

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávatel: **U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 10.03.2026



ZNALECKÝ POSUDOK

41/2026

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, evidovanej na liste vlastníctva č. 13072, a to byt č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. 170 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5745/2, 5747 a 5758/8 v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku, parc. CKN 5747 vo výške 6955/127304 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 30 (16)

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, evidovanej na liste vlastníctva č. 13072, a to byt č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. 170 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5745/2, 5747 a 5758/8 v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku, parc. CKN 5747 vo výške 6955/127304 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 13.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.04.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- *objednávka z 10.03.2026*

b) podklady získané znalcom:

- *protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 13.04.2026*

- *fotodokumentácia z 13.04.2026*

- *list vlastníctva č. 13072 z 12.04.2026 k bytu a pozemku pod bytovým domom vydaný katastrálnym portálom*

- *informatívna kópia z katastrálnej mapy z 12.04.2026 vydaná katastrálnym portálom*

- *informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 12.04.2026 vydaná katastrálnym portálom*

- *potvrdenie o veku bytového domu z 29.11.2013*

- *pôdorys ohodnocovaného bytu č. 4 vyhotovený znalcom pri obhliadke s vyznačením nameraných rozmerov*

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) **Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľností vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2026 - 4,057.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 13072 vydaný Katastrálnym portálom dňa 12.04.2026

A. Majetková podstata:

Byty :

- byt č. 4 vo vchode č. 170 na 1.poschodí v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5745/2, 5747 a 5758/8 v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku, parc. CKN 5747 vo výške 6955/127304

Pozemok, parcela registra "C" č:

- 5747 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m²

B. Vlastníci:

- **4 Fabian Adrián r.** (), , **PSC** v celosti

Poznámka:

P 96/2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, zo dňa 09. 03. 2026, dobrovoľnou dražbou (záložné právo V 8157/2019, zo dňa 23. 01. 2020, Zmluva o úvere č. 001/360158/19- 002/000, zo dňa 18. 11. 2019) v prospech záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a. s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, zastúpená : U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703 na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 1440/2026

C. Ťarchy:

- Z 2346/2017- zákonné záložné právo v zmysle ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov- 3168/17
- 4 Z 3089/2024 - Exekučný príkaz 252EX 41/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 06. 06. 2024, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 2635/2024
- 4 Z 6196/2024 - Rozhodnutie Č.k. 2086/2024 Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov zo dňa 10.10.2024 o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na byt č. 4, 1. posch., vchod 170 v bytovom dome s.č. 3748 na pozemku registra CKN parcelné číslo 5747 v podiele 1/1 a súčasti a príslušenstvo, (zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane), právoplatné dňa 18.11.2024 - číslo zmeny 5634/2024
- 4 Z 5580/2025 - Exekučný príkaz 252EX 1015/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 19. 09. 2025, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 5042/2025
- 4 Z 5612/2025 - Exekučný príkaz 252EX 151/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 22. 09. 2025, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 5093/2025
- 4 Z 7422/2025 - Exekučný príkaz 252EX 648/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 05. 12. 2025, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6609/2025
- 4 Z 230/2026 - Exekučný príkaz 252EX 793/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 12. 01. 2026, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 354/2026

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila v dohodnutom termíne dňa 13.04.2026 o 10.00 hod. Obhliadky sa zúčastnil vlastník Mgr. Adrián Fabian, ktorý mi byt riadne sprístupnil, umožnil mi jeho obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytol mi žiadne doklady k bytu z dôvodu, že ich nemá k dispozícii.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia bytu mi pri miestnom šetrení nebola poskytnutá žiadna. Jednoduchý pôdorys bytu vyhotovený znalcom pri obhliadke s vyznačením nameraných rozmerov sa nachádza v prílohách znaleckého

posudku. Právna dokumentácie nie je v súlade so zameraným stavom. Rozdiely boli zistené minimálne medzi nameranou plochou a plochou uvedenou na liste vlastníctva.

Namerané hodnoty boli spolu 72,53 m². Hodnota celkovej podlahovej plochy bytu v právnej dokumentácii je 69,55 m², čo predstavuje rozdiel +2,98 m². Na základe výkladu k metodickému pokynu č.820/98-50 zo dňa 6.4.1998 sa berie za výpočet ceny podľa bodu 2.3. sa v zmysle metodiky ŽU skutočne nameraná hodnota. Doklady o veku stavby mi boli predložené, bytový dom je v užívaní od r. 1959. Terajší vlastník byt nadobudol kúpou v r. 2020, kúpna zmluva mi nebola predložená.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Byty :

- byt č. 4 vo vchode č. 170 na 1.poschodí v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5745/2, 5747 a 5758/8 v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku, parc. CKN 5747 vo výške 6955/127304

Pozemok, parcela registra "C" č:

- 5747 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m², podiel 6955/127304

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán mesta je zverejnený na webovej stránke mesta: <https://www.presov.sk/uzemny-plan-0.html>. Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "Obytné plochy bytových domov".



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748, k.ú. Prešov

POPIS

Ohodnocovaným bytom je byt č. 4 nachádzajúci sa vo vchode č. 170 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5747 na ulici 17. novembra v meste Prešov. Z hľadiska polohy sa bytový dom nachádza na západnom okraji širšieho centra mesta v zmiešanej lokalite bytových domov, prevádzkových stavieb a občianskej vybavenosti. Bytový dom č.s. 3748 má čiastočne zapustený suterén, pôvodne mal tri poschodia, v presne nezistenom čase bola na dome realizovaná nadstavba ďalšieho poschodia. Má dva vchody, vo vchode č. 170 je deväť bytov, vo vchode č. 172 je 10 bytov, spolu je v bytovom dome 19 bytov. V suteréne sa nachádzajú pivnice pre byty a spoločné priestory. Vertikálna komunikácia je zabezpečená schodiskom bez výťahu. Bytový dom sa nachádza na parcele č. CKN 5747, samostatný vchod na 4.NP je vybudovaný na parc. 5745/2 a 5758/8. Prístupný je z ulice 17. novembra na západnej strane domu, vchody do domu sú z východnej strany. Byt v čase obhliadky bol riadne obývaný vlastníkom, v dobrom technickom stave, s čiastočne zanedbanou údržbou.

Dispozičné riešenie bytu:

Byt č. 4 sa nachádza na 1. poschodí bytového domu vo vchode č. 170, pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba a kúpeľňa s WC. Ďalej k bytu patrí pivnica v suteréne bytového domu. Dispozičné riešenie bytu je v súlade s priloženým pôdorysom bytu v prílohách k znaleckému posudku.

Popis bytového domu:

Bytový dom je klasickej murovanej konštrukcie z tehál plných pálených konštrukčného typu T12 z 50-tych rokov minulého storočia, okná spoločných priestorov sú plastové, vstupné dvere pôvodné drevené rámové s presklením, strecha sedlová, krytina betónová, vymenená v nezistenom čase, vertikálna doprava je zabezpečená schodiskom bez výťahu, základy sú železobetónové pásové rošty s hydroizoláciou, obvodový plášť murovaný z tehál plných pálených so zateplením so silikátovou farebnou omietkou, vnútorné priečky sú murované, stropy sú železobetónové monolitické, podlahy spoločných priestorov - chodba - pôvodná keramická dlažba, pivnice cementový poter, okná suterénu plastové, vchodové dvere plastové so sklenenou výplňou s integrovanými poštovými schránkami, ostatné dvere sú plné drevené hladké osadené do oceľových a drevených zárubní, vnútorné murivo je omietnuté omietkou hladkou vápennocementovou, schody sú monolitické železobetónové s povrchom liate terazzo, schodiskové zábradlia sú tyčové oceľové pôvodné, všetky klampiarske konštrukcie sú nové z poplastovaného plechu, vykurovanie je centrálné, vykurovanie spoločných priestorov nie je, teplá voda pre byty je pripravovaná centrálné, kanalizácia odvádza odpadové vody splaškové samospádom do verejnej kanalizácie. Bytový dom je napojený na rozvod vody z verejného vodovodu, na rozvod zemného plynu a elektriny.

Popis bytu č. 4 na 1. poschodí:

Predmetom ohodnotenia je kompletne rekonštruovaný byt s čiastočne zmenenou dispozíciou (kúpeľňa bola spojená s WC) pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, chodby, kúpeľne s WC a pivnice v suteréne bytového domu ako príslušenstva bytu. Riešený je ako jednogeneračný byt so samostatným vstupom o celkovej nameranej výmere podlahovej plochy vrátane pivnice 72,53 m². Presvetlenie je riešené plastovými oknami s izolačným dvojsklom, vstupné aj interiérové dvere sú drevené z masívu osadené do drevených obložkových zárubní, podlahy dvoch obytných miestností sú plávajúce drevené, izba č. 3 pôvodne drevené parkety, predsieň, kuchyňa a kúpeľňa keramická dlažba, bytové jadro kúpeľne s WC je murované. Kúpeľňa je po rekonštrukcii a modernizácii, ktorá bola prevedená v nezistenom čase, nachádza sa tu plastová rohová vaňa, 2x vstavané keramické umývadlo, 1x samostatná sprcha - box, WC je typu Geberit, batérie pákové, v celej kúpeľni je keramický obklad, v kuchyni je štandardná kuchynská linka, plynová varná doska, pod ktorou je elektrická rúra, nad varnou doskou je odsávač pár, nerezový drez, batéria páková, okolo linky je keramický obklad, vykurovanie bytu je ústredné, teplovodné z centrálnej výmenníkovej stanice aj s prípravou teplej vody, radiátory oceľové rebrové aj novšie panelové, byt má vlastné meranie spotreby teplej a studenej vody, spotreby tepla, spotreby elektriny, zemného plynu, v byte je kompletne nový rozvod elektroinštalácie a rozvádzač, nový rozvod vody a kanalizácie. V izbe č. 3 je vstavaná skriňa.

V čase obhliadky bol byt riadne užívaný, statické, technické poruchy neboli zistené, hygienické poruchy pri obhliadke bytu neboli zistené. Byt svojou polohou, vybavením a mierou údržby spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania v bytových domoch.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojka STA, vstavané skrine, poštová schránka, zvonček, domáci telefón, kuchynská linka, plynový sporák, batérie, odsávač pár a radiátory okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä výťahy, strojovne výťahov, práčovne, sušiarne, žehliarne, miestnosť pre upratovačky, WC, dielne, spoločenská miestnosť, spoločná televízna anténa, hromozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je hodnotený byt umiestnený.

Spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku je 6955/127304.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbýtové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň, chodba 1,40*3,00	4,20
kuchyňa 4,25*2,45	10,41
kúpeľňa 3,00*3,00	9,00
izba 4,15*3,50	14,53
izba 4,15*4,15	17,22
izba 4,15*3,50	14,53
Výmera bytu bez pivnice	69,89
pivnica k bytu 1,20*2,20	2,64
Vypočítaná podlahová plocha	72,53
balkón	0,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,51
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,44
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,89
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,95
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	2,93
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,63
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,61
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,11
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,63
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,81
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,63
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,25	5,00	4,07
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	1,63
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,26

25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	3,66
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,24
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,25	1,25	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,25	1,25	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,63
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,44
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,51
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,51
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,04
	Ďalšie konštrukcie				
36	Vstavaná skriňa v izbe č. 3	-	-	1,00	0,81
	Spolu	100,00		122,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 122,80 / 100 = 1,228$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,057 * 0,939 * 1,2280 * 1,10$$

$$VH = 1 673,96 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Bytový dom ako celok je v technickom stave primeranom veku a základnej údržbe, po čiastočnej rekonštrukcii a modernizácii v presne nezistenom čase, zateplený, s nadstavbou, v čiastočnou výmenou inštalovaných rozvodov, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky s ohľadom na technický stav v čase obhliadky na 120 rokov. Samotný byt dlhodobo je riadne užívaný, po rekonštrukcii a modernizácii v presne nezistenom čase (asi 15 rokov), s čiastočne zanedbanou údržbou, so stavom v čase obhliadky je schopný plniť svoju funkciu, jeho ďalšie užívanie si bude vyžadovať investície do zanedbanej údržby.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748, k.ú. Prešov	1959	67	53	120	55,83	44,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 673,96 €/m^2 * 72,53m^2$	121 412,32
Technická hodnota	44,17% z 121 412,32 €	53 627,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5747 sa nachádza v meste Prešov, ktoré je centrom Prešovského samosprávneho kraja. Ide o 3-izbový byt nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici 17.novembra č. 170 v zmiešanej lokalite, kde sa nachádzajú bytové domy, prevádzkové stavby a občianska vybavenosť. Bytový dom je na západnom okraji širšieho centra mesta, v pomerne nenarušenom životnom prostredí. Orientácia obytných miestností bytu je na západ, kuchyňa na východ. V okolí bytového domu je dostatok parkovacích miest.

Mesto Prešov je významným hospodárskym a správnym centrom východného Slovenska. Už v minulosti, historicky od udelenia mestských práv, sa v ňom sústreďovali radiace činnosti, ktoré mali dosah spočiatku len na okolité mestá a obce, neskôr na celý región. Vyplýva to z jeho geografickej polohy, keďže je postavené na križovatke

bývalých významných obchodných ciest. Prešov, s počtom obyvateľov 91205 (stav ku 1.1.2005), je tretím najväčším mestom Slovenska. Sídlia v ňom viaceré krajské orgány a zároveň je správnym centrom Prešovského samosprávneho kraja, ktorý je najväčší na Slovensku.

Administratívne mesto Prešov pozostáva zo štyroch katastrálnych oblastí: Prešov, Solivar, Šalgovík a Nižná Šebastová. Cez územie mesta vedú významné medzinárodné cestné a železničné trate smerom do Poľska a na Ukrajinu. Najbližšími veľkomestami sú (podľa vzdušných vzdialeností v km): Košice (38), Užhorod (96), Miškolc (115), Tarnow (128), Budapešť (250), Bratislava (345). Historické jadro mesta je národnou kultúrnou pamiatkou.

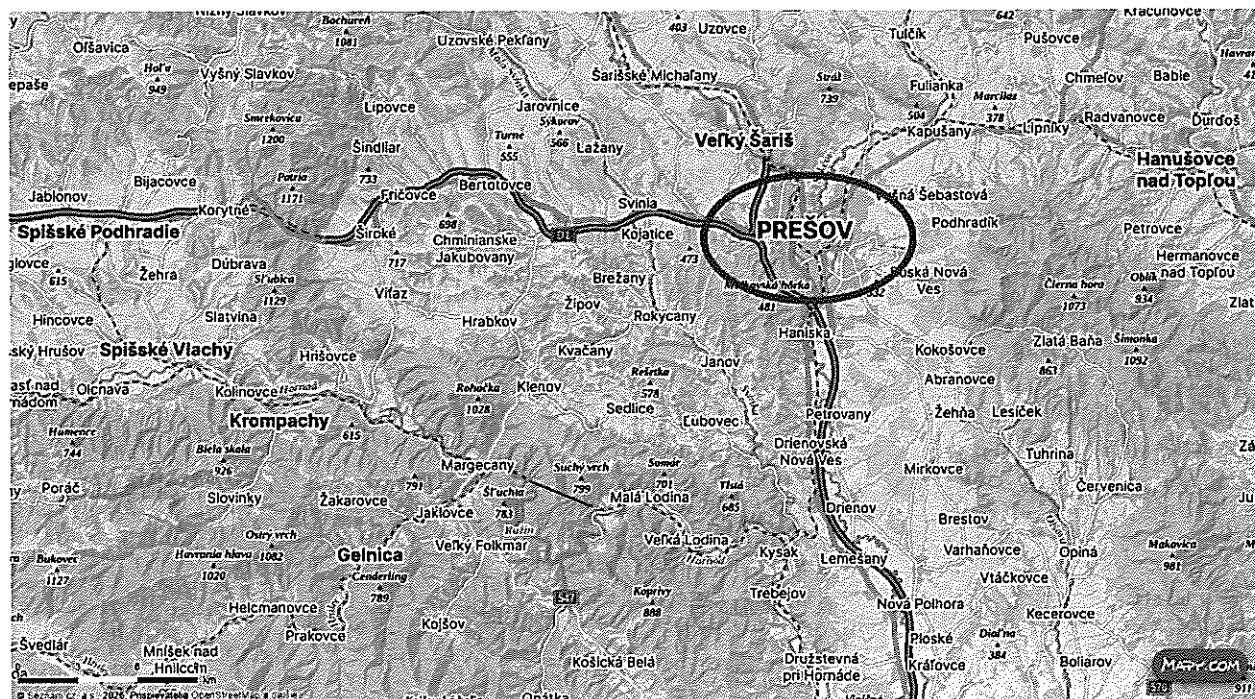
Mesto leží v Košickej kotline a obklopujú ho Slánske vrchy a Šarišská vrchovina. Prešovom pretekajú rieky Torysa a Sekčov. V Prešove pôsobí 34 stredných škôl. Časť z nich je technicky orientovaná s možnosťou prispôbenia študijných plánov podľa potrieb investorov. Študenti majú možnosť študovať na anglickej bilingválnej základnej škole i gymnáziu. Prešovská univerzita, ktorá sídli v meste, má 8 fakúlt: Filozofická fakulta, Gréckokatolícka teologická fakulta, Fakulta humanitných a prírodných vied, Fakulta manažmentu, Pedagogická fakulta, Pravoslávna bohoslovecká fakulta, Fakulta športu a Fakulta zdravotníctva. Taktiež tu pôsobí Fakulta výrobných technológií Technickej univerzity v Košiciach so sídlom v Prešove, Vysoká škola medzinárodného podnikania ISM Slovakia v Prešove, Ústav Zdravotníctva a sociálnej práce blahoslaveného Pavla Petra Gojdiča, pobočky Vysokej školy sv. Alžbety n. o. v Bratislave. Kultúra má v meste bohatú tradíciu a históriu aj kultúra. Milovníci divadla si určite prídu na svoje v jednom z najlepších divadiel na Slovensku - v Divadle Jonáša Záborského.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

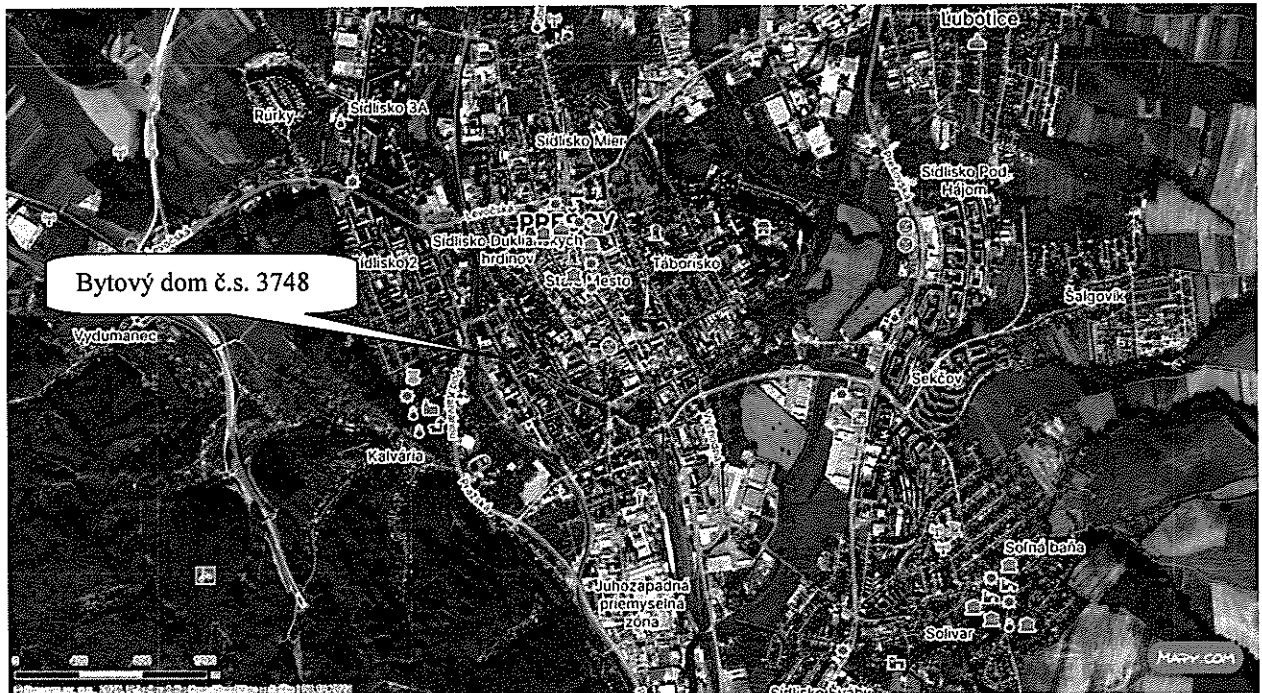
Ohodnocovaný byt č. 4 bol v čase obhliadky bol riadne užívaný, slúžil svojmu účelu, iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

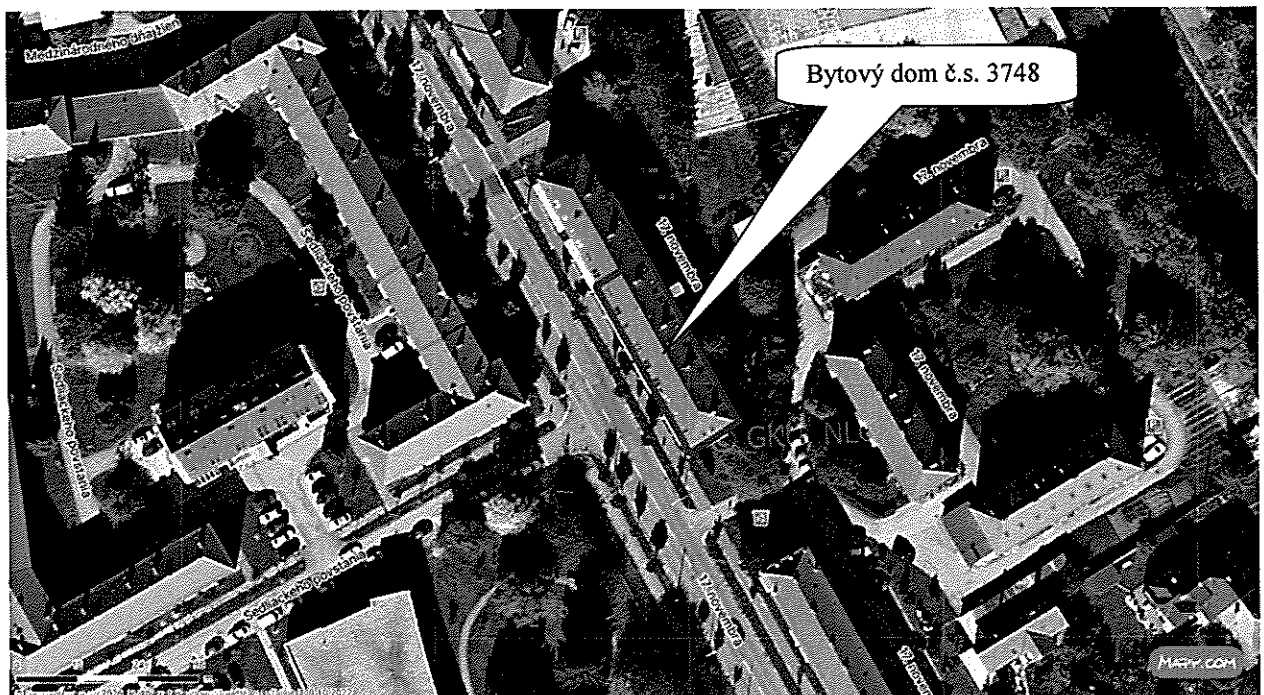
S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.



Širšie vzťahy mesta Prešov



Mapa mesta s vyznačením polohy bytového domu



Mapa lokality s vyznačením polohy bytového domu

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 je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v okresných mestách hodnotou 0,40-0,50 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľnosti vo Vranove nad Topľou. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej

diferenciácie vo výške 1,50. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Byt sa nachádza na západnom okraji širšieho centra mesta Prešov na ulici 17. novembra č. 170, lokalita je vhodná a bývanie, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. V okolí bytového domu sú ďalšie bytové domy, objekty občianskeho vybavenia a prevádzkové stavby. Prašnosť okolia je od dopravy a hluk sídliskový - bežný vďaka vybudovaniu obchvatu mesta. Má dva vchody, vo vchode č. 170 je deväť bytov, vo vchode č. 172 je 10 bytov, spolu je v bytovom dome 19 bytov. V dosahu do 5 min. je autobusová doprava a taxi. Lokalita je kompletne vybavená, nezamestnanosť obyvateľstva je okolo 5 %.

Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory a pivnice v suteréne bez výťahu. Orientácia obytných miestností bytu je na západ, kuchyňa a kúpeľňa na východ. Byt je na 1. poschodí, po zásadnej rekonštrukcii a modernizácii, v čase obhliadky riadne užívaný, s čiastočne zanedbanou údržbou, vybavením štandardný, dobrý.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,500	10	15,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,825	6	4,95
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,000	10	30,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,000	6	18,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,000	5	15,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,000	9	27,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,000	7	21,00

12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,500	7	31,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,500	6	27,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,500	4	6,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,000	20	60,00
	Spolu			145	421,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 421,95 / 145$	2,91
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 53 627,82 \text{ €} * 2,910$	156 056,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok pod bytovým domom

POPIS

Pozemok, parcela registra "C":

- 5747 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m²

k ohodnocovanému bytu č. 4 prináleží podiel 6955/127304, celý pozemok pod bytovým domom v meste Prešov, na ulici 17.novembra č. 170, na západnom okraji širšieho centra mesta, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov. Pozemky v tejto časti mesta sú veľmi dobre obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.: E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu: $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$ [EUR], kde: M - výmera pozemku v m² VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m² Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu: $VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd}$ [EUR/m²], kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m² k_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu $k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$ kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

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

k_z - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)

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

Východisková hodnota pozemku na m² podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov V_{HMJ} / eura/m²

a) Bratislava 66,39

b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56

c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60

d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96

e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64

f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5747	zastavaná plocha a nádvorie	358,00	1/1	6955/127304	19,56

Obec:

Prešov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>zmiešaná lokalita bytových domov, prevádzkových stavieb a občianskeho vybavenia na západnom okraji širšieho centra mesta Prešov</i>	1,30
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 <i>bytové domy so štandardným vybavením, starší bytový dom po rekonštrukcii a modernizácii s nadstavbou</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok s možnosťou využitia autobusovej a vlakovej dopravy, MHD, taxi</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>zmiešaná lokalita bytových domov, prevádzkových stavieb a občianskeho vybavenia</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o pozemky v tejto lokalite</i>	2,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,3235$	141,39 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 6955/127304 * 50\ 617,62 \text{ €}$	2 765,39 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5747	$358,00 \text{ m}^2 * 141,39 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6955/127304$	2 765,39
Spolu		2 765,39

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, evidovanej na liste vlastníctva č. 13072, a to byt č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. 170 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5745/2, 5747 a 5758/8 v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku, parc. CKN 5747 vo výške 6955/127304 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, evidovanej na liste vlastníctva č. 13072, a to byt č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. 170 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. CKN 5745/2, 5747 a 5758/8 v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku, parc. CKN 5747 vo výške 6955/127304 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 159.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748, k.ú. Prešov	1/1	156 056,96
Pozemky		
Pozemok pod bytovým domom - parc. č. 5747 (19,56 m ²)	1/1 z 6955/127304	2 765,39
Všeobecná hodnota celkom		158 822,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		159 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatdeväťtisíc Eur		

V Trebišove, dňa 15.04.2026



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka z 10.03.2026
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 13.04.2026
- fotodokumentácia z 13.04.2026
- list vlastníctva č. 13072 z 12.04.2026 k bytu a pozemku pod bytovým domom vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 12.04.2026 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 12.04.2026 vydaná katastrálnym portálom
- potvrdenie o veku bytového domu z 29.11.2013
- pôdorys ohodnocovaného bytu č. 4 vyhotovený znalcom pri obhliadke s vyznačením nameraných rozmerov



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 2355/28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 10.03.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
13072	Prešov	Prešov	Prešov

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
5747	zastavaná plocha a nádvorie	358	13072

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
3748	5745/2 5747 5758/8	Bytový dom, Byt, číslo: 4, vchod: 170, 1.p.	13072

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5745/2 pod stavbou s.č. 3748 je evidovaný na liste vlastníctva č. 14295. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5758/8 pod stavbou s.č. 3748 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6492. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6955/127304. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mgr. Adrián Fabian
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

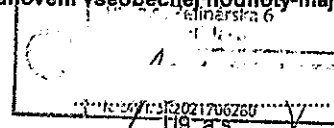
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

13.04.2026 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 5 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy simona.morvayova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. Mgr. Simona Morvayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Nehuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
13072	Prešov	Prešov	Prešov

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
5747	zastavaná plocha a nádvorie	358	13072

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
3748	5745/2 5747 5758/8	Bytový dom, Byt, číslo: 4, vchod: 170, 1.p.	13072

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5745/2 pod stavbou s.č. 3748 je evidovaný na liste vlastníctva č. 14295. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5758/8 pod stavbou s.č. 3748 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6492. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6955/127304. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Mgr. ADRIÁN FABIÁN
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom	VLASTNÍK 15970

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Mgr. ADRIÁN FABIÁN
Ing. Miroslav Vaško

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	BYT OBÝVANÝ VLASTNÍKOM
Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	ŽIADNE



U9.sk

Zapísaná v OR, IČO: 45254201, Bratislava III, Vlčieho štítu 3, 821 08 Bratislava, IČO: 45254201

str. 1

Energocertifikát Nehodiace sa prečiarкнуť	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dižníkom o predmete dražby:	OBHLIADKA UMOŽŇENA

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	13.04.2026 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	13.04.2026 o 10:00hod.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

BEZ PRIPOMIENOK, VLASTNÍK BYT RIADNE
SPRÍSTUPNIL.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľností, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dižníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zavazujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

U9.sk



str. 2

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2026

Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. 5747 v k.ú. Prešov, okres Prešov



Pohľad na bytový dom zo severnej strany



Pohľad na bytový dom zo SZ strany



Okná bytu č. 4 na západnej fasáde domu



Pohľad na vchod č. 170 zo západnej strany



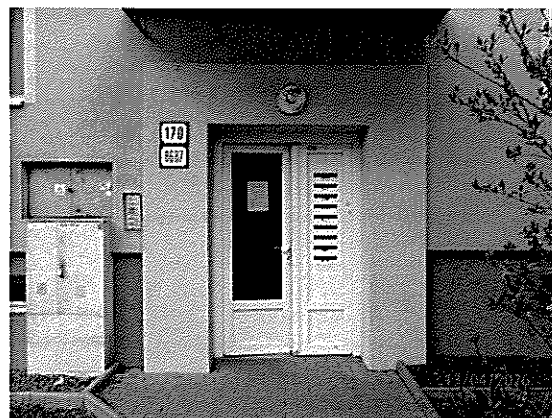
Komun. a chodník na západnej strane domu



Komunikácia na východnej strane domu



Pohľad na bytový dom z JV strany



Vchod č. 170 do domu z východnej strany

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2026

Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. 5747 v k.ú. Prešov, okres Prešov



Zvončeky do bytov pri vchode bez mien



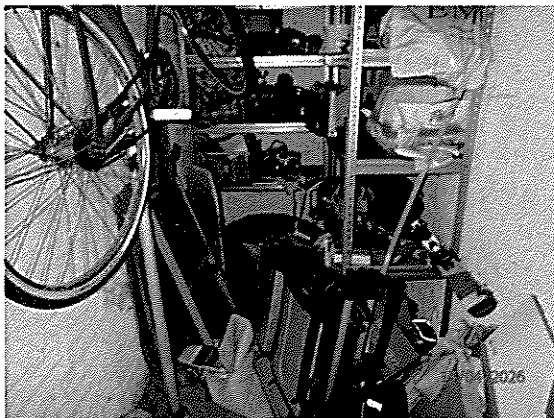
Súpisné a orientačné číslo na fasáde domu



Vstupné dvere do vchodu č. 170



Vstupná predsieň v dome vo vchode 170



Pivnica č. 4 patriaca k bytu č. 4



Čiastočne vymenené rozvody v dome



Schodisko a chodba pred bytom na 1 pos.



Elektromery pre byty na 1.poschodí na chodbe

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2026

Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. 5747 v k.ú. Prešov, okres Prešov



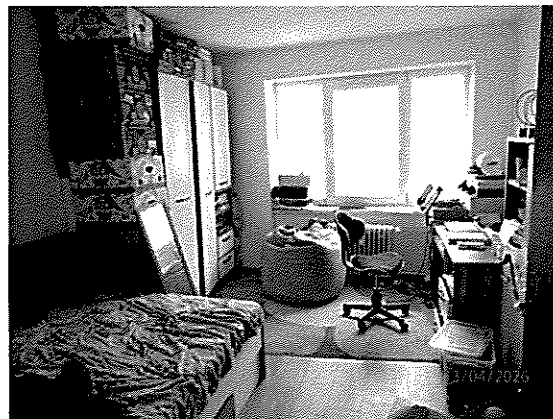
Vstupné dvere do bytu č. 4 na 1.poschodí



Detail vstupných dverí – drevený masív



Chodba v byte v smere do bytu



Izba č. 1



Izba č. 1



Detail okna izby č. 1



Detail podlahy izby č. 1



Izba č. 2

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2026

Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. 5747 v k.ú. Prešov, okres Prešov



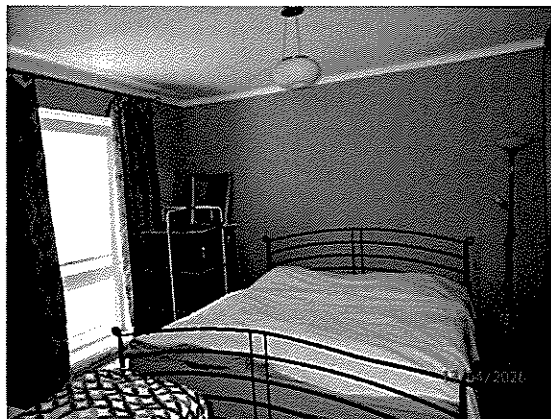
Detail podlahy izby č. 2



Detail okna izby č. 2



SDK pohľad izby č. 2



Izba č. 3



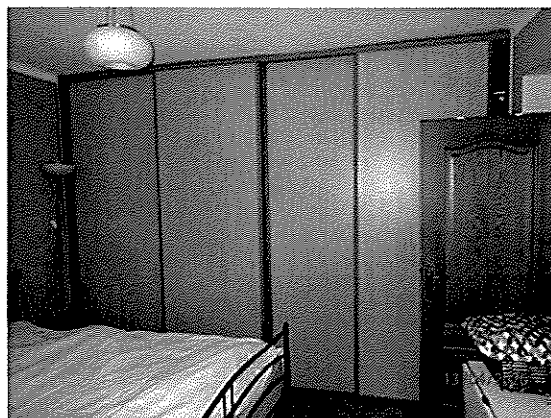
Detail podlahy izby č. 3



Detail okna izby č. 3



Balkón z izby č. 3



Vstavaná skriňa v izbe č. 3

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2026

Byt č. 4 v bytovom dome č.s. 3748 na parc. 5747 v k.ú. Prešov, okres Prešov



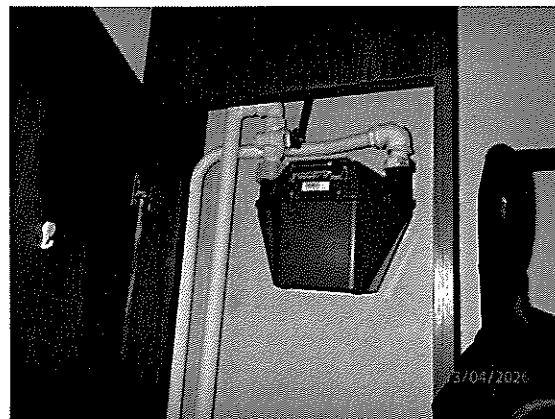
Kuchyňa



Detail kuchynskej linky



Detail okna kuchyne



Plynomer pre byt na chodbe v byte



Kúpeľňa



Dve vstavané umývadlá v kúpeľni



WC v kúpeľni



Vaňa a sprcha v kúpeľni

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 12.4.2026
 Čas vyhotovenia : 17:14:57
 Údaje platné k : 10.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13072 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5747	358	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3748	5745/2 5747 5758/8	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5745/2 pod stavbou s.č. 3748 je evidovaný na liste vlastníctva č. 14295. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5758/8 pod stavbou s.č. 3748 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6492.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 170	Poschodie 1	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6955/127304
Súpisné číslo 3748	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
4	Fabian Adrián r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3675/2010 Z-7562/13 - Zmluva o nadstavbe bytového domu Kúpna zmluva V-8296/2019, vklad povolený dňa 27.2.2020 - číslo zmeny 1579/20			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P 96/2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, zo dňa 09. 03. 2026, dobrovoľnou dražbou (záložné právo V 8157/2019, zo dňa 23. 01. 2020, Zmluva o úvere č. 001/360158/19-002/000, zo dňa 18. 11. 2019) v prospech záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a. s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, zastúpená : ÚJ, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703 na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 1440/2026			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Z 3692/2004-Žiadosť o zápis bytov do LV zo dňa 28.10.2004

Z 5029/2008 Žiadosť zo dňa 26.11.2008 o zápis spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zar.bytu a zastav.pozemku na základe Znaleckého posudku č.69/2008.

Z 5703/2014- kolaudačné rozhodnutie B/2014/7040-Se,
Z 6293/2014- kolaudačné rozhodnutie B /2014/137714-Se

Iné údaje - nepriradené

LV 14295

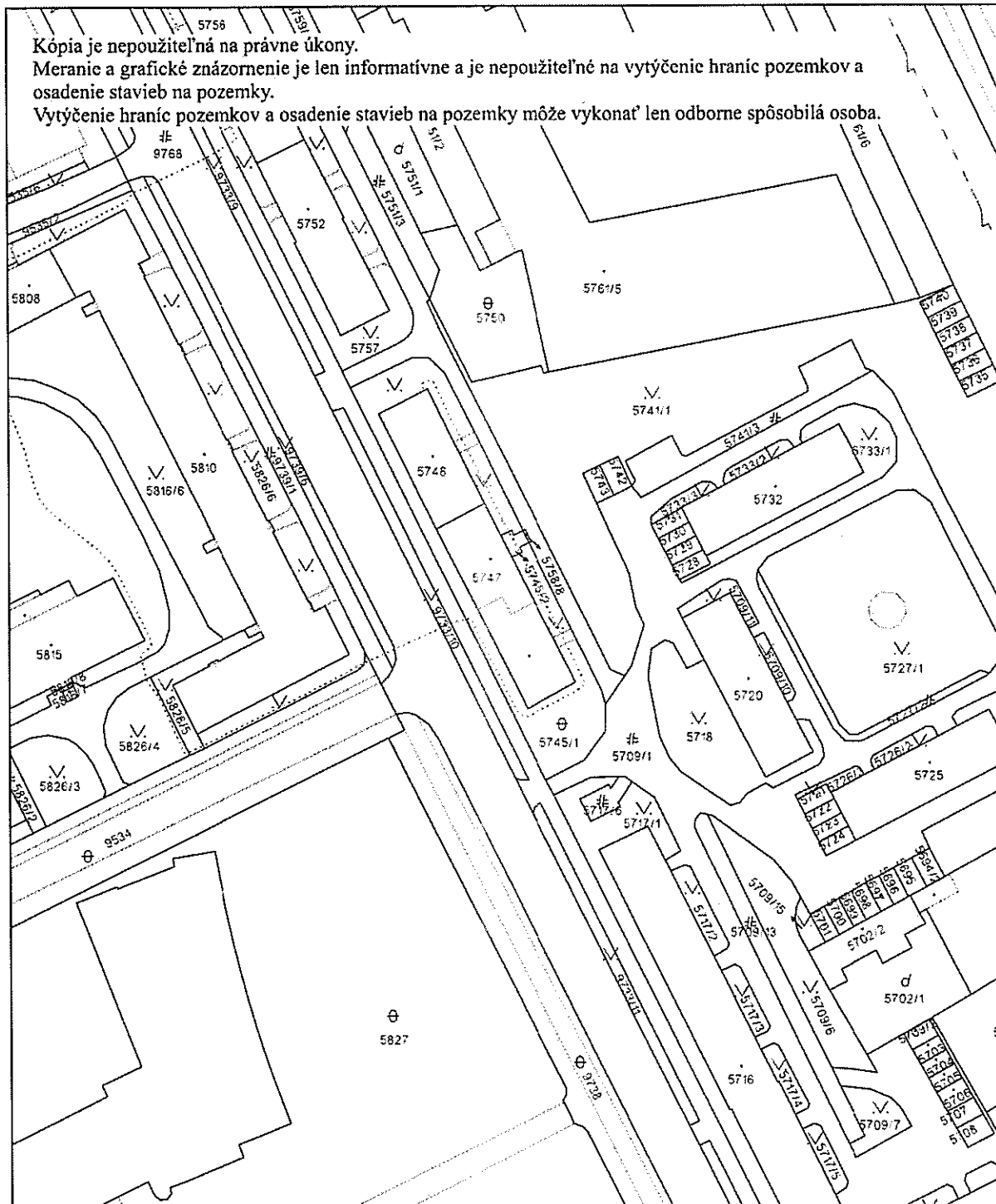
LV 6492

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno na parc.CKN 5758/8 v zmysle ust. § 23 ods.5 zák.č.182/1993 Z.z.
-	Z 2346/2017- zákonné záložné právo v zmysle ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov- 3168/17
Vlastník poradové číslo 4	V 8157/2019-Zmluva o zriadení záložného práva reg.č. 001/360158/19-002/000 pre Všeobecná úverová banka,a.s.,Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava /31320155/ na byt č.4 na I.posch.,vchod 170-čs 3748 a podiel 6955/127304 na spoloč.častiach a zariadeniach domu a parc.KN C 5747; - vklad povolený dňa 23.1.2020 -číslo zmeny 847/20

Vlastník poradové číslo 4	Z 3089/2024 - Exekučný príkaz 252EX 41/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 06. 06. 2024, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 2635/2024
Vlastník poradové číslo 4	Z 6196/2024 - Rozhodnutie Č.k. 2086/2024 Mesta Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov zo dňa 10.10.2024 o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na byt č. 4, 1. posch., vchod 170 v bytovom dome s.č. 3748 na pozemku registra CKN parcelné číslo 5747 v podiele 1/1 a súčasti a príslušenstvo, (zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane), právoplatné dňa 18.11.2024 - číslo zmeny 5634/2024
Vlastník poradové číslo 4	Z 5580/2025 - Exekučný príkaz 252EX 1015/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 19. 09. 2025, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 5042/2025
Vlastník poradové číslo 4	Z 5612/2025 - Exekučný príkaz 252EX 151/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 22. 09. 2025, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 5093/2025
Vlastník poradové číslo 4	Z 7422/2025 - Exekučný príkaz 252EX 648/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 05. 12. 2025, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 6609/2025
Vlastník poradové číslo 4	Z 230/2026 - Exekučný príkaz 252EX 793/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zo dňa 12. 01. 2026, od: Mgr. Erik Fekete, Puškinova 16, 080 01 Prešov, na byt č. 4, na 1. poschodí, vchod 170 v bytovom dome s. č. 3748 na parcele CKN 5747 a na podiel 6955/127304 na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníka pod B4 v podiele 1/1 - číslo zmeny 354/2026

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
 Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Prešov	Prešov	Prešov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 5747			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	12. 4. 2026 17:16:20	Bez autorizácie	
Údaje platné k	10. 4. 2026 18:00:00		

Parcela registra C, 5747

Prešovský > Prešov > Prešov > k.ú. Prešov

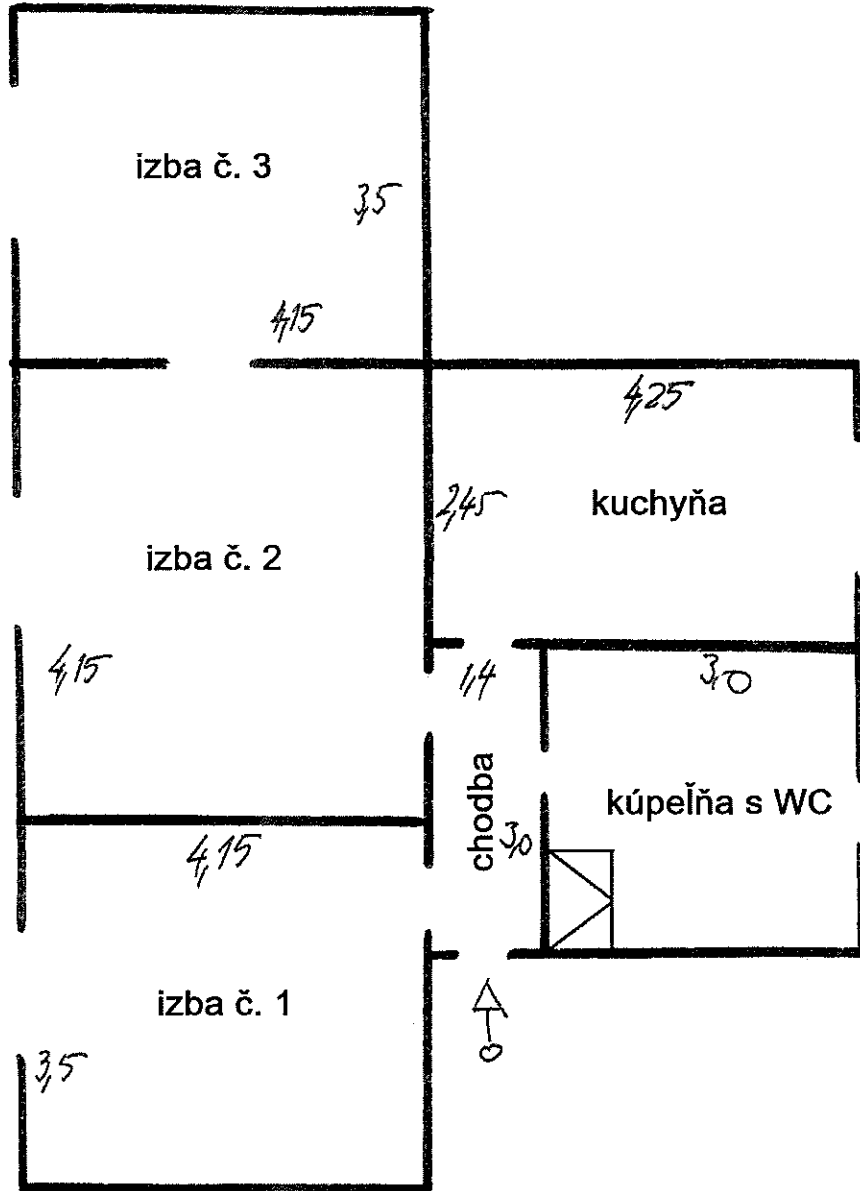


Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Byt č. 4, 1. poschodie, Prešov ul. 17. novembra 170



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 41/2026.

Zároveň vyhlasujem že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca

