

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

e-mail: pjurko425@gmail.com

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

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

Číslo spisu / objednávky/: písomná objednávka HP 008/25/18 A zo dňa 26.2.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 49/2025

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.13 na prízemí v polyfunkčnom bytovom dome s.č. 1377 na ul.Nová č.36, na parc. č. 1097/45 a pozemok na parc.č. 1097/45 vo výmere 688 m2 zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu 4407/23404 zapísaných na LV č.3702- čiastočný v kat. území Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

HeyPay s.r.o.

30. 04. 2025

POSTOUPENÉ: 682/2025

Počet strán posudku: 19 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky č. HP008/25/1A zo dňa 26.2.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.13 na prízemí v polyfunkčnom bytovom dome s.č. 1377 na ul.Nová č.36, na parc. č. 1097/45 a pozemok na parc.č. 1097/45 vo výmere 688 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu 4407/23404 zapísaných na LV č.3702- čiastočný v kat. území Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie

2. Účel znaleckého posudku:

za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 19.3.2025 o 9:00 hod.
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.3.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka č. HP008/25/1A zo dňa 26.2.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3702- čiastočný, k. ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 6.3.2025, vydal Okresný úrad Košice-okolie, katastrálny odbor
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1097/45 k. ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 6.3.2025 vydal Okresný úrad Košice-okolie, katastrálny odbor
- Potvrdenie o veku RD, vydané dňa 15.2.2021, vydal Správa bytov Bodva, s.r.o, Školská 10, Moldava nad Bodvou
- Poskytnutý znalecký posudok č. 24/2021 vypracovaný znalcom Ing. Marekom Kandráčom dňa 19.2.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka ohodnocovaného bytu dňa 19.3.2025 o 9:00 hod.- nebola uskutočnená
- Obhliadka bytového domu dňa 19.3.2025 o 9:00 hod. len z verejného priestranstva
- Fotodokumentácia bytového domu vykonaná dňa 19.3.2025 o 9:00 hod.- len z verejného priestranstva
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; ; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávaní:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemkuk_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávaní

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

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávaní:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

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

kde

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

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

D.3.1 Byty a nebytové priestory

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

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

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

b). Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. podľa listu vlastníctva č. 3702 - čiastočný K. ú. Moldava nad Bodvou, vytvorený cez katastrálny portál dňa 6.3.2025

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

parc.č. 1097/45 vo výmere 6 m2 zastavané plochy a nádvorie

Stavby

č.s. 1377 Na parcele č. 1097/45 polyfunkčný bytový dom, 24 b.j.

Časť B: Byty a nebytové priestory

Byt

Vchod 36

prízemie

Byt č. 13

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 44/234304

Vlastník

Takáč Peter r. Takáč, Námestie mieru 1, Moldava nad Bodvou, PSČ 045 01, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia : - V 745/2021 zo dňa 24.6.2021 - kúpna zmluva - č.z. 548/21

- P 20/25 zo dňa 26.02.2025 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Všeobecná úverová banka, a.s., ako záložný veriteľ, zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, Mostová 2, 811 02 Bratislava, č. HP008/25/07A (V 635/2021) na nehnuteľnosti v časti A-LV na parc.č. 1097/45, bytový dom č. 1377, byt č. 13 na prízemí vo vchode č. 36 so spoluvlast. podielom 4407/234304 na spol. častiach a zariad. domu na vlastníka Takáč Peter, nar. 04.05.1995 v podiele 1/1 - č.z. 115/25

C. Ďalšie:

Záložné právo k bytu podľa zákona č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Vlastník poradové číslo 86 - Pod V 635/2021 zo dňa 7.6.2021 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV, parc.č. 1097/45 - bytový dom s.č. 1377, byt č. 13 na prízemí vo vchode č. 36 so spoluvlastníckym podielom 4407/234304 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Takáč Peter r. Takáč, nar. 4.5.1995 v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, zmluva reg.č. 001/400960/21-001/000 - č.z. 489/21

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.3.2025 o 9:00 hod., pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom len z exteriéru a z verejného priestranstva nakoľko obhliadka interiéru ohodnocovaného bytu znalci nebola umožnená. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil a znalci obhliadku neumožnil.

Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri obhliadke len z verejného priestranstva dňa 19.3.2025 o 9:00 hod.

Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, rozmery ohodnocovaného bytu znalec použil z podkladov poskytnutých objednávateľom posudku - z poskytnutého ZP č. 24/2021 vypracovaného znalcom Ing. Marekom Kandráčom.

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

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP.

Znalec pri ohodnotení vychádzal z podkladov poskytnutých objednávateľom.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Znalci od objednávateľa bol poskytnutý pôdorys ohodnocovaného bytu, ktorý tvorí prílohu ZP.

Skutkový stav ohodnocovaného bytu a nebytových priestorov nebol zameraný nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

Právna dokumentácia (LV č. 3702 - čiastočný zo dňa 6.3.2025 a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 6.3.2025) je v súlade so skutkovým stavom.

Iné rozdiely neboli zistené.

Vek bytového domu znalec stanovil na základe - Potvrdenia o veku - bytový dom s.č. 1377 vydaný spol. Správa bytov Bodva s.r.o., Moldava nad Bodvou.

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

Byt č. 13 v bytovom dome s.č. 1377 na parc. č. 1097/45

Časť pozemku p.č. 1097/45 zastavaná plocha výmery 688 m² v podiele 4407/234304 evidovaný v LV č. 3702- čiastočný.

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

- neboli zistené.

g) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Obec Moldava nad Bodvou - územný plán: zdroj https://www.uzemne_plany_moldava_nad_bodvou

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.13 v bytovom dome s.č. 1377, ul Nová č. 36, k.ú. Moldava nad Bodvou

POPIS

Oceňovaný byt č. 13 sa nachádza na prízemí v murovanom radovom bytovom dome s.č. 1377 na parcele č. 1097/45 na ul. Nová č. 36 v obci Moldava nad Bodvou, katastr.územie Moldava nad Bodvou.

Bytový dom má prízemie a 4 nadzemné podlažia.

Na základe potvrdenia Správy budov Bodva s.r.o. Moldava nad Bodvou zo dňa 15.2.2021 bol bytový dom a ohodnocovaný byt daný do užívania v roku 2014.

Ohodnocovaný byt je orientovaný do ulice Nová na západnú svetovú stranu.

Pred vstupom do bytového domu sa nachádza betónový chodník z betónovej dlažby, pri bytovom dome z východnej strany sa nachádza parkovisko pre obyvateľov bytových domov. V okolí bytového domu je prostredie s bežným hlukom.

Objekt patrí do skupiny - domy bytové typové s unifikovanými konštrukčnými inými než panelovými sústavami. Konštrukčný systém je stenový murovaný, strecha sedlová na drevenom krove, krytina ťažká škridlová Tondach, klampiarske konštrukcie pozinkované. Bytový dom je založený na základových pátkach a základových pásoch.

Zvislé konštrukcie sú murované z pálených tehál, ktoré sú zateplené minerálnu vlnou s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky, stropy panelové železobetónové, vnútorné omietky v spoločných priestoroch štukové vápenné, taktiež v hodnotenom byte sú omietky štukové vápenné. Vykurovanie bytového domu a bytu je z centrálnej plynovej kotolne. Zásobovanie bytu TUV je riešené z centrálnej kotolne.

Okná v spoločných priestoroch bytového domu vymenené za plastové EURO. Vstupné vchodové dvere z eloxovaného hliníka s izolačným dvojsklom. V oceňovanom byte sú okná vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom.

Výťah v bytovom dome osobný veľmi dobre udržiavaný.

Bytový dom zabezpečený proti blesku bleskozvodom. Bytový dom napojený na všetky inžinierske siete vrátane káblovej televízie. Zvislé rozvody inštalácií sú vedené v bytových jadrách.

Vnútorná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom a jedným výťahom /osobným/. Bytový dom pozostáva z dvoch vstupov.

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti - bytu č. 13 nebol znalcovi umožnený. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil a obhliadku neumožnil.

Znalec vykonal obhliadku len z verejného priestranstva.

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

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa, ktorý mu poskytol ZP č. 24/2021 vypracovaný Ing. Marekom Kandráčom a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva.

Vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného bytu č. 13 v bytovom dome s.č. 1377.

Stavebno - technický popis bytu:

Ohodnocovaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne ktorá je spojená s obývacou izbou, chodby, kúpelne, WC.

Súčasťou bytu je aj loggia prístupná z obývacej izby orientovaná na západnú svetovú stranu.

K bytu patrí aj komora umiestnená na prízemí prístupná zo spoločného priestoru chodby vedľa vstupu do ohodnocovaného bytu.

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to: poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu/, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a to v podiele 4407/234304.

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

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: výťahy, práčovne, kočíkárne, sušiarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Oceňovaný byt s typovým štandardom vybavenia, ktorý je v čase obhliadky v štandardnom vyhotovení vybavený sociálnym zariadením, WC, kuchynou, podlahy izieb plávajúce laminátové, okná a balkónové dvere plastové EURO s izolačným dvojsklom vrátane hliníkových žalúzií.

Kuchynská linka v ohodnocovanom byte na báze dreva vybavená varnou doskou s el. rúrou, digestorom a drezom nerezovým so stenovou pákovou batériou. Stena za kuchynskou linkou a bočná stena pri sporáku obložená keramickým obkladom.

Kúpeľňa bytu rekonštruovaná vybavená sprchovacím kútom, umývadlom a plastovou vaňou prístupná z chodby bytu. Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramického obkladu do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby.

WC bytu s WC miskou kombi bez umývadla. Steny WC zo štukovej omietky, podlaha z keramickej dlažby.

Na čelnej stene vo WC za WC miskou je vstup do inštaláčného jadra uzatvorený dvierkami na báze dreva s umývateľnou povrchovou úpravou. Steny a stropy bytu s vykonanými stierkami a maľbami.

Podlahy v izbách bytu plávajúce laminátové.

Dvere v byte dyhované plné a presklené na báze dreva.

Stavebné úpravy bytového domu:

Fasáda bytového domu je zateplená s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky.

Vstup do bytového domu zabezpečený vstupnými dverami hliníkovej konštrukcie s izolačným dvojsklom.

Výťah v čase obhliadky dobre udržiavaný.

Podlahy spoločných priestorov s povrchom rekonštruovaným z keramickej dlažby, schodisko s povrchovou úpravou nástupníc a podstupníc z keramickej dlažby.

Okná spoločných priestorov a schodiska plastové EURO s izolačným dvojsklom

Údržba bytového domu a ohodnocovaného bytu v čase obhliadky je na dobrej úrovni.

Vzhľadom na použité materiály, úroveň údržby oceňovaného bytového domu a bytu stanovujem životnosť bytového domu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 3,18*1,44	4,58
izba 3,005*2,905	8,73
kuchyňa spojená s obývacou izbou 4,105*6,36 -(1,935+1,44)*(4,105-3,86)	25,28
kúpeľňa 1,825*1,655	3,02
WC 1,27*0,98	1,24
Výmera bytu bez pivnice	42,85
Komora z chodby vedľa vstupu do ohodn. bytu 1,075*1,685	1,81
Vypočítaná podlahová plocha	44,66
loggia 3,86*1,45	5,60

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:

$$K_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$K_M = 0,95$$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,12
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,72
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,08
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,08
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,24
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,57
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,08
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,46
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,08
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,60
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,12
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,04

30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,64
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,78
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,36
	Spolu	100,00		105,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,90 / 100 = 1,059$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,939 * 1,0590 * 0,95$$

$$VH = 1\,177,28 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.13 v bytovom dome s.č. 1377, ul. Nová č. 36, k.ú. Moldava nad Bodvou	2014	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,177,28 €/m^2 * 44,66m^2$	52 577,32
Technická hodnota	86,25% z 52 577,32 €	45 347,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

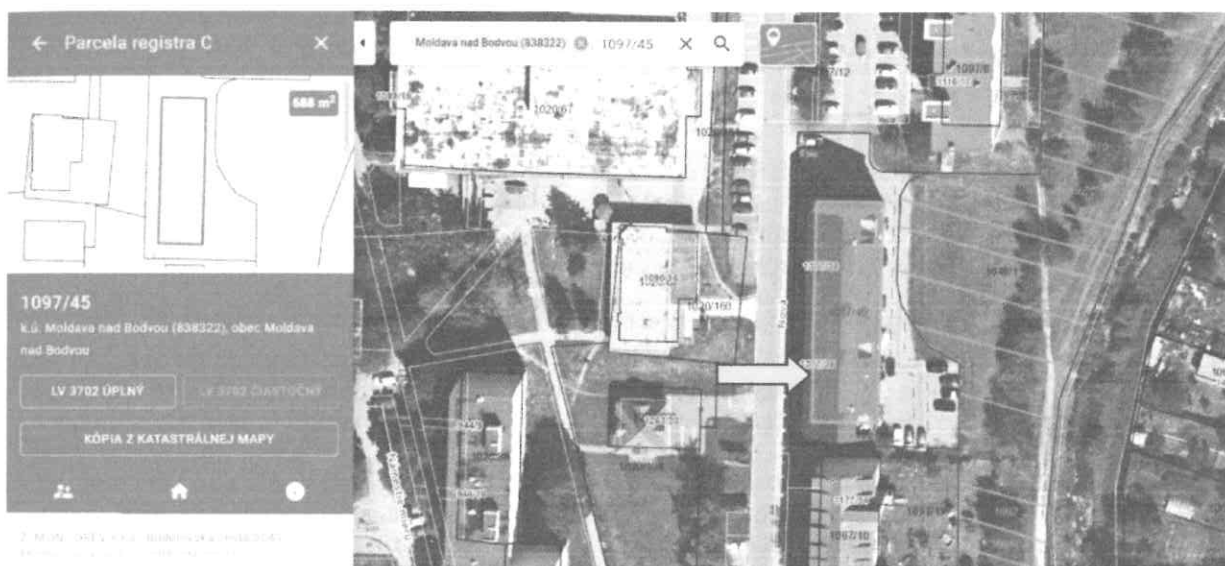
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Moldava nad Bodvou leží v západnej časti Košickej kotliny, a na juhovýchodnom okraji národného parku Slovenský Kras. Vzdialenosť od Košíc je cca 28 kilometrov, od Rožňavy 41 km. Mestom vedie cesta I/16 a II/550, na železničnú trať Zvolen – Košice sa tu napája lokálna trať do Medzeva.

Počet obyvateľov v obci Moldava nad Bodvou cca. 11 324.

- **Občianska vybavenosť obce:** Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru, Predajňa pohonných látok, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, Hotel (motel, hotel), Penzión, Komerčná banka, Bankomat, Lekárne a výdajne liekov, Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga, Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa, Komunálny odpad, Kúpalisko umelé alebo prírodné, Telocvičňa, Futbalové ihrisko, Knižnica, Pošta, Káblová televízia, Verejný vodovod, Verejná kanalizácia, Kanalizačná sieť pripojená na ČOV, Rozvodná sieť plynu, Vlaková zastávka, Základná škola, Materská škola

Bytový dom s.č. 1377 sa nachádza na ulici Nová č. 36, v kat. území Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, je umiestnený v zástavbe obytných domov na bežnom sídlisku v tesnej blízkosti Námestia mieru na rovinatom pozemku. Bytový dom je prístupný po miestnej spevnenej asfaltovej komunikácii ul. Nova. V blízkosti oceňovanej nehnuteľnosti sa nachádza základná škola Severná, materská škola, predajňa potravín a rozličného tovaru, slovenská sporiteľňa, budovy občianskej vybavenosti v blízkosti Námestia mieru.

V predmetnej lokalite je vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná a teplotná sieť.

Pracovné možnosti v meste sú priemerné, nezamestnanosť je okolo do 10 %.

Na základe zistenia na realitnom trhu je dopyt v porovnaní s ponukou v oceňovanej časti mesta je vyšší .

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prípadne riziká sú uvedené na LV č. 3702-čiasť v časti t'archy:

- Záložné právo k bytu podľa zákona č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Vlastník poradové číslo 86:

Pod V 635/2021 zo dňa 7.6.2021 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV, parc.č. 1097/45 - bytový dom s.č. 1377, byt č. 13 na prízemí vo vchode č. 36 so spoluvlastníckym podielom 4407/234304 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Takáč Peter r. Takáč, nar. 4.5.1995 v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, zmluva reg.č. 001/400960/21-001/000 - č.z. 489/21

Iné skutočnosti , ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľností a časti pozemku pri obhliadke neboli zistené .

Popis k VŠH:

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

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové domy v ostatných mestách stanovený v rozpätí od 0,3–0,4 vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehnuteľnosť bez výnosu.

Nehnuteľnosť v čase obhliadky je dobre udržiavaná . Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší .

Nezamestnanosť v okrese Košice-okolie do 10 %. Hodnotím ako dobrý byt .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,70

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD I}	Váha V _I	Výsledok K _{PD I} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00

2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,700	9	6,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	188,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 188,3 / 145$	1,299
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 45\,347,94 \text{ €} * 1,299$	58 906,97 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Jedná sa o pozemok pod bytovým domom p.č. 1097/45 klasifikovaný ako zastavaná plocha o výmere 688 m² v podiele 4407/234304 čo predstavuje výmeru 12,94 m².
Pozemok je kompletne napojený na inžinierske siete.

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

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich polohu a využitie v blízkosti centra obce Moldava nad Bodvou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1097/45	zastavaná plocha a nádvorie	688,00	4407/234304	12,94

Obec:

Moldava nad Bodvou

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

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	1,30
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	1,03
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)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,03 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	9,0383
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 9,0383$	45,01 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 4407/234304 * 30$ 966,88 €	582,45 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1097/45	$688,00 \text{ m}^2 * 45,01 \text{ €/m}^2 * 4407/234304$	582,45
Spolu		582,45

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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

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

Nehnuteľnosť: byt č.13 na prízemí v polyfunkčnom bytovom dome s.č. 1377 na ul.Nová č.36, na parc. č. 1097/45 a pozemok na parc.č. 1097/45 vo výmere 688 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu 4407/23404 zapísaných na LV č.3702- čiastočný v kat. území Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.13 v bytovom dome s.č. 1377 , ul Nová č. 36 , k.ú. Moldava nad Bodvou		0,00	44,66	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	1097/45	12,94

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.13 na prízemí v polyfunkčnom bytovom dome s.č. 1377 na ul.Nová č.36, na parc. č. 1097/45 a pozemok na parc.č. 1097/45 vo výmere 688 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu 4407/23404 zapísaných na LV č.3702- čiastočný v kat. území Moldava nad Bodvou, okres Košice- okolie.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.13 v bytovom dome s.č. 1377 , ul Nová č. 36 , k.ú. Moldava nad Bodvou	1/1	58 906,97
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1097/45 (12,94 m ²)	4407/234304	582,45
Všeobecná hodnota celkom		59 489,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		59 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícpäťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadne riziká sú uvedené na LV č. 3702-čiastočný v časti ťarchy:

Záložné právo k bytu podľa zákona č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastník poradové číslo 86:

Pod V 635/2021 zo dňa 7.6.2021 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV, parc.č. 1097/45 - bytový dom s.č. 1377, byt č. 13 na prízemí vo vchode č. 36 so spoluvlastníckym podielom 4407/234304 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Takáč Peter r. Takáč, nar. 4.5.1995 v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, zmluva reg.č. 001/400960/21-001/000 - č.z. 489/21

Iné skutočnosti , ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a časti pozemku pri obhliadke neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 27.03.2025



Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka č. HP008/25/1A zo dňa 26.2.2025
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3702- čiastočný, k. ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 6.3.2025, vydal Okresný úrad Košice-okolie , katastrálny odbor
- 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1097/45 k. ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 6.3.2025 vydal Okresný úrad Košice-okolie , katastrálny odbor
- 4 - Potvrdenie o veku RD, vydané dňa 15.2.2021, vydal Správa bytov Bodva, s.r.o, Školská 10, Moldava nad Bodvou
- 5 - Pôdorysný náčrt ohodnocovaného bytu č. 13 -poskytnutý objednávateľom ZP
- 6 - Fotodokumentácia bytového domu vykonaná dňa 19.3.2025 o 9:00 hod.-len z verejného priestranstva

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Naša značka
HP008 / 25/18A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
26.02.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Košice - okolie, okres Košice - okolie, obec MOLDAVA NAD BODVOU, katastrálne územie Moldava nad Bodvou, evidovaný na liste vlastníctva č. 3702 ako:

- byt č. 13, prízemie, vchod: 36, v polyfunkčnom bytovom dome 24 b.j. súpisné č. 1377, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1097/45
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach polyfunkčného bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 1097/45, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 688 m², o veľkosti 4407/234304.

Vlastníkom predmetu dražby je Takáč Peter r. Takáč, narodený 04.05.1995, bytom Námestie mieru 18, Moldava nad Bodvou, PSČ 045 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

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

Žiadame dodať:

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

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

: 806 Košice - okolie
: 521 698 MOLDAVA NAD BODVOU
katastrálne územie: 838 322 Moldava nad Bodvou

Dátum vyhotovenia: 06.03.2025
Čas vyhotovenia : 12:49:53

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3702 - čiastočný

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
37/45	688	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

enda:

spôsobu využívania pozemku

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

umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Parcelné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
377	1097/45	9	polyfunkčný bytový dom 24 b.j.		1

enda:

druhu stavby

9 - Bytový dom

umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

ad: 36

prízemie Byt č. 13

diel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
spoluvlastnícky podiel k pozemku:

4407/234304

ík právneho vzťahu: Vlastník

Takáč Peter r. Takáč, Námestie mieru 18, Moldava nad Bodvou, PSČ 045 01, SR
Dátum narodenia: 04.05.1995
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

cul nadobudnutia

V 745/2021 zo dňa 24.6.2021 - kúpna zmluva - č.z. 548/21

Poznámka

- P 20/25 zo dňa 26.02.2025 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od všeobecnej úverovej banky, a.s., ako záložný veriteľ, zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, Mostová 2, 811 02 Bratislava, č. HP008/25/07A (V 635/2021) na nehnuteľnosti v časti A-LV na parc.č. 1097/45, bytový dom č. 1377, byt č. 13 na prízemí vo vchode č. 36 so spoluvlast. podielom 4407/234304 na spol. častiach a zariad. domu na vlastníka Takáč Peter, nar. 04.05.1995 v podiele 1/1 - č.z. 115/25

*** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané ***

ČASŤ C: ĽARCHY

Záložné právo k bytu podľa zákona č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
Por.č.: 86

- Pod V 635/2021 zo dňa 7.6.2021 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV, parc.č. 1097/45 - bytový dom s.č. 1377, byt č. 13 na prízemí vo vchode č. 36 so spoluvlastníckym podielom 4407/234304 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Takáč Peter r. Takáč, nar. 4.5.1995 v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, zmluva reg.č. 001/400960/21-001/000 - č.z. 489/21

* * * Vlastník je bez ďalších tiarch * * *

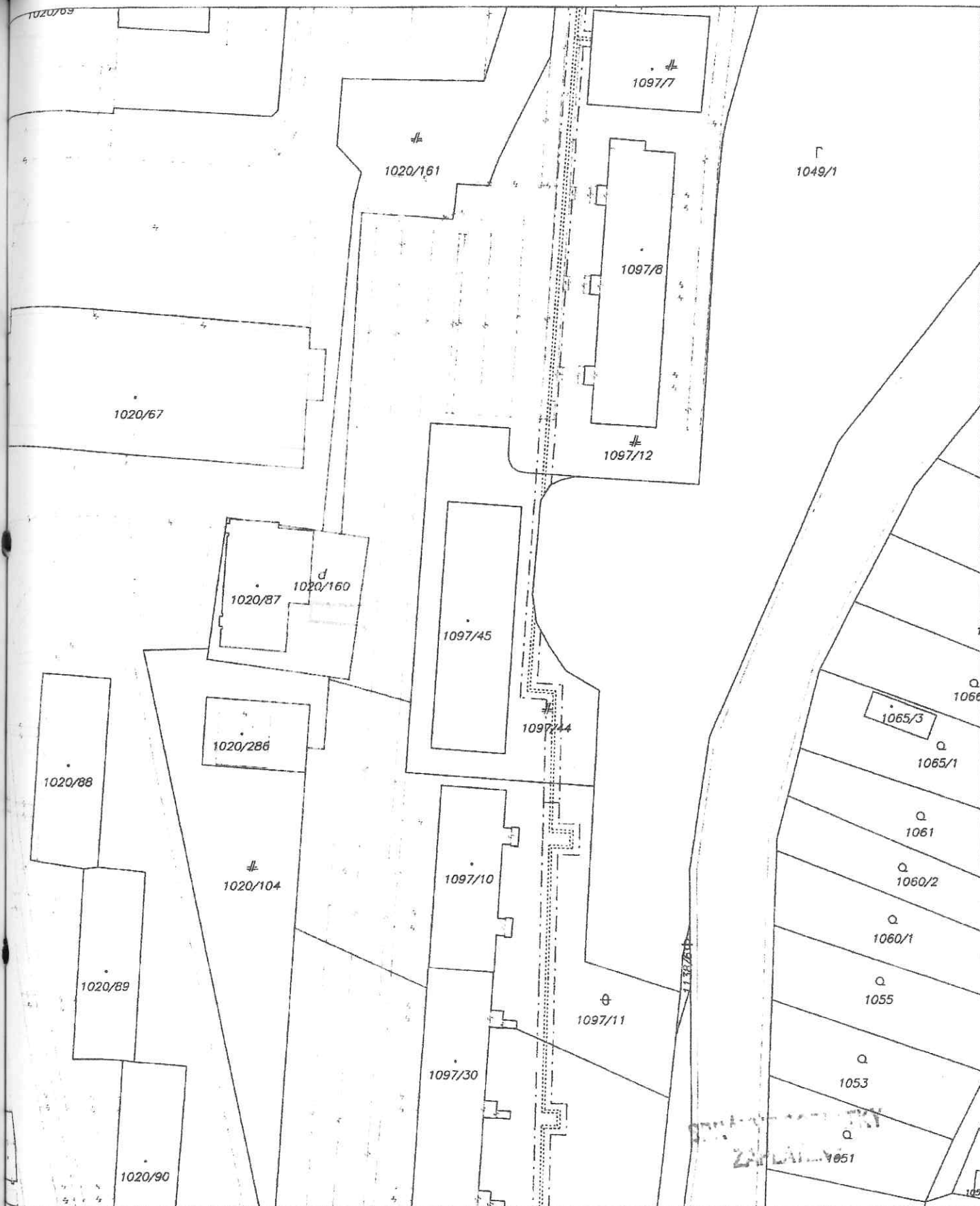
Iný údaj

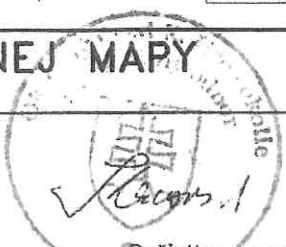
Iné údaje nevyžiadané

Objednávka: K1 336/2025
Vyhotovil: Valéria Krušinská



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE - OKOLIE V MENE ÚGKK SR



Okresný úrad Košice-okolie katastrálny odbor pracovisko Moldava nad Bodvou	Okres Košice-okolie	Obec MOLDAVA NAD BODVOU	Kat. územie MOLDAVA NAD BODVOU
	Číslo zákazky K1 336/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 1097/45		
Vyhotočil			
Dňa 06.03.2025	Meno Valéria Krušínská		
		Pečiatka a podpis	



SPRÁVA BYTOV BODVA s.r.o.

SPRÁVA BYTOV BODVA s.r.o.

ŠKOLSKÁ Č. 10, 045 01

MOLDAVA NAD BODVOU

IČO: 52826201

DIČ: 2121151714

SPOLČNOST ZAPÍSANÁ V ORCHODNOM REGISTRI OKRESNÉHO SÚDU KOŠICE I. ODDIEL: SRD, VLOŽKA Č. 47968/V

Tat

Toth Peter

ul. Nová č. 36

045 01 Moldava nad Bodvou

V Moldave nad Bodvou

Dňa : 15. 02.2021

Vec: Potvrdenie

Týmto potvrdzujeme, že obytný dom na ul. Nová č.36.38 v Moldave nad Bodvou , číslo súpisné 1377 , parcela číslo 1097/45 bol skolaudovaný v roku 2014.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného a má slúžiť ako úradný doklad .

Správa bytov Bodva s.r.o.

045 01 Moldava nad Bodvou

IČO:52 826 201 DIČ:2121151714

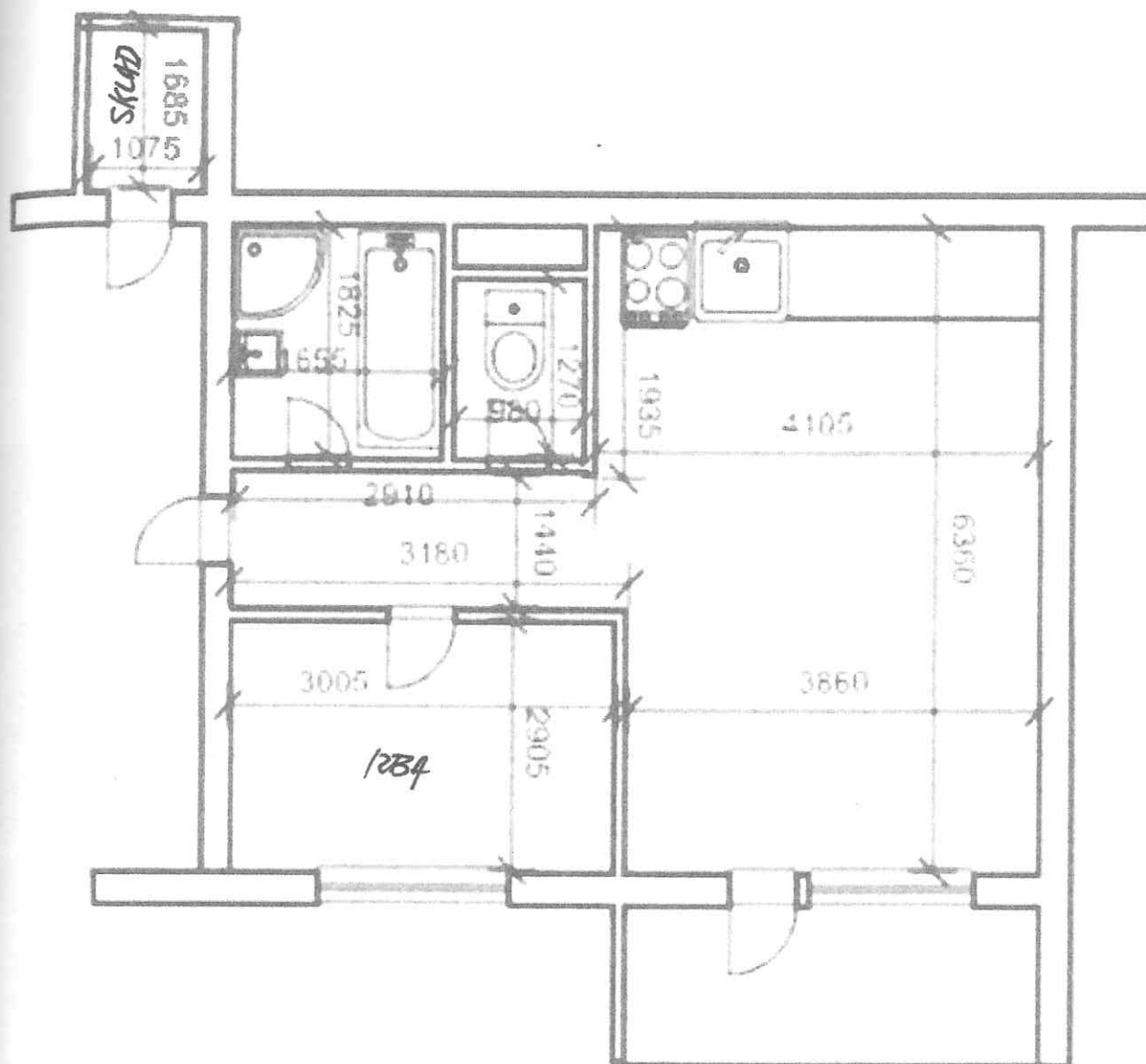
IČ DPH: SK2121151714

Zap. v OR SRD Košice I., oddiel SRD, vložka č. 47968/V

Vincová Valéria

konateľka spoločnosti

Vyhovuje: Jana Damišková
e-mail: jana.damiskova@gmail.com
☎ 055 / 3013066, 0905413755



PODROBNÝ NÁČRT OHODNOCOVANÉHO BYTLA
Č. 13 V POLYFUNKČNÍM DOMĚ S.Č. 1377

[Signature]



[Handwritten signature]



Vchodové dveře ohodnocovaného bytu



Handwritten signature

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 49/2025.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

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

Podpis znalca



1944

V. 1

1944
1944
1944
1944

1944
1944
1944
1944
1944

