

Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
Trieda SNP 77, 040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca : 915070

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 06.02.2019
Sp. zn.: PDS-132/11-2018-PR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2019

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- súbor nehnuteľností zapísaných na **LV č. 3200**, Okres: Košice - okolie, Obec: MOLDAVA NAD BODVOU, katastrálne územie: Moldava nad Bodvou, ako:
 - **byt č 7 na 3. poschodí** vo vchode č.18 bytového domu s centr. kotolňou na ul. Rožňavská, so súp. č. 643, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 1237;
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 54/1844
 - spoluvlastnícky podiel k pozemku registra C-KN parc. č. 1237 zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m², vo veľkosti podielu 54/1844

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

Počet listov posudku (z toho príloh): 33 (13)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 4+ 1x archív znalca +1xCD

V Košiciach : 08.03.2019

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. 3200, Okres: Košice - okolie, Obec: MOLDAVA NAD BODVOU, katastrálne územie: Moldava nad Bodvou, ako:
 - byt č 7 na 3. posch. vo vchode č.18 bytového domu s centr. kotolňou, na ul. Rožňavská, so súp. č. 643, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 1237;
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 54/1844
 - spoluvlastnícky podiel k pozemku registra C-KN parc. č. 1237 zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m², vo veľkosti podielu 54/1844

vo vlastníctve podľa LV:

- Potoncová Viera r. Demeterová, Michalovská 346/5, Košice, PSČ 040 11, SR, nar.:04.09.1959 v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Potonec Ján r. Potonec, Michalovská 346/5, Košice, PSČ 040 11, SR, nar.: 11.07.2003 v spoluvlastníckom podiele 1/2
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

1.2. Účel posudku:

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

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

01.03.2019

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

08.03.2019

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-132/11-2018-PR, zo dňa 06.02.2019
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby dňa 01.03.2019, Sp. zn.: PDS-132/10-2018-PR, zo dňa 06.02.2019
- Znalecký posudok č.5/2019 vypracoval znalec Ing. Juraj Miškovič
- Potvrdenie o veku stavby - BodvaTel, s.r.o., Školská 5, Moldava nad Bodvou
- Pasport bytu č. 7/ 3. posch., Rožňavská 18, Moldava nad Bodvou

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3200 vystavený Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, zo dňa 06.03.2019
- Kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, zo dňa 06.03.2019
- Popis skutkového stavu bytového domu a bytu č. 7/3.posch., na ul. Rožňavská 18, Moldava nad Bodvou,
- Pôdorys bytu č. 7/ 3.poschodí
- Fotodokumentácia zo dňa 01.03.2019

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. 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., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. 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. / ďalej len Vyhl.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.

- Vyhláška MS SR 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 znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k IV. štvrtroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/ kcu=2,494
- Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, tzn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušnosť k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH * kPD (€) kde: TH - technická hodnota stavieb (€),
kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi
technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a tech. hodnoty stavby (TH)
Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM)$ {EUR}

- kde : M - počet merných jednotiek kZP - koeficient zastavanej plochy
RU - rozpočtový ukazovateľ kVP - koeficient výšky podlaží
kCU - koeficient nárastu cien kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
kV - koeficient vybavenosti kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

- Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhláškou č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.

- Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii potrebný súbor relevantných nehnuteľností pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité, publikované v „ Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb". Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR, aktuálne ku dňu obhliadky. /kcu = 2,494/

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:, Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. 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 (váhu) na hodnotu.

1.2.1 Vlastnícké a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 3200 v k.ú.: Moldava nad Bodvou, Obec: Moldava nad Bodvou, okres: Košice - okolie. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3200, zo dňa 06.03.2019**A. Majetková podstata:****-Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n
1237	449	zastavané plochy a nádvoria	15	1	3	

Legenda: Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1- Pozemok umiestnený v zastavanom území obce
Právny vzťah:
3- Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

-Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
643	1237	9	byt. dom s centr. kotolňou	1

Legenda: Druh stavby:
9 - Bytový dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Byty:**

Vchod: 18, 3.p. Byt č. 7

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

54/ 1844

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

61 Potoncová Viera r. Demeterová, Michalovská 346/5, Košice, PSČ 040 11, SR.

Dátum narodenia: 04.09.1959

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka

-P 341/16 zo dňa 28.12.2016. Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie od Exekútorského úradu Michalovce, súd. exek. JUDr. Jozef Blaško, č. EX 2935/2016 predajom nehnuteľností v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - č.z. 3/17

Poznámka

-P 240/18 zo dňa 11.11.2018. 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. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 a Potonec Ján, nar. 11.7.2003 v podiele 1/2, Sp. zn. PDS-132/3-2018-PR - č.z. 769/18

Titul nadobudnutia:

-V - 1228/13 zo dňa 22.11.2013 - zámenná zmluva - č.z.687/13

62 Potonec Ján r. Potonec, Michalovská 346/5, Košice, PSČ 040 11, SR.

Dátum narodenia: 11.07.2003

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka

-P 240/18 zo dňa 116.11.2018. Poznomenáva 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. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 a Potonec Ján, nar. 11.7.2003 v podiele 1/2, Sp. zn. PDS-132/3-2018-PR - č.z. 769/18

Titul nadobudnutia:

-V - 1228/13 zo dňa 22.11.2013 - zámenná zmluva - č.z.687/13

ČASŤ C: Ťarchy:

Por. č.:

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

Por. č.: 61

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti povinného Potoncová Viera, od Exek. úradu Košice, Murgašova 3, súd.exek. - JUDr. Ľuboš Sidorják, č.k. EX 196/15-16 MR zo dňa 13.07.2015. Z-1054/15 z 16.07.2015 - č.z.471/15

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Michalovce, súd. exekútor JUDr. Jozef Blaško, č. EX 2935/2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 2019/16 zo dňa 28.12.2016 - č.z. 4/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Košice, súd. exekútor JUDr. Ján Sokol, č. EX 1956/2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 867/2017 zo dňa 22.6.2017 - č.z. 403/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Vráble, súd. exekútor JUDr. Anetta Demešová, č. EX 4848/17 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastníckym podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 1709/2017 zo dňa 13.12.2017 - č.z. 796/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Košice, súd. exekútor JUDr. Denisa Regináčová, Mihalová, č. EX 1075/16 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastníckym podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 11/18 zo dňa 7.2.2018 - č.z. 84/18

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 01.03.2019 za účasti majiteľky bytu pani Viery Potoncovej a znalkyne. Pri obhliadke bolo vykonané - popis, zameranie skutkového stavu a zdokumentovanie nehnuteľnosti. Prevedená bola obhliadka všetkých vnútorných priestorov bytu a bytového domu, spoločných častí a zariadení bytového domu a vonkajších častí bytového domu.

Skutkový stav je zakreslený a zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

Nebola poskytnutá technická ani právna dokumentácia. Výmery plôch jednotlivých miestnosti celkovej podlahovej plochy boli získané meraním. Výmera bytu je 52,40 m² bez pivnice. K bytu prináleží pivnica, ktorá nebola znalcovi sprístupnená. Výmera pivnice prevzatá z Pasportu bytu, poskytnutého správcom Bodvatel s.r.o. Výmera pivnice bola pripočítaná k podlahovej ploche bytu. Celková výmera bytu s pivnicou je 54,20 m². Vo výpočte uvažujem s touto hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe dokladu o veku stavby, v tomto prípade je to potvrdenie správcovskej spoločnosti bytového domu: BodvaTel, s.r.o., Školská 5, 045 01 Moldava nad Bodvou, ktorým je daný začiatok užívania rok 1962. Životnosť je stanovená na 110 rokov / pre budovy na bývanie - murované/, vzhľadom na materiálovo-technické prevedenie a technický stav bytového domu, opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č. 7 je zapísaný v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 3200, nachádza sa v bytovom dome s centr. kotolňou súp. č. 643, na 3. posch., postavenom na parc.č. 1237. Na katastrálnej mape je zakreslený bytový dom na parc. č. 1237

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č. 7 na 3. posch. v bytovom dome s centr. kotolňou, ul. Rožňavská č. 18, súpisné číslo 643, na parc. č. 1237
- spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 1237 vo veľkosti 54/1844

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

- Nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 7 na 3.posch., byt. domu súp. č. 643, Rožňavská 18, Moldava nad Bodvou

Byt č. 7, na 3. poschodí bytového domu súp. č. 643, na ul. Rožňavská č. 18, na parc. č. 1237 v meste Moldava nad Bodvou, v okrese Košice - okolie. Bytový dom je situovaný v časti mesta zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti, v lokalite vhodnej na bývanie. Nachádza sa v blízkosti frekventovanej cestnej komunikácie ulice Rožňavská. Je to časť mesta, vystavaná z murovaných tehlových bytových domov podľa typových projektov bytových domov, v susedstve a oproti cez cestu ul. Rožňavská sa nachádza komerčná zóna. Bytový dom je napojený na inžinierske siete: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia a teplovod. Bytový dom bol postavený a daný do užívania v roku 1962, podľa dokladu vystaveného správcom bytového domu BodvaTel, s.r.o. - Školská č.5, Moldava nad Bodvou.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU A BYTU**Popis bytového domu súp. č. 643, na parc. č. 1237, Rožňavská č. 18, Moldava nad Bodvou:**

Radový bytový dom murovanej tehlovej konštrukcie postavený v konštrukčnej sústave T03 B, s pozdĺžnym nosným systémom, vytvorený ako dvojtrakt s hĺbkou 5 m. Tvorí ho sústava nosných obvodových stien s hrúbkou 375 mm a stredového múru s hrúbkou 500 mm zloženého z radu pilierov. Priechne vystuženie zabezpečujú priečne murované steny s hrúbkou 250 mm pri schodištiach a na konci sekcií. Konštrukčná výška podlaží je 3,0 m, svetlá výška miestností je 2,675 m. Obvodový plášť je nosný, vytvorený z tehlových blokov murovaných z metrických dierovaných tehál CDm s hrúbkou 365 mm. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú hladké plné s oceľovou zárubňou. Schodište je železobetónové prefabrikované dvojramenné, pravotočivé. v zrkadle schodišťa je výťah, ktorý je v súčasnosti nepojazdný. Priečky v obytných priestoroch sú murované zo zvisle dierovaných tehál so skladobnou hrúbkou 62,5 mm a 125 mm. Vodorovné nosné - stropné konštrukcie sú vytvorené zo železobetónových dutinových panelov PZD so šírkou 500 alebo 1000 mm, výškou 215 mm, dĺžkou 5300 mm, ktoré sú uložené na obvodové murivo a prievlaky nad strednými piliermi. Podlahy v obytných priestoroch majú hrúbku 100 mm so zabudovanou zvukovou izoláciou. V izbách sa vytvorila plávajúca podlaha s nášľapnou vrstvou z bukových vlysov, v ostatných priestoroch bytu je cementový poter. Strecha je plochá jednoplášťová s novou živичnou krytinou so žľabmi a strešnými zvodmi, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné priestory bytového domu sú upravené, povrchové úpravy stien a stropov sú vápennými omietkami, bez keramických obkladov s ochranným lakovým náterom. Povrchy podláh spoločných priestorov na vstupnom podlaží a na podestách pred bytmi sú z pôvodnej keramickej dlažby, v suteréne sú betónové podlahy. Schody majú povrch liate terazzo. Bytový dom je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom s povrchovou úpravou farebnou silikátovou omietkou. Vstup do bytového domu bol upravený výmenou vstupnej brány za kovovú s čiastočným presklením s osadenými poštovými schránkami a elektronickým vrátnikom. Súčasne bola prevedená výmena okien v spoločných priestoroch na chodbách a v pivniciach. V inštaláčnej šachte boli vymenené spoločné rozvody vodovodu a kanalizácie.

Dispozičné riešenie: Radový bytový dom má dva vchody, má 5 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. 1.NP tvorí vstupné podlažie. Vo vstupnom podlaží sa nachádza vstupná chodba, dvojramenné schodisko, tri bytové jednotky a výťah. V 1.PP / suteréne/ sú pivnice, miestnosť pre bicykle a kočíky a technické miestnosti. V suteréne sa nachádzajú spoločné rozvody ÚK, vody, kanalizácie a elektro. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, 3 bytové jednotky a dvojramenné schodisko. Celkom v bytovom dome, v oboch vchodoch sa nachádza 30 bytov. Vo vchode č. 18 je 15 bytov. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete okrem plynu, a to: elektrina, voda, kanalizácia, teplovod a internet. Vykuovanie je diaľkové z centrálného zdroja - kotolne K-3.

Prístup k bytovému domu je z ulice Rožňavská s parkoviskom pred bytovým domom. Bytový dom sa nachádza neďaleko centra mesta s dostupnosťou do 5 minút. Bytový dom je v súčasnosti vo veľmi dobrom technickom stave, potrebuje iba opravu výtahu. Životnosť a opotrebenie som stanovila lineárnou metódou vzhľadom na nedostupnosť presných údajov o čase prevedených oprav jednotlivých prvkov bytového domu. Základná životnosť bola stanovená na 110 rokov, vzhľadom na prevedené zateplenie a ostatné opravy / životnosť murovaných budov na bývanie sa pohybuje od 100 - 120 rokov, v závislosti od konštrukcie/.

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - betónová základová doska a základové pásy

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový skelet s výplňovým tehlovým murivom hr. 50 cm a 37,5 cm

Deliace konštrukcie - priečky z murované z tehál hr. 125 a 62,5 mm

Stropné konštrukcie - železobetónové monolitické z PZD panelov

Schodište - železobetónové prefabrikované dvojramenné

Zastrešenie bez krytiny - plochá jednoplášťová strecha

Krytina strechy - živičná krytina

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, lemovania a pod.)

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, bez keramických obkladov

Úprava vonkajších povrchov - fasádna omietka s farebnou povrchovou úpravou, zateplenie kontaktným zatepl'ovacím systémom

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere kovové so zasklením, s povrchovou úpravou

Okná - plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch dlažba a na schodoch terazzo, 1.PP betónová podlaha

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - z centrálného zdroja, napojenie na horúcovod. Stúpacie a hlavné rozvody tepla k jednotlivým vykurovacím telesám sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri bytoch. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané nástennými vypínačmi.

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr

Meranie spotreby vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Ohrev teplej vody - z centrálného zdroja - horúcovod

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľní a záchodov cez centrálné šachty, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach.

Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, káblová televízia, internet, domový telefón).

Výťahy - bytový dom má výťah

Popis bytu č. 7, na 3. poschodí, Rožňavská č. 18, Moldava nad Bodvou:

Jedná sa o dvojizbový byt, ktorý je v osobnom vlastníctve. Byt so štandardným vybavením, vybavený základným príslušenstvom a kúrením z centrálného zdroja v pôvodnom stave s umakartovým jadrom. v byte sú vymenené okná za plastové a vstupné dvere.

Dispozíciu bytu tvorí 2 x obytná miestnosť a príslušenstvo: predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, balkón a pivnica nachádzajúca sa v 1. PP. Bytové jadro je umakartové s čelnou murovanou stenou. V kúpeľni je osadená plechová vaňa, keramické umývadlo, 1 x páková vodovodná batéria nad umývadlom a 1 x sprchová batéria nad vaňou, bez keramických obkladov a dlažby. Podlaha je betónová. Samostatné WC má 1x keramickú misu so splachovacou nádržkou, s betónovou podlahou, bez obkladov stien. Kuchynská linka je nová, z materiálu na báze dreva o dĺžke 2 m so smaltovaným drezom a 1x pákovou vodovodnou batériou, s elektrickým sporákom s elektrickou rúrou. Podlahy obytných miestnosti sú pôvodné parketové. V obývacej izbe je položené na parketovej podlahe linoleum. V kuchyni, predsieni, v kúpeľni a WC je betónová podlaha, na ktorej je položené linoleum. Omietky sú vápenno-cementové hladké v celom byte. Vnútorne dvere plné hladké dyhové s presklením s plechovými zárubňami, vchodové dvere sú drevené dyhové. Všetky okná v byte sú plastové v bielom prevedení. Spoločné rozvody vody a kanalizácie sú z plastových rúr, vymenené. Ohrev teplej vody a vykurovanie je zabezpečené z centrálného zdroja s napojením na horúcovod. Kúrenie je plechovými doskovými radiátormi v každej izbe a kuchyni. K bytu prináleží balkón, orientovaný na juh. V 1.PP sa nachádza pivnica patriace k bytu. / pivnica nebola znalcovi sprístupnená/.

Byt je hodnotený v pôvodnom stave, s výmenou okien za plastové a s výmenou dverí, radiátorov a kuchynskej linky. Vybavenie bytu a bytového domu je zhodnotené v stĺpci "štandard", zohľadnené pri výpočte koeficientu vplyvu vybavenia "kv". Pri výpočte opotrebenia je použitá lineárna metóda. Životnosť stanovená na 110 rokov/ pre budovy na bývanie - murované/ vzhľadom na vykonané opravy bytového domu – zateplenie, opravu strechy, výmenu strešnej krytiny, výmenu okien, vstupnej brány, výmenu stúpačiek, a opravu bytu - výmenu okien, dverí, radiátorov a kuchynskej linky.

Popis bytu č. 7 a jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č. 643:

Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:

vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

Spoločné časti domu sú:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú:

výtahy, kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

Charakter nehnuteľnosti:

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním z centrálného zdroja.

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.

Index koeficientu cenovej úrovne, platný ku dňu ohodnotenia 4/1996--4/2018 = 2,494 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1, koeficient predajnosti 0,9.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba: 3,42*6,50	22,23
Izba: 3,42*3,89	13,30
Kuchyňa : 3,15*2,53+1,27*0,31	8,36
Kúpeľňa: 1,50*1,31	1,97
WC: 0,99*0,90	0,89
Predsieň: 3,64*0,99+2*(0,35*1,0)+0,99*1,36	5,65
Výmera bytu bez pivnice	52,40
Pivnica 1,80	1,80
Vypočítaná podlahová plocha	54,20
balkón 3,5	3,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,14
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,35
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,57
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	6,69
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,96
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	1,12
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,92
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,34
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,96
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,50	1,00	0,89
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,96
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,57
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,78
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,45
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,45
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,68
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	1,96
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,57
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,45
Spolu		100,00		112,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,10 / 100 = 1,121$$

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR}/m^2 * 2,494 * 0,939 * 1,1210 * 1,00$$

$$VH = 853,99 \text{ EUR}/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 7 na 3.posch.,byt. domu súp. č. 643, Rožňavská 18, Moldava nad Bodvou	1962	57	53	110	51,82	48,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

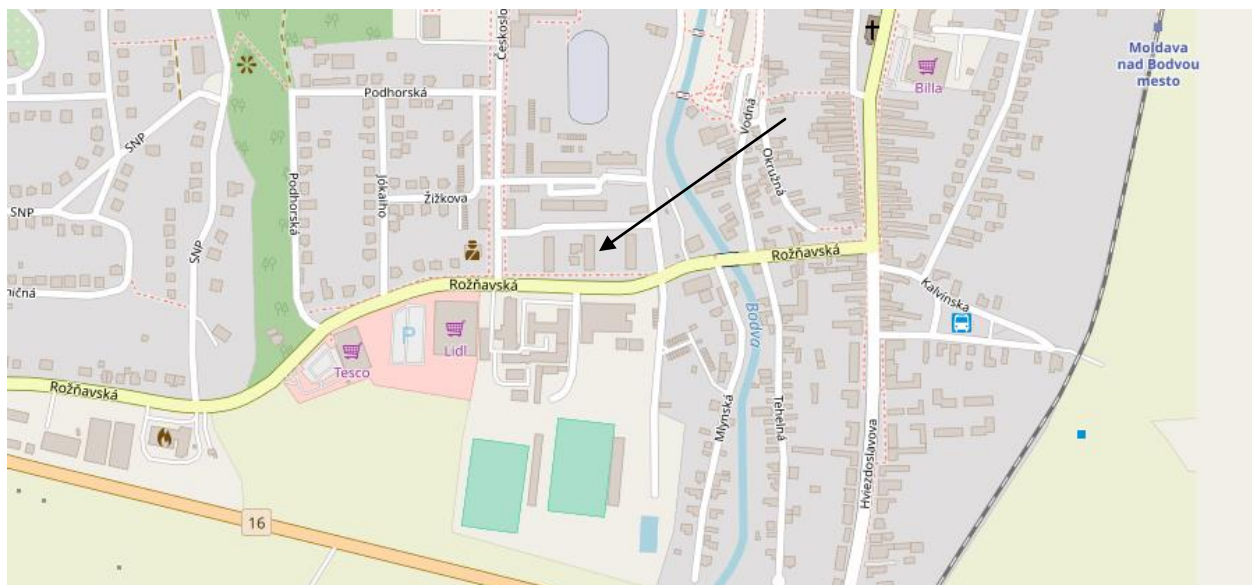
Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	853,99 EUR/m ² * 54,2m ²	46 286,26
Technická hodnota	48,18% z 46 286,26 EUR	22 300,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha mesta Moldava nad Bodvou, vzdialenosť od Košíc



Poloha bytového domu Rožňavská 18

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Moldava nad Bodvou s počtom obyvateľov cca 10440, v okrese Košice - okolie. Moldava nad Bodvou leží v západnej časti Košickej kotliny, 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 a železničná trať Zvolen – Košice.

Bytový dom súp. č. 643 je tehlový radový bytový dom tvorený dvomi sekciami, každá s jedným vchodom. Nachádza sa na parc. č. 1237 na ul. Rožňavská č. 18, v dobrej dostupnosti centra mesta, v lokalite vhodnej na bývanie v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. V bytovom dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dostupnosť MHD, autobusovej, železničnej dopravy a taxislužby.

Bytový dom má 5 nadzemných podlaží a jedno podzemné. Prvé nadzemné podlažie/1.NP/ je vstupným podlažím. V 1.PP sa nachádzajú spoločné priestory - technické miestnosti a pivnice, ktoré prináležia k jednotlivým bytom. Na ostatných piatich podlažiach sa nachádzajú bytové jednotky. Hodnotený byt č. 7 sa nachádza na 3.poschodí bytového domu. Celkový počet bytových jednotiek vo vchode č. 18 je v počte 15. Bytový dom je umiestnený na rovinatej teréne s prístupom z miestnej komunikácie ul. Rožňavská s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Daná lokalita sa nachádza na okraji centra mesta s dobrou dostupnosťou autobusovej a železničnej stanice, pešou chôdzou do 15 minút. V dostupnosti do 5 minút je zastávka MHD. V okolí bytového domu je dostupná základná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, gymnázium a stredná škola, úrady, pošta, poliklinika, ambulancie, banka, hotel, penzión, kúpalisko a kompletná sieť obchodov a služieb. Oproti na ul. Rožňavská, vo vzdialenosti cca 50 m sa nachádza predajňa LIDL a Tesco. Nezamestnanosť v okrese Košice - okolie je v súčasnosti nad 10%. O byty je v tejto lokalite v súčasnosti vyšší záujem ako ponuka. Orientácia obytných miestností: kuchyňa je orientovaná na východ a obidve izby s balkónom sú orientované na juh. V tesnej blízkosti sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva, tie sa nachádzajú o niekoľko blokov ďalej, na ulici Československej armády. Na okraji mesta tečie rieka Bodva. Byt je hodnotený v pôvodnom stave s výmenou okien, vstupných dverí, radiátorov a kuchynskej linky so štandardným vybavením. Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave, po prevedení zateplenia obalových konštrukcií, oprave strechy a výmene strešnej krytiny, výmene okien, vstupnej brány a stúpacích rozvodov vody a kanalizácie, je veľmi dobre udržiavaný. Byt je v dobrom technickom stave, udržiavaný, v súčasnosti obývaný majiteľmi bytu, ale potrebuje modernizáciu a rekonštrukciu bytového jadra. Vzhľadom na polohu bytu v bytovom dome, polohu sídliska, technický stav bytového domu a bytu, ako aj vybavenosť sídliska hodnotím byt ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný dvojizbový byt sa nachádza v bytovom dome a určený je na bývanie. Svojmu účelu slúži bez obmedzenia. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Byt je v súčasnosti obývaný majiteľmi bytu.

Správca bytového domu - BodvaTel, s.r.o., Školská 5, Moldava nad Bodvou.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním hodnoteného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania.

Možné riziká:

1/ Na výpise z listu vlastníctva č. 3200- čiastočný, ku dňu ohodnotenia sú uvedené poznámky a ťarchy:

Poznámka k vlastníckovi por. č. 61

-P 341/16 zo dňa 28.12.2016. Poznomená sa upovedomenie o začatí exekúcie od Exekútorského úradu Michalovce, súd. exek. JUDr. Jozef Blaško, č. EX 2935/2016 predajom nehnuteľností v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - č.z. 3/17

Poznámka

-P 240/18 zo dňa 11.11.2018. Poznomená 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. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 a Potonec Ján, nar. 11.7.2003 v podiele 1/2, Sp. zn. PDS-132/3-2018-PR - č.z. 769/18

Poznámka k vlastníkovi por. č. 62

-P 240/18 zo dňa 116.11.2018. Poznomená 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. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 a Potonec Ján, nar. 11.7.2003 v podiele 1/2, Sp. zn. PDS-132/3-2018-PR - č.z. 769/18

Titul nadobudnutia:

-V - 1228/13 zo dňa 22.11.2013 - zámenná zmluva - č.z.687/13

ČASŤ C: Ťarchy:

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

Por. č.: 61

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti povinného Potoncová Viera, od Exek. úradu Košice, Murgašova 3, súd.exek. - JUDr. Ľuboš Sidorják, č.k. EX 196/15-16 MR zo dňa 13.07.2015. Z-1054/15 z 16.07.2015 - č.z.471/15

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Michalovce, súd. exekútor JUDr. Jozef Blaško, č. EX 2935/2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 2019/16 zo dňa 28.12.2016 - č.z. 4/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Košice, súd. exekútor JUDr. Ján Sokol, č. EX 1956/2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 867/2017 zo dňa 22.6.2017 - č.z. 403/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Vráble, súd. exekútor JUDr. Anetta Demešová, č. EX 4848/17 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastníckym podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 1709/2017 zo dňa 13.12.2017 - č.z. 796/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Košice, súd. exekútor JUDr. Denisa Regináčová, Mihalová, č. EX 1075/16 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastníckym podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 11/18 zo dňa 7.2.2018 - č.z. 84/18

Ďalšie riziká neboli zistené.

2/ Spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom leží stavba s.č. 643 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3200

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvolený na úrovni 0,9, vzhľadom na typ a veľkosť sídelného útvaru a súčasný stav na realitnom trhu v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,0000
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,700	7	18,9000
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,800	5	9,0000
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,900	6	5,4000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,495	10	4,9500
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,900	8	7,2000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,800	6	10,8000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,800	5	9,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,800	9	16,2000
11	Počet bytov vo vchode - v bloku Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,900	7	6,3000
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,9000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,800	6	10,8000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,495	4	1,9800
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,0000
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,800	20	36,0000
	Spolu			145	209,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

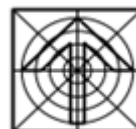
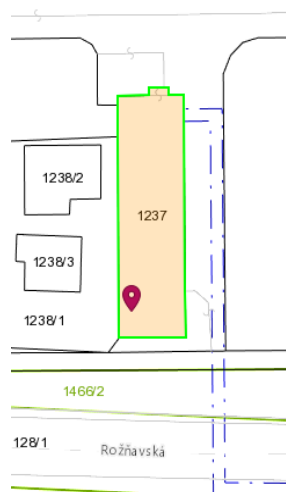
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 209,43 / 145	1,444
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 22 300,72 EUR * 1,444	32 202,24 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 3200



Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 1237 ležiace v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, obce: Moldava nad Bodvou, okres: Košice - okolie, polohou nachádzajúce sa blízko centra mesta, na jeho okraji, v zastavanom území mesta Moldava nad Bodvou. Výmera pozemkov je spolu 449 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa LV č. 3200 je: • 54/1844. Celková výmera vlastníckeho pozemku je 13,15 m². Pozemky sú zastavané bytovým domom s centr. kotolňou súp. č. 643, na ulici Rožňavská 18. Pozemky s možnosťou napojenia na inžinierske siete - na vodovod, kanalizáciu, NN a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatiené a neohrozené chemickými výparmi.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{mj} \quad [EUR],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H $_m$ j - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \quad [EUR/m^2],$$

kde: V $_H$ m $_j$ - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k $_pd$ - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde:

k $_s$ - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k $_v$ - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k $_d$ - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k $_p$ - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)

k $_i$ - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k $_z$ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

k $_r$ - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHM eura/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 4,98 €, čo je východisková hodnota pozemkov mesta Moldava.

ks - koeficient všeobecnej situácie určený ks=1,0 - obytné časti miest do 10 000 obyvateľov

kv - koeficient intenzity využitia určený kv= 1,05 - bytové domy so štandardným vybavením

kd - koeficient dopravných vzťahov určený kd=1,0 - pozemky v mestách s možnosťou využitia MHD

kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy určený kp=1,4 - zmiešané územie, obchodná poloha a byty

ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku určený ki=1,4 - zastavaná plocha a nádvorie, veľmi dobrá

vybavenosť pozemku s možnosťou napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí

kz- koeficient povyšujúcich faktorov zvolený vo výške kz=2,5 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov

v danej lokalite - blízko centra mesta

kr - koeficient redukujúcich faktorov určený kr=1 - bez redukujúcich faktorov

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1237	zastavaná plocha a nádvorie	449	449,00	54/1844	13,15 m ²

Obec: Moldava nad Bodvou

Východisková hodnota: VHM_{MJ} = 4,98 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
kv 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	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
kz koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,50
kr koeficient redukujúcich faktorov	- nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	5,1450
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VHM_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ EUR/m}^2 * 5,1450$	25,62 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 13,15 \text{ m}^2 * 25,62 \text{ EUR/m}^2$	336,90 EUR

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1/ Otázka: Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- súbor nehnuteľností zapísaných na **LV č. 3200**, Okres: Košice - okolie, Obec: MOLDAVA NAD BODVOU, katastrálne územie: Moldava nad Bodvou, ako:
 - **byt č 7 na 3. posch.** vo vchode č.18 bytového domu s centr. kotolňou so súp. č. 643, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 1237;
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 54/1844
 - spoluvlastnícky podiel k pozemku registra C-KN parc. č. 1237 zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m2, vo veľkosti podielu 54/1844

vo vlastníctve podľa LV:

- Potoncová Viera r. Demeterová, Michalovská 346/5, Košice, PSČ 040 11, SR, nar.:04.09.1959 v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Potonec Ján r. Potonec, Michalovská 346/5, Košice, PSČ 040 11, SR, nar.: 11.07.2003 v spoluvlastníckom podiele 1/2
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel
- za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1/Odpoveď:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 08.03.2019, ktorú by 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.

Všeobecná hodnota uvedenej nehnuteľnosti po zaokrúhlení je 32 500,- EUR

Slovom: Tridsaťdvatisícpäťsto EUR

Výsledná VŠH bytu je v súlade s trhovými cenami dvojizbových tehlových bytov v danej lokalite.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou (byty a nebyt. priestory) :

32 202,24 EUR

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

336,90 EUR

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt č. 7 na 3.posch.,byt. domu súp. č.643, Rožňavská 18, Moldava nad Bodvou	32 202,24
Pozemky	
Podľa LV č. 3200 - parc. č. 1237 (13,15 m ²)	336,90
Spolu VŠH	32 539,14
Zaokrúhlená VŠH spolu	32 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 32 500,00 EUR

Slovom: Tridsaťdvatisícpäťsto EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani v krajinskej oblasti. V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Pozemok pod stavbou nie je ekologický zaťažený. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. K ohodnocovanej nehnuteľnosti sa ku dňu obhliadky neviažu žiadne nájomné zmluvy.

Možné riziká:

1/ Na výpise z listu vlastníctva č. 3200- čiastočný, ku dňu ohodnotenia sú uvedené poznámky a ťarchy:

Poznámka k vlastníkovi por. č. 61

-P 341/16 zo dňa 28.12.2016. Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie od Exekútorského úradu Michalovce, súd. exek. JUDr. Jozef Blaško, č. EX 2935/2016 predajom nehnuteľností v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - č.z. 3/17

Poznámka

-P 240/18 zo dňa 116.11.2018. Poznomenáva 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. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 a Potonec Ján, nar. 11.7.2003 v podiele 1/2, Sp. zn. PDS-132/3-2018-PR - č.z. 769/18

Poznámka k vlastníkovi por. č. 62

-P 240/18 zo dňa 116.11.2018. Poznomenáva 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. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 a Potonec Ján, nar. 11.7.2003 v podiele 1/2, Sp. zn. PDS-132/3-2018-PR - č.z. 769/18

ČASŤ C: Ťarchy:

Por. č.:

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

Por. č.: 61

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti povinného Potoncová Viera, od Exek. úradu Košice, Murgašova 3, súd. exek. - JUDr. Ľuboš Sidorják, č.k. EX 196/15-16 MR zo dňa 13.07.2015. Z-1054/15 z 16.07.2015 - č.z.471/15

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Michalovce, súd. exekútor JUDr. Jozef Blaško, č. EX 2935/2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 2019/16 zo dňa 28.12.2016 - č.z. 4/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Košice, súd. exekútor JUDr. Ján Sokol, č. EX 1956/2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastn. podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 867/2017 zo dňa 22.6.2017 - č.z. 403/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Vrábľa, súd. exekútor JUDr. Anetta Demešová, č. EX 4848/17 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastníckym podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 1709/2017 zo dňa 13.12.2017 - č.z. 796/17

Por. č.: 61

Exekučný príkaz od exekútorského úradu Košice, súd. exekútor JUDr. Denisa Regináčová, Mihalová, č. EX 1075/16 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV parc. č. 1237 - bytový dom s centr. kotolňou s.č. 643, byt č. 7 na 3. poschodí vo vchode č. 18, so spoluvlastníckym podielom 54/1844 na spol. častiach a zariad. domu, na vlastníka Potoncová Viera r. Demeterová, nar. 4.9.1959 v podiele 1/2 - Z 11/18 zo dňa 7.2.2018 - č.z. 84/18

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach dňa 08.03.2019

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka Sp. zn.: PDS-132/11-2018-PR, zo dňa 06.02.2019;
- 2)(2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby dňa 01.03.2019, Sp. zn.: PDS-132/10-2018-SJ, zo dňa 06.02.2019;
- 3)(3xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3200 vystavený Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, zo dňa 04.03.2019
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, zo dňa 04.03.2019
- 5)(1xA4) Doklad o veku stavby vystavený: BodvaTel s.r.o., Školská 5, 045 01 Moldava nad Bodvou;
- 6)(1xA4) Pasport bytu poskytnutý správcom bytového domu BodvaTel s.r.o., Školská 5, 045 01 Moldava nad Bodvou
- 7)(1xA4) Pôdorys bytu č. 7/ 3.poschodí
- 8)(3xA4) Fotodokumentácia vytvorená 01.03.2019

Spolu: 13 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 16/2018 znaleckého denníka za rok 2019

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.