so s.č. 1866 na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc.č. 606/4, zapísané dňa 26.03.2021 - 414/21

Por.č.: 12

Vklad záložného práva č. V 898/07 zo dňa 10.5.2007, v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653, na rozostavaný byt č. 2 vchod: 0, 1.p., v dome č.s. 1866 na parc.č. 606/4, s podielom 21349/38962 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku parc.č. 606/4 - 322/07, 42/18

Znalcovi neboli v deň obhliadky známe žiadne iné riziká, ktoré by boli spojené s využitím nehnuteľností.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,2**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

*Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je Metodikou výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb USI ŽU v Žiline odporúčaný pre bytové budovy v okresných mestách v rozpätí od 0,30-0,40 s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu +0,15.*

*Znalcom bol koeficient stanovený na hodnotu 1,20 vzhľadom na cenovú úroveň nehnuteľností v ponukách realitných kancelárií na realitných serveroch za účelom dosiahnutia odpovedajúcej cenovej úrovne na realitnom trhu.*

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,200	10	12,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,200	30	36,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> bez príslušenstva	V.	0,120	6	0,72
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,400	10	24,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,400	8	19,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,400	6	14,40
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,200	5	6,00
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,400	9	21,60
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	3,600	7	25,20
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,600	7	25,20
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,200	5	6,00
16	<b>Názor znalca</b> dobrý byt	II.	2,400	20	48,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>292,32</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 292,32/ 145	2,016
Všeobecná hodnota	VŠHB = TH * k <sub>PD</sub> = 29 592,52 € * 2,016	<b>59 658,52 €</b>



## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok KN p.č. 606/4 je umiestnený v zastavanom území okresného mesta Dolný Kubín, k.ú. Dolný Kubín. Na liste vlastníctva č. 5418 je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je rovinný, prístupný z miestnej prístupovej komunikácie - Staničnej ulice. Prístup v zmysle predloženej "Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena" by mal byť cez p.č. 602/2. Vecné bremeno - právo prechodu nie je evidované na LV. Oceňovaný je spoluvlastnícky podiel, ktorý prináleží oceňovanému bytu č.1. V lokalite je možné napojenie na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne: voda, elektor, kanalizácia, plyn. Rodinný dom nie je napojený na rozvod plynu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
606/4	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	55/38962	0,24

Obec:

Dolný Kubín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,6800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,6800$	46,61 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 55/38962 * 7\,830,48 \text{ €}$	11,05 €

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 606/4	$168,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 55/38962$	11,05
<b>Spolu</b>		<b>11,05</b>

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: BYT č.2

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je Metodikou výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb USI ŽU v Žiline odporúčaný pre bytové budovy v okresných mestách v rozpätí od 0,30-0,40 s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu +0,15.

Znalcom bol koeficient stanovený na hodnotu 0,80 vzhľadom na veľkosť bytu, cenovú úroveň nehnuteľností v ponukách realitných kancelárií na realitných serveroch za účelom dosiahnutia odpovedajúcej cenovej úrovne na realitnom trhu.

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	bez príslušenstva	V.	0,080	6	0,48
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00

<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byť v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,600	9	14,40
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	2,400	7	16,80
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,20
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,800	5	4,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byť	II.	1,600	20	32,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>189,28</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 189,28 / 145$	1,305
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 109 894,12 \text{ €} * 1,305$	<b>143 411,83 €</b>

## 4.2 POZEMKY

### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 4.2.1.1 zastavana plocha a nádvorie

Pozemok KN p.č. 606/4 je umiestnený v zastavanom území okresného mesta Dolný Kubín, k.ú. Dolný Kubín. Na liste vlastníctva č. 5418 je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je rovinný, prístupný z miestnej prístupovej komunikácie - Staničnej ulice. Prístup v zmysle predloženej "Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena" by mal byť cez p.č. 602/2. Vecné bremeno - právo prechodu nie je evidované na LV. Oceňovaný je spoluvlastnícky podiel, ktorý prináleží oceňovanému bytu č.2. V lokalite je možné napojenie na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne: voda, elektor, kanalizácia, plyn. Rodinný dom nie je napojený na rozvod plynu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
606/4	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	21349/38962	92,05

**Obec:**

*Dolný Kubín*

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,6800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,6800$	<b>46,61 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{\text{SH}} = \text{Podiel} * V_{\text{SH}_{POZ}} = 21349/38962 * 7\ 830,48 \text{ €}$	<b>4 290,67 €</b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 606/4	$168,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 21349/38962$	4 290,67
<b>Spolu</b>		<b>4 290,67</b>

### III. ZÁVER

Byt č. 1 a byt č. 2 v rodinnom dome s.č. 1866, vchod č.8 spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom na pozemku KN p.č. 606/4 v k.ú. Dolný Kubín.

#### 1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pre stanovenie VŠH nehnuteľností bola znalcom použitá 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. Porovnávacia metóda na stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá, nakoľko byt nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený.

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: BYT č.1</b>		
Byt č.1	1/1	59 658,52
<b>Pozemky</b>		
zastavana plocha a nádvorie - parc. č. 606/4 (0,24 m <sup>2</sup> )	55/38962	11,05
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: BYT č.1</b>		<b>59 669,57</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: BYT č.2</b>		
byt č.2	1/1	143 411,83
<b>Pozemky</b>		
zastavana plocha a nádvorie - parc. č. 606/4 (92,05 m <sup>2</sup> )	21349/38962	4 290,67
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: BYT č.2</b>		<b>147 702,50</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>207 372,07</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>207 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemtisíc Eur</b>		

V Trenčíne, dňa : 18.5.2021

Ing.Lenka Ďurechová

## IV. PRÍLOHY

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 7.4.2021
- Znalecký posudok č. 32/2007 znalkyne Ing. Anny Kohárovej, zo dňa: 13.3.2007
- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 7.4.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5418-čiatočný, k.ú. – Dolný Kubín zo dňa: 16.5.2021, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 606/4 k.ú. Dolný Kubín, vytvorená cez katasterportál, zo dňa : 16.5.2021
- Schematický náčrt bytu č.1 a bytu č.2 - prevzaté z predloženej ZP znalkyne Ing.Anny Kohárovej
- Fotodokumentácia ( len vonkajšia strana RD)
- Rozhodnutie - povolenie užívať časti stavby "Prestavba domu s.č. 609 a 610 - stavebniny a prípojka NN , obj.SO 02- sklad na p.č. 606/4 v k.ú. Dolný Kubín, vydané pod č. 5685/2012/281-TS2/A10, zo dňa : 25.6.2012, právoplatné dňa : 23.7.2012
- Rozhodnutie - povolenie zmeny v užívaní časti stavby "Prestavba domu s.č. 609 a 610 - stavebniny a prípojka NN , obj.SO 02- sklad na p.č. 606/4 v k.ú. Dolný Kubín na nový úel - rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami, vydané pod č. 5471/2013/205-TS 04/A10, zo dňa : 15.5.2013, právoplatné dňa: 16.5.2013
- Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena
- strana č.5 z predloženej ZP ako doklad o veku pôvodnej stavby