

Znalec: Ing. Juraj Miškovič, L.Štúra 11, 045 01 Moldava nad Bodvou,
ev.č.912363, tel. 0903629421

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040
01 Košice, IČO: 36583936

Číslo spisu (objednávky): PDS-103/27-2013-SJ zo dňa 18.7.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 102/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozostávajúcej z bytu č.6 na 1.poschodí, vchod č.335 bytového domu č.s. 335 na parc. KN-C č.5868/13 k.ú. Turňa nad Bodvou s príslušenstvom pre účely dobrovoľnej dražby.



Počet listov (z toho príloh): 30 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozostávajúcej z bytu č.6 na 1.poschodí, vchod č.335 bytového domu č.s. 335 na parc. KN-C č.5868/13 k.ú. Turňa nad Bodvou s príslušenstvom, obec Turňa nad Bodvou, okres Košice-okolie.

2. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
28.8.2018

3. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.9.2018

4. Podklady na vypracovanie posudku:

4.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č.PDS-103/27-2013-SJ z 18.7.2018
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti č.PDS-103/26-2013-SJ z 18.7.2018
- Informácia správcu PIDES PLUS s.r.o., Šoltésovej 9, Košice o podlahovej ploche bytu, veku stavby a vykonaných rekonštrukciách z 30.8.2018

4.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1401-čiastočný k.ú. Turňa nad Bodvou zo dňa 3.9.2018, vydaný Okresným úradom Košice-okolie
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Turňa nad Bodvou zo dňa 27.8.2018 vytvorená cez katastrálny portál
- Foto dokumentácia exteriéru.

5. Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou.

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:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že spolumahitelia nehnuteľnosti odmietnu sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12, ods.3, Zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení na základe dostupných údajov a podkladov. Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti v daný deň a čas znalcovi nebola umožnená znalec postupuje uvedeným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, ods.1, Zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách.

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

Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2018.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad [€],$$

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

kPD - 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).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2004-čiasť v k.ú. Moldava nad Bodvou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiesť. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5868/13	305	Zastavané plochy a nádvorá	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiesť. stavby
335	5868/13	9 bytový dom		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Byt

Vchod: 335 1. p. Byt č. 6

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 54 / 838

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

13 Rigó Marek r. Rigó a Beáta Rigóová r. Štrompová, Turňa nad Bodvou 335, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR

Dátum narodenia: 02.10.1972

Dátum narodenia: 19.04.1972

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka - P-206/10 Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosti povinného: Rigo Marek, od Exekút. úradu Bratislava, Záhradnícka 62, súd. exek. - JUDr. Rudolf Krutý, sp.zn. EX 4142/10 z 28.7.2010. -vz.217/10

Poznámka - P-161/13 z 11.6.2013 - Začatie výkonu záložného práva, zál. veriteľ vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v Turni nad Bodvou 335, zastúpení správcom PIDES PLUS s.r.o., Šoltésová 9, Košice, IČO: 44852746, zast. Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, Košice, ktorá realizuje záložné právo predajom zálohu na dražbe v zmysle zák. 527/2002 Z.z. -č.z. 147/13

Poznámka - P-13/2016 z 20.01.2016 - Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ktorý realizuje záložné právo predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. - č.z.27/16

Poznámka - P 143/2018 zo dňa 25.7.2018 - poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936 na nehnuteľnosti v časti A-LV pare. č. 5868/13 - bytový dom s.č. 335, byt č. 6 na 1. poschodí vo vchode č. 335, so spoluvlastníckym podielom 54/838 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Rigó Marek, nar. 2.10.1972 a Beáta Rigóová r. Štrompová, nar. 19.4.1972 v

Titul nadobudnutia zmluva o prevode vlastníctva bytu pod č.V-467/01 zo dňa 9.8.01 Titul nadobudnutia - Z 1111/14 zo dňa 17.7.2014 • zmena záložného veriteľa - č.z. 288/14

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. § 15 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

13 - Záložné právo k nehnuteľnostiam (záložca - Rigó Marek a manž. Beáta r.Štrompová) vyplývajúce z úverovej

zmluvy v prospech Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004. V-517/07 13 Pod Z- 946/10 zriaďuje sa exekučné záložné právo na nehnut. v časti A-LV, bytový dom s.č. 335, na pare. č.

5868/13, byt č. 6,1. poschodie, vchod č. 335 na vlastníka Rigó Marek nar. 2.10.1972 a Rigóová Beáta rod.

Štrompová nar. 19.4.1972 v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku súd. exek. JUDr. Rudolf Krutý,

Záhradnícka 62, Bratislava, č. EX 8921/09 - č.z.168/10 13 - Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti povinného:Rigó Marek, od Exekút. úradu Bratislava, Záhradnícka

62, súd. exek. - JUDr. Rudolf Krutý, sp.zn.EX 4142/10 z 12.10.2010. Z-1428/10 - vz.280/10 13 - Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti povinného Rigová Beáta, od Exek. úradu Vrable so sídlom 1 .mája

1053, súd. exek. - JUDr. Anetta Demešová, č.k. EX 5362/15-15 zo dňa 26.11.2015. Z-1791/2015 z 01.12.2015 -

č.z.376/15

13 - Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 15642/16 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV pare. č. 5868/13 - bytový dom s.č. 335, byt č. 6 na 1. poschodí vo vchode č. 335 so spoluvlastníckym podielom 54/838 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Rigó Marek, nar. 2.10.1972 a Beáta Rigóová r. Štrompová, nar. 19.4.1972 v podiele 1/1 - Z 1191/2017 zo dňa 25.8.2017 - č.z. 323/17

13 - Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Lenka Borovská, č. EX 1089/1999-S na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV pare. č. 5868/13 - bytový dom s.č. 335, byt č. 6 na 1. poschodí vo vchode č. 335, so spoluvlastníckym podielom 54/838 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Rigó Marek, nar. 2.10.1972 a Beáta Rigóová r. Štrompová, nar. 19.4.1972 v podiele 1/1 - Z 1027/2018 zo dňa 24.7.2018 - č.z. 247/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka nebola vykonaná dňa 28.8.2018 v stanovenú dobu, nakoľko majiteľ nesprístupnil nehnuteľnosť - nebol prítomný a prítomní rodinní príslušníci odmietli obhliadku. Podklady k vypracovaniu znaleckého posudku poskytol objednávateľ cestou správcu.
- Zameranie nebolo vykonané znalcom nakoľko byt nebol sprístupnený. Výmera bytu bola prevzatá pôdorysu poskytnutého správcom.
- Foto-dokumentácia exteriéru vyhotovená znalcom digitálnym fotoaparátom dňa 28.8.2018.

d) Technická dokumentácia:

Vo výpočte znalec uvažuje s podlahovou plochou poskytnutou správcom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Byty a nebytové priestory:**

- byt č.6 na 1.poschodí, vchod č.335 bytového domu č.s.335 na parc. KN-C č.5868/13

Pozemky:

- spoluvlastnícky podiel 54/838 na pozemku parc.č.5868/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 305 m².

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

Stavby: nie sú.

Pozemky: nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.6 na 1.poschodí byt. domu č.s.335 k.ú. Turňa nad Bodvou, sídl. Cementár č.335/27, Turňa nad Bodvou

POPIS

Obytný dom, v ktorom sa byt nachádza, je celopanelový, postavený v konštrukčnej sústave T08B v priečnom nosnom systéme v module 6000mm s pórobetónovým obvodovým plášťom. Dom má 4 nadzemné podlažia (NP). V bytovom dome je celkom 19 vo vchode a bytovom dome. Základy sú zo železobetónových roštov. Zvislé nosné steny sú zo železobetónových panelov, obvodový plášť výplňový je z pórobetónových panelov hr.240 mm, priečky sú z ľahčených panelov Siporex, stropy sú zo železobetónových predpätých dutinových panelov PPD, strecha je plochá jednoplášťová, dvere prevládajú hladké. Súčasťou zariadenia obytného domu sú rozvody elektriny, sanity, ústredného kúrenia, slaboprádu, káblového rozvodu TV a hromozvod. Technický stav obytného domu zodpovedá veku a údržbe. Bytový dom bol postavený v r.1975, podľa údajov správcu. Údržba bytového

domu je priemerná. Bytový dom nie je zateplený a preto životnosť stavby stanovujem na 80 rokov.

Byt: č.6 na 1.poschodí byt. domu č.s.335

Adresa bytu: Turňa nad Bodvou č.335, Turňa n/B

Byt č. 6 je trojizbový byt, nachádzajúci sa na 1.poschodí (2.NP) vo vchode č. 335. Byt dispozične pozostáva z troch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby, šatníka a komory mimo bytu v schodišťovom priestore. Vzhľadom k tomu, že nebola umožnená obhliadka bytu znalec vo výpočte uvažuje so štandardným vybavením bez vykonaných úprav.

Kategória bytu: byt I. kategórie

Byt I. kategórie je podľa Opatrenia MF SR č.R-11/1999 byt s ústredným (diaľkovým) vykurovaním a s úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom.

Úplným základným príslušenstvom sa rozumie kúpeľňa, prípadne kúpeľňový alebo sprchovací kút a splachovací záchod. Základné príslušenstvo bytu I. a II. kategórie sa považuje za jeho súčasť ak je priamo v byte pod uzavretím alebo i mimo bytu, avšak v rovnakom podlaží a užíva ho výhradne len užívateľ bytu. Byty so spoločným základným príslušenstvom sa zaradia do II. kategórie ak sú ústredne (diaľkovo) vykurované alebo do IV. kategórie ak nie sú ústredne (diaľkovo) vykurované.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba	15,77 m ²	15,77
Izba	14,04 m ²	14,04
Izba	6,89 m ²	6,89
Kuchyňa	6,20 m ²	6,20
Kúpeľňa	2,49 m ²	2,49
WC	0,99 m ²	0,99
Chodba	5,81 m ²	5,81
Výmera bytu bez pivnice		52,19
Komora	1,78 m ²	1,78
Vypočítaná podlahová plocha		53,97

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:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	4,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,79
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,97
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,98
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99

30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,96
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
	Spolu	100,00		101,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 101,00 / 100 = 1,01$$

Východisková hodnota na MJ:

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

0,95

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,458 * 0,939 * 1,0100 *$$

$$VH = 720,40 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.6 na 1.poschodí byt. domu č.s.335 k.ú. Turňa nad Bodvou, sídl.Cementár č.335/27, Turňa nad Bodvou	1975	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$720,40 \text{ €/m}^2 * 53,97\text{m}^2$	38 879,99
Technická hodnota	$46,25\% \text{ z } 38 879,99 \text{ €}$	17 982,00

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

Nehuteľnosť sa nachádza v juhozápadnej časti obce Turňa nad Bodvou, na parcele č.5868/13 v k.ú. Turňa n/B. Nehuteľnosť je prístupná z miestnej komunikácie, ktorá je napojená na št. cestu. Pozemok a stavba tvoria jeden celok a nie je možné ich rozdeliť.

Obec Turňa n/B sa nachádza v západnej časti okresu Košice - okolie, približne 40 km západne od mesta Košice a 10 km západne od mesta Moldava n/B. Obec má 3019 obyvateľov, má obecný úrad, poštu, železničnú stanicu, základnú školu a sieť obchodov. Cestovanie je zabezpečené autobusovou a železničnou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ide o 3 izbový byt na 1 poschodí v bytovom dome, ktorý sa využívaný na bývanie. Nie je predpoklad iného využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na určené účely, prípadne prenájom. Rizikom sa javia ťarchy uvedené v C-LV.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som určil na úrovni 0,65 s ohľadom na súčasný stav realitného trhu v danej lokalite, typ a veľkosť sídelného útvaru. V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, poloha je v časti obce vhodnej na bývanie, bežné sídliská, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, prevládajúca zástavba v okolí sú objekty pre bývanie, bytový dom bez príslušenstva, byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením, nezamestnanosť v mieste sa pohybuje do 15%, priemerná hustota obyvateľstva, obytný dom s 19 bytmi, orientácia je obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, byt na 2. NP (1.poschodie), počet bytov vo vchode 19, železnica a autobus v dosahu do 10 minút, pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, sieť obchodov a služieb, význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod., bežný hluk a prašnosť od dopravy. Podľa názoru znalca sa jedná o priemerný byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

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	III.	0,650	10	6,50

	rovnováhe				
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,650	30	19,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,358	10	3,58
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,650	8	5,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,300	7	9,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	6	3,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			145	115,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 115,77 / 145$	0,798
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 17\,982,00 \text{ €} * 0,798$	14 349,64 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 54/838 na pozemku parc. KN-C č. 5868/13 v zastavanom území obce, zastavané rodinným domom s príslušenstvom, v juhovýchodnej časti obce Turňa nad Bodvou. Pozemok sú s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, plynu, el. energie. Určitým negatívom je prítomnosť marginálnych skupín obyvateľstva.

Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta zo vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($VŠH_{MJ}$) sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

Jednotková východisková hodnota pozemku ($V_{H_{MJ}}$) pre obec Turňa nad Bodvou je 3,32 €/m².

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta zo vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

k_s - Koeficient všeobecnej situácie som určil na úrovni 0,8 - stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov.

k_v - Koeficient intenzity využitia som určil na úrovni 1,0 - Bežné bytové domy.

k_D - Koeficient dopravných vzťahov som určil na úrovni 0,85 - obce so železničnou zastávkou alebo prímestskou autobusovou dopravou.

k_F - Koeficient polohy 1,15 - obytná poloha.

k_I - Koeficient technickej infraštruktúry 1,4 - zastavaná plocha a nádvorcia, veľmi dobrá vybavenosť, miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu, kanalizácie.

k_z - Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,0 - bez zvyšujúcich faktorov.

k_R - Koeficient redukujúcich faktorov 0,8 - prítomnosť marginálnych skupín obyvateľstva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5868/13	zastavané plochy a nádvorcia	305	305,00	54/838	19,65

Obec:

Turňa nad Bodvou

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich	0. nevyskytuje sa	0,80

faktorov		
----------	--	--

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,15 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	0,8758
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8758$	2,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 305,00 \text{ m}^2 * 2,91 \text{ €/m}^2$	887,55 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 54/838 * 887,55 \text{ €}$	57,19 €

III. ZÁVER

1. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	14 349,64	-	-	57,19	-	-

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.6 na 1.poschodí byt. domu č.s.335 k.ú. Turňa nad Bodvou, sídl.Cementár č.335/27, Turňa nad Bodvou	1/1	14 349,64
Pozemky		
LV č.1401 - parc. č. 5868/13 (19,65 m ²)	54/838	57,19
Všeobecná hodnota celkom		14 406,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		14 400,00

Slovom: Štrnásťtisícštyristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite boli zistené riziká, ktoré môžu vplývať na využívanie nehnuteľnosti na určené účely, prípadne prenájom. Týmto rizikom je prítomnosť marginálnych skupín obyvateľstva v bezprostrednom susedstve. Rizikom sa javia aj ťarchy uvedené v C-LV.

V Moldave nad Bodvou dňa 3.9.2018

Ing. Juraj Miškovič

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva k.ú. Turňa nad Bodvou
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Turňa nad Bodvou
3. Objednávka znaleckého posudku
4. Výzva na umožnenie obhliadky
5. Podklady
6. Širšie vzťahy
7. Situácia
8. Pôdorysu bytu poskytnutý správcom
9. Foto-dokumentácia

SPRÁVNE POPLATKY
ZAPLATENÉ

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie
 Obec : 559 784 TURŇA NAD BODVOU
 Katastrálne územie: 866 016 Turňa nad Bodvou

Dátum vyhotovenia: 03.09.2018
 Čas vyhotovenia : 09:04:12

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1401 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
5868/13	305	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
335	5868/13	9	bytový dom		1

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

BYTY

Vchod: 335 1. p. Byt č. 6
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

54/838

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

13 Rigó Marek r. Rigó a Beáta Rigóová r. Štrompová, Turňa nad Bodvou 335, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR

Dátum narodenia: 02.10.1972 Dátum narodenia: 19.04.1972

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Strana 1

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

zmluva o prevode vlastníctva bytu pod č.V-467/01 zo dňa 9.8.01
 - Z 1111/14 zo dňa 17.7.2014 - zmena záložného veriteľa - č.z. 288/14

Poznámka

- P-206/10 Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosti povinného: Rigo Marek, od Exekút. úradu Bratislava, Záhradnícka 62, súd. exek. - JUDr. Rudolf Krutý, sp.zn. EX 4142/10 z 28.7.2010. - vz.217/10
 - P-161/13 z 11.6.2013 - Začatie výkonu záložného práva, zál. veriteľ vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v Turni nad Bodvou 335, zastúpení správcom PIDES PLUS s.r.o., Šoltésová 9, Košice, IČO: 44852746, zast. Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, Košice, ktorá realizuje záložné právo predajom zálohu na dražbe v zmysle zák. 527/2002 Z.z. - č.z. 147/13
 - P-13/2016 z 20.01.2016 - Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ktorý realizuje záložné právo predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. - č.z.27/16
 - P 143/2018 zo dňa 25.7.2018 - poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936 na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 5868/13 - bytový dom s.č. 335, byt č. 6 na 1. poschodí vo vchode č. 335, so spoluvlastníckym podielom 54/838 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Rigó Marek, nar. 2.10.1972 a Beáta Rigóová r. Štrompová, nar. 19.4.1972 v podiele 1/1 - Sp.zn.: PDS-103/25-2013-SJ - č.z. 249/18

*** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané ***

ČASŤ C: ŤARCHY

- Záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. § 15 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 Por.č.: 13
 - Záložné právo k nehnuteľnostiam (záložca - Rigo Marek a manž. Beáta r.Štrompová) vyplývajúce z úverovej zmluvy v prospech Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004. V-517/07
 Por.č.: 13
 Pod Z- 946/10 zriaďuje sa exekučné záložné právo na nehnut. v časti A-LV, bytový dom s.č. 335, na parc. č. 5868/13, byt č. 6, 1. poschodie, vchod č. 335 na vlastníka Rigó Marek nar. 2.10.1972 a Rigóová Beáta rod. Štrompová nar. 19.4.1972 v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku súd. exek. JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 62, Bratislava, č. EX 8921/09 - č.z.168/10
 Por.č.: 13
 - Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti povinného: Rigó Marek, od Exekút. úradu Bratislava, Záhradnícka 62, súd. exek. - JUDr. Rudolf Krutý, sp.zn. EX 4142/10 z 12.10.2010. Z-1428/10 - vz.280/10
 Por.č.: 13
 - Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti povinného Rigová Beáta, od Exek. úradu Vrábľa so sídlom 1.mája 1053, súd. exek. - JUDr. Anetta Demešová, č.k. EX 5362/15-15 zo dňa 26.11.2015. Z-1791/2015 z 01.12.2015 - č.z.376/15
 Por.č.: 13
 - Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., č. EX 15642/16 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 5868/13 - bytový dom s.č. 335, byt č. 6 na 1. poschodí vo vchode č. 335 so spoluvlastníckym podielom 54/838 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Rigó Marek, nar. 2.10.1972 a Beáta Rigóová r. Štrompová, nar. 19.4.1972 v podiele 1/1 - Z 1191/2017 zo dňa 25.8.2017 - č.z. 323/17
 Por.č.: 13
 - Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súdny exekútor JUDr. Lenka Borovská, č. EX 1089/1999-S na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 5868/13 - bytový dom s.č. 335, byt č. 6 na 1. poschodí vo vchode č. 335, so spoluvlastníckym podielom 54/838 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Rigó Marek, nar. 2.10.1972 a Beáta Rigóová r. Štrompová, nar. 19.4.1972 v podiele 1/1 - Z 1027/2018 zo dňa 24.7.2018 - č.z. 247/18

Strana 2

* * * Vlastník je bez ďalších tiarch * * *

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

Objednávka: 736/2018
Vyhotoval: Iveta Takacova



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

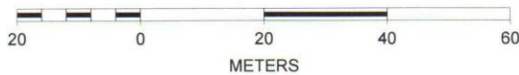
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Košice - okolie
Obec: TURNA NAD BODVOU
Katastrálne územie: Turna nad Bodvou

27. augusta 2018 21:17



SCALE 1 : 1 000





Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Ing. Juraj Miškovič
súdny znalec

Nám. L. Štúra 11
045 01 Moldava nad Bodvou

Sp.zn.: PDS-103/27-2013-SJ

V Košiciach, 18. júla 2018

Vec: **Vypracovanie znaleckého posudku – o b j e d n á v k a**

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. si u Váš objednáva 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 nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet dražby:

Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor zapísaný na LV č. 1401 vedenom Okresným úradom Košice - okolie - Katastrálny odbor, okres: Košice- okolie, obec: TURŇA NAD BODVOU, katastrálne územie: Turňa nad Bodvou, a to:

- byt č. 6 na 1.p vo vchode 335 bytového domu so súpisným číslom 335, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 5868/13 o výmere 305 m²;
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výmere: 54/838,
 - spoluvlastnícky podiel k pozemku 54/838, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 5868/13 o výmere 305 m² druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorí,
- vo vlastníctve podľa LV:

- **Rigó Marek, r. Rigó, nar. 02.10.1972, a Beáta Rigoová, r. Štrompová, nar. 19.04.1972**, spolu bytom: Turňa nad Bodvou 335, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1, (ďalej len "Dlžník").

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do 04. septembra 2018 a odovzdať ho:

- v štyroch rovnocenných výtlačkoch,
- v elektronickej forme (**CD vo formáte WORD + HYPO**),
- fotodokumentáciu mailom alebo na CD.

Zároveň Vás žiadame o doloženie originálov čiastočných výpisov z listu vlastníctva príslušnej správy katastra (nie z kataster portálu) a kópiu katastrálnej mapy.

.....
Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Ing. Monika Študentová, prokuristka



vybavuje: Mgr. Simona Jakabová, asistent dražobníka, 0907 420 820, jakabova@profesionálnadrazobna.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0907 420 820, e-mail: jakabova@profesionálnadrazobna.sk,
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36 583 936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s., č. účtu: IBAN: SK70 3100 0000 0043 5026 8208.



Sp.zn.: PDS-103/26-2013-SJ

V Košiciach, 18. júla 2018

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách

V Y Z Ý V A**Mareka Rigóa a Beátu Rigoóvú**

bytom Turňa nad Bodvou 335, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR

umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom,
ako aj obhliadku predmetu dražby.

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, na základe návrhu **Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v Turni nad Bodvou 335**, ako **prednostný záložný veriteľ zo zákonného záložného práva** v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“) v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy: **PIDES PLUS s.r.o., Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 44 852 746**, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 24214/V, zastúpená Zuzanou Kurimskou, zamestnancom spoločnosti, na základe splnomocnenia, vykoná dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor zapísaný na LV č. 1401 vedenom Okresným úradom Košice - okolie - Katastrálny odbor, okres: Košice- okolie, obec: TURŇA NAD BODVOU, katastrálne územie: Turňa nad Bodvou, a to:

- byt č. 6 na 1.p vo vchode 335 bytového domu so súpisným číslom 335, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 5868/13 o výmere 305 m²;
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výmere: 54/838,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku 54/838, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 5868/13 o výmere 305 m²; druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia,

vo vlastníctve podľa LV:

- **Rigó Marek, r. Rigó, nar. 02.10.1972, a Beáta Rigoóvá, r. Štrompová, nar. 19.04.1972**, spolu bytom: Turňa nad Bodvou 335, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1, (ďalej len "Dlžník").

V zmysle § 12 zákona o dobrovoľných dražbách je obhliadka predmetu dražby stanovená na termín:

Termín obhliadky: 28. august 2018 o 11.00 hod.

Miesto obhliadky: Turňa nad Bodvou, s.č. 335, vchod Turňa nad Bodvou 335, obec: Turňa nad Bodvou, k.ú. Turňa nad Bodvou, okres: Košice- okolie, SR.
--

Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca je povinný po predchádzajúcej výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

V prípade, že nie je možné zo strany týchto osôb umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, je dlžník povinný informovať o tejto skutočnosti súdneho znalca, ktorý mu následne určí náhradný termín.

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
 mobil: 0907 420 820, e-mail: jakabova@profesionalnadrazobna.sk,
 web: www.profesionalnadrazobna.sk, IČO: 36 583 936, IČ DPH: SK2021877297,
 Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s., č. účtu: IBAN: SK70 3100 0000 0043 5026 8208



Súdny znalcom je Ing. Juraj Miškovič, základný odbor 37.00.00 Stavebníctvo, odvetvia 370100 Pozemné stavby a 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912363, **kontakt: 0903 629 421**

Zároveň Vás poučujeme, že v zmysle § 151m ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník **"záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva."**

Žiadame Vás tiež o poskytnutie dokumentácie k uvedeným nehnuteľnostiam, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Ďalej Vás žiadame o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.)

H

Profesionálna dražobná spoločnosť s. r. o.
Ing. Monika Študencová, prokuristka



vybavuje: Mgr. Simona Jakobová, asistent dražobníka, 0907 420 820, jakabova@profesionalnadrazobna.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0907 420 820, e-mail: jakabova@profesionalnadrazobna.sk,
web: www.profesionalnadrazobna.sk, IČO: 36 583 936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s., č. účtu: IBAN: SK70 3100 0000 0043 5026 8208

Od: "Mgr. Simona Jakobová" <jakabova@profesionalnadrazobna.sk>
Komu: "Juraj Miškovič" <miskovic.juraj@centrum.sk>
Kópia: dzurik@profesionalnadrazobna.sk
Predmet: FW: Rigo Marek, Turňa n/Bodvou
Dátum: 30. 08. 2018 11:59
Veľkosť: 89,8 kB
Prílohy: MPSC_201808301129381.pdf

Dobrý deň p. Ing. Miškovič,

preposielam Vám e-mail od navrhovateľa dražby – PIDES PLUS, s.r.o. v prípade vo veci p. Rigá, s informáciami a podkladmi k vypracovaniu znaleckého posudku.

S pozdravom a práním pekného dňa



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.

Masarykova 21, 040 01 Košice

Mgr. Simona Jakobová, asistent dražobníka

Kontakt: 0907 420 820

e-mail: jakabova@profesionalnadrazobna.sk

www.profesionalnadrazobna.sk

Obsah tohto e-mailu je dôverný a určený výlučne uvedenému príjemcovi. Pokiaľ z obsahu e-mailu vyplýva, že nie ste oprávnený príjemca tohto e-mailu alebo jeho zástupca, beriete prosím na vedomie, že akákoľvek forma oboznámenia sa s obsahom tohto e-mailu, jeho zverejnenia, kopírovania alebo ďalšieho rozširovania je nepripustná. V takom prípade Vás prosíme okamžite tento e-mail ako aj všetky jeho kópie zmazať, a v prípade nejasností alebo pochybností sa okamžite skontaktovať s odosielateľom e-mailu.

From: Pides, s.r.o., Košice Kurimská [mailto:kurimska@pides.sk]
Sent: Thursday, August 30, 2018 11:37 AM
To: Mgr. Simona Jakobová
Subject: Rigo Marek, Turňa n/Bodvou
Importance: High

Dobrý deň,

v prílohe Vám posielam podobný byt ako má Rigó Marek. K bytu patrí komora na príslušnom poschodí.

Dom má technický suterén (bez pivníc) a bol postavený v roku 1975.

V roku 2014 boli vymenené ležaté rozvody vody a kanalizácie.

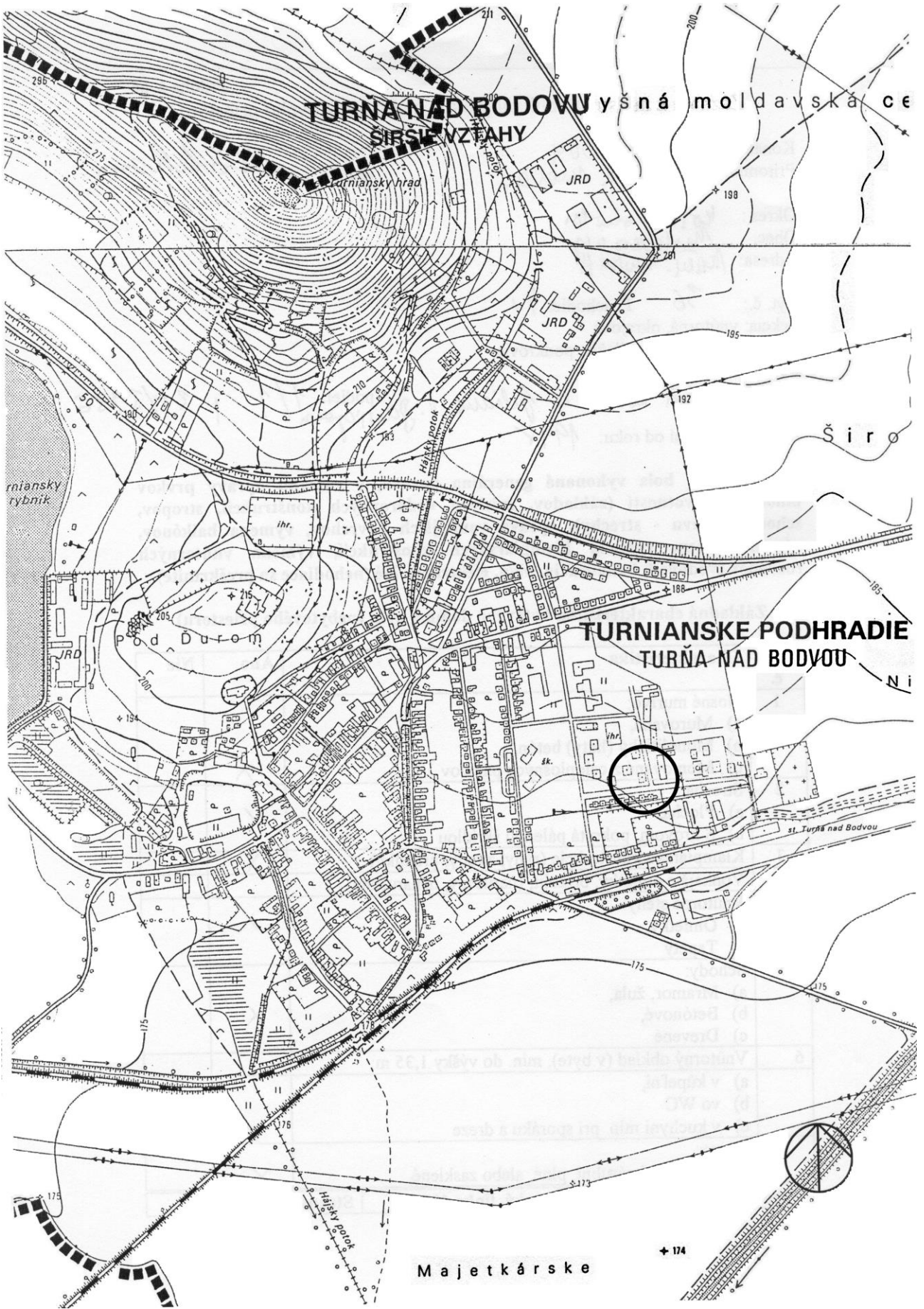
Strecha bola rekonštruovaná v roku 2015 - lepenkou Bitagit vrátane nových klampiarských prvkov.

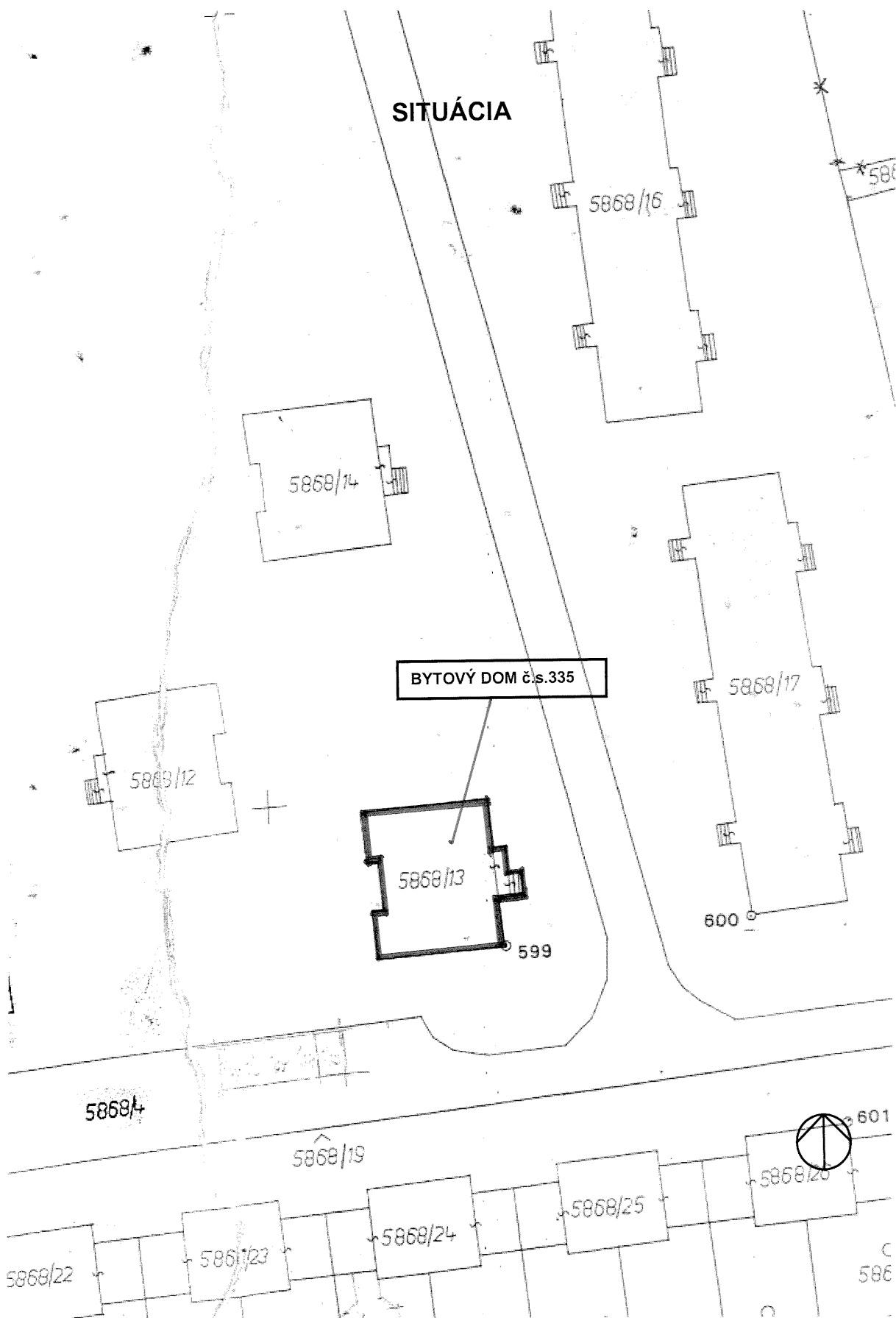
V roku 2017 boli vymenené stúpačky studenej vody, teplej vody, cirkulačného potrubia a kanalizácie (rekonštrukcia sa spláca).

V dome nie je plynový rozvod.

S pozdravom Zuzana Kurimská - manažér správy budov

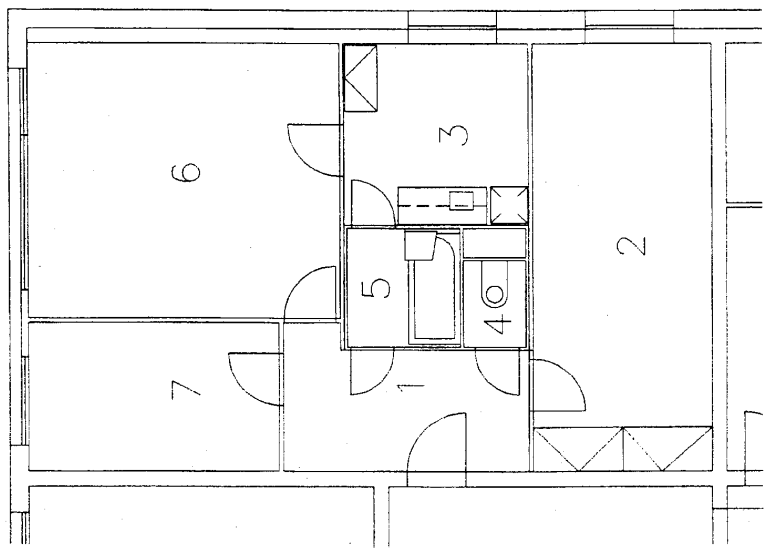
PIDES PLUS s.r.o.
Šoltésovej 9
040 01 Košice
Tel.: 055/6324160, 0911483252





no: 5

BYT Č: 05 TYP: B
 ULICA: ROŽŇAVSKÁ 3
 POSCHODIE: 1.
 POČET IZIEB: 3



Č.M	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m ²	OBYT. PRÍSL.
1	PREDSEŇ+CHODBA	5.81	
2	IZBA	14.04	
3	KUCHYŇA	6.20	
4	WC	0.99	
5	KÚPEĽŇA	2.49	
6	OBYVACIA IZBA	15.77	
7	IZBA	6.89	
PODL.PL.BYTU		52.19	
K KOMORA NA PODLAŽI		1.78	
SKUTKOVÝ STAV		53.97	

FOTODOKUMENTÁCIA



POHLAD „V“



POHLAD „JZ“

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: Stavebníctvo a odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912363.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 102/2018 znaleckého denníka č. 7/2018.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 102/2018.

Ing. Juraj Miškovič