

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka PDS-049/12-2018-SJ z 03.04.2019



ZNALECKÝ POSUDOK 84/2019

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, evidovanej na LV č. 2640, a to byt č. 9 na prízemí vo vchode č. 33 v bytovom dome č.s. 31 na parc. 1563 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bez pozemku vo výške 5175/195955.

Počet strán (z toho príloh) : 26 (14)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - bytu č. 9 vo vchode č. 33 v bytovom dome č.s. 31 na parc. 1563 v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 29.04.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.05.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-049/12-2018-SJ z 03.04.2019

- výzva č. PDS-049/11-2018-SJ z 03.04.2019

b) podklady získané znalcom:

- fotodokumentácia bytu z 29.04.2019

- LV 2640 z 29.04.2019

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 29.04.2019

- potvrdenie o veku bytového domu z 03.12.2012

- zálohový predpis k bytu č. 9

- pôdorys suterénu s vyznačením pivnice patriacej k bytu č. 9

- pôdorys 1.NP bytového domu vyznačením bytu č. 9

- pôdorys časti 1.NP bytového domu vyznačením bytu č. 9

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2019 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018 - 2,535.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Líst vlastníctva č. 2640 vydaný Katastrálnym portálom dňa 29.04.2019

A. Majetková podstata:

Stavby :

- byt č. 9 na prízemí vo vchode č. 33 v bytovom dome č.s. 31 na parc. 1563 vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach vo výške 5175/195955

Pozemky: nie sú

B. Vlastníci: **19 Kapustová Helena r. Šidlová (25.09.1961) v celosti**

- **Poznámka:** P-37/2018 - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-049/5-2018-SJ zo dňa 03.04.2018 na byt č.9/prízemie, vchod č. 33, obytný blok s.č. 31 na parc. C KN č. 1563 - čz 225/2018

C. Ťarchy:

- **19** Vecné bremeno-zriadené podľa § 23 odst.5 zák.č.151/1995 Z.z.- a záložné právo v prospech vlastníkov bytu a nebytových priestorov v dome titl. Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu V 70/2014 zo dňa 25.03.2014 (viď LV 4747,4976,4977)
- **19** Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe § 15 Zákon č.367/2004 Z.z. - Z 356/05 - čz 431/05

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.04.2019 bez účasti vlastníčky bytu, iba za účasti znalca a domovníka Štefana Baloga. Vlastníčka sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila.

Ohodnotenie bytu som previedol v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov. Zameranie bytu a jeho vybavenie bolo z podkladov navrhovateľa dražby - MiByt, s.r.o. Veľké Kapušany, ktoré mi navrhovateľ dražby predložil. Zároveň som použil zistenie z obhliadky bytového domu a z verejné dostupných zdrojov.

Rozmery bytu sú z predloženej dokumentácie, ktorá sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku. Nebolo možné zistiť rozdiely medzi nameranou plochou a plochou uvedenou v zálohovom predpise k bytu.

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

Projektová dokumentácia bytu mi bola poskytnutá čiastočná z rekonštrukcie bytového domu, jej časť, kde je pôdorys bytu a pivnice k bytu s vyznačením rozmerov tvorí prílohu k znaleckému posudku. Doklad o veku bytového domu sa nachádzal v archíve znalca.

Porovnanie právna dokumentácie, či je v súlade so zameraným stavom nebolo možné zistiť z dôvodu, že zameranie podlahovej plochy bytu mi nebolo umožnené. Hodnota celkovej podlahovej plochy bytu v právnej dokumentácii je 51,75 m². Doklady o veku stavby mi boli predložené, bytový dom je v užívaní od r. 1972.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- byt č. 9 v bytovom dome č.s. 31 na parc. 1563 vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach vo výške 5175/195955.

Pozemok: nie je

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: podiel na pozemku pod bytovým domom.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 31 v k.ú. Veľké Kapušany

POPIS

2-izbový byt č. 9 na prízemí je v bytovom dome, číslo súpisné 31 na parc. 1563 na sídlisku P.O.H. č. 33 vo Veľkých Kapušanoch v okrese Michalovce. Tento bytový dom je typickým predstaviteľom unifikovanej konštrukčnej sústavy s oblasťou modifikáciou, ktorá je montovaná typu v priestorovom usporiadaní. Bytový dom je samostatne stojací parc. 1563, má 5. nadzemných podlaží a technický suterén. Má tri vchody, v ktorých je po 10 bytov, spolu je v bytovom dome 30 bytov. V suteréne sa nachádzajú pivnice pre byty a spoločné priestory. Vertikálna komunikácia je zabezpečená schodiskom a výtahom. Stavba je v technickom stave primeranom jeho veku, má dobrú údržbu, pri byte uvažujeme so základnou údržbou z dôvodu, že dlhodobo nie je užívaný. Bytový dom ako celok bol v r. 2013 z vonkajšej strany zateplený vrátane strechy. Celkovú životnosť bytového domu uvažujem 100 rokov. Zatriedenie podľa KS - 112 2. Byt je I. kategórie so vstupnou predsieňou, kuchyňou, kúpeľňou, WC a dvomi izbami s prístupom z verejne prístupného schodiska. Byt je z pôvodných konštrukčných materiálov, ktoré sú v stave primeranom ich veku. Obhliadka bytu mi nebola umožnená, preto neuvádzam jeho detailný popis. Byt je vykurovaný a zásobovaný teplou vodou z centrálnej kotelne, radiátory oceľové panely. Byt v čase obhliadky nebol užívaný. Statické, technické alebo hygienické poruchy pri obhliadke bytového domu neboli zistené.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
zameranie bytu mi nebolo umožnené, plocha bytu je prevzatá z právnej dokumentácie k bytu od správcu	0,00
51,75	51,75
Vypočítaná podlahová plocha	51,75

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,535$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,22
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,49
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,68
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,25
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,37
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	2,00	10,00	9,36
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,56
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,87
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,87
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,75
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,34
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,87

33	Vnút.hyg.zariad.vrátan e WC	4,00	1,00	4,00	3,75
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,75
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,34
	Spolu	100,00		106,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,80 / 100 = 1,068$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,535 * 1,037 * 1,0680 * 0,95$$

$$VH = 867,63 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Bytový dom na základe predloženého potvrdenia postavený v r. 1972, s riadnou údržbou, jeho predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- byt č. 9 v bytovom dome č.s. 31 v k.ú. Veľké Kapušany	1972	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$867,63 \text{ €/m}^2 * 51,75\text{m}^2$	44 899,85
Technická hodnota	53,00% z 44 899,85 €	23 796,92

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

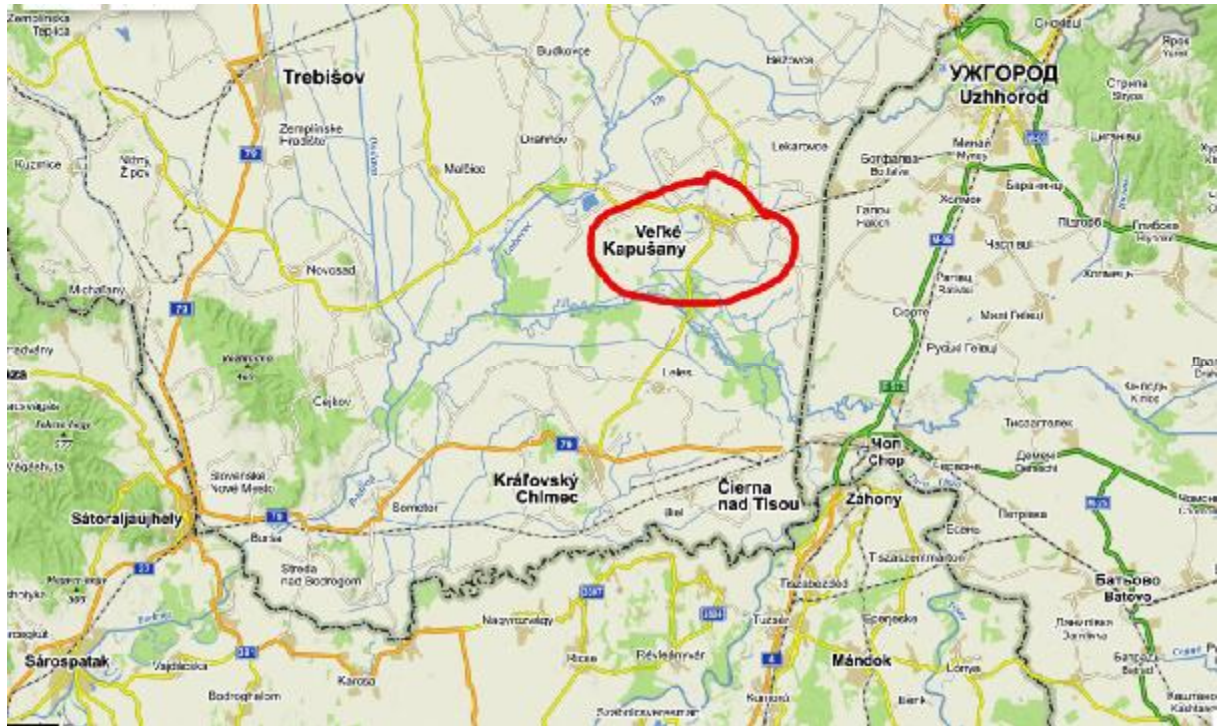
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt č. 9 sa nachádza v meste Veľké Kapušany v okrese Michalovce na sídlisku P.O.H. 31/33 v lokalite panelových bytových domov a občianskej vybavenosti na okraji mesta. Sídlisko je vybavené kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred bytovým domom na východnej strane a z nádvorí na západnej strane. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, zemný plyn, vodovod, kanalizáciu, teplovod a telefón. Jeho polohu s ohľadom na centrum mesta hodnotím ako veľmi dobrú. Byty v tomto bytovom dome patria medzi veľmi dobré byty na miestnom trhu.

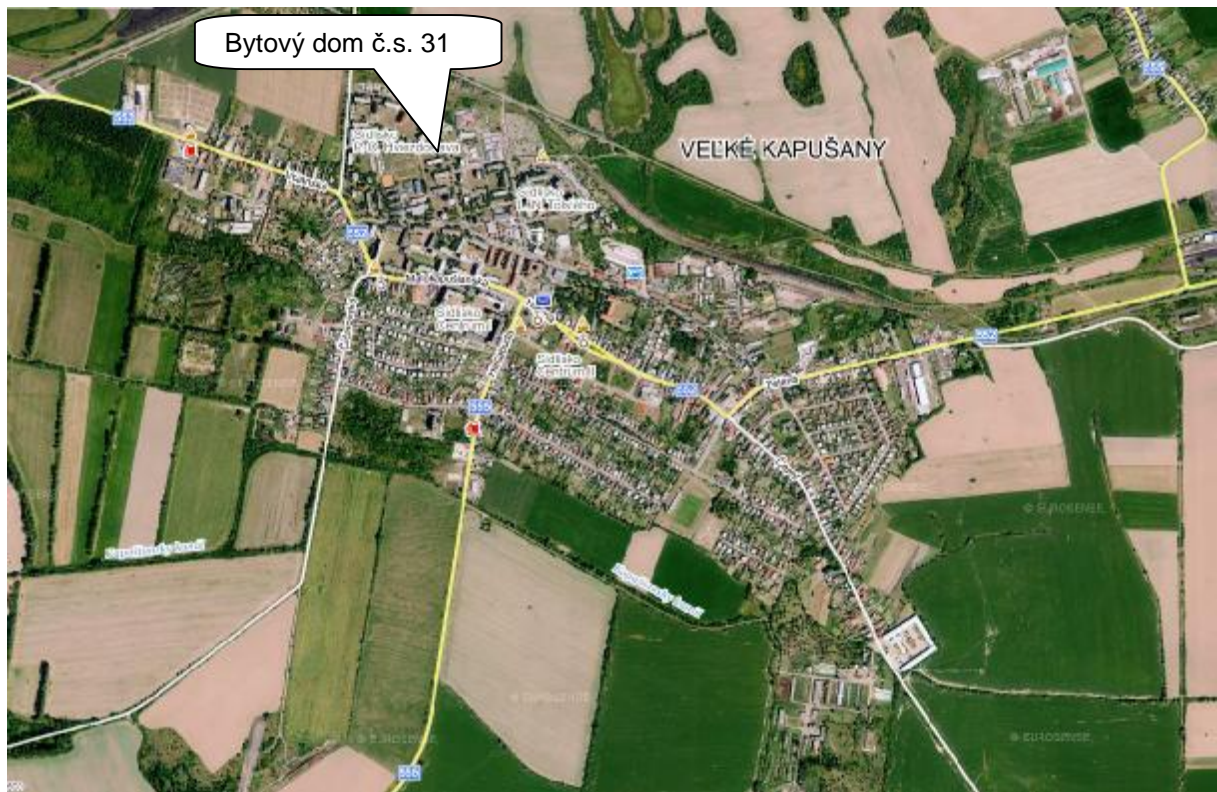
Mesto **Veľké Kapušany** s počtom obyvateľov okolo 9.500 sa nachádza v nadmorskej výške 110 m. Rozloha mesta je 29,61 km². Mesto leží na Východoslovenskej nížine, medzi riekami Uh, Latorica a Laborec a je centrom regiónu Použie. Južná časť mesta zaberá Chránená krajinná oblasť Latorica, ktorej centrálna časť bola v roku 1993 zapísaná medzi medzinárodne významné mokrade (ramsarské lokality). V blízkosti 5 km od mesta sa nachádza Prírodná rezervácia Ortoy, ktoré je typické mŕtve rameno. Mesto Veľké Kapušany je zásobované pitnou vodou z Pobodrožskej vodárenskej sústavy. Mesto je ďalej plynofikované a má vybudovanú kanalizačnú sieť.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný byt je možné užívať iba na bývanie.

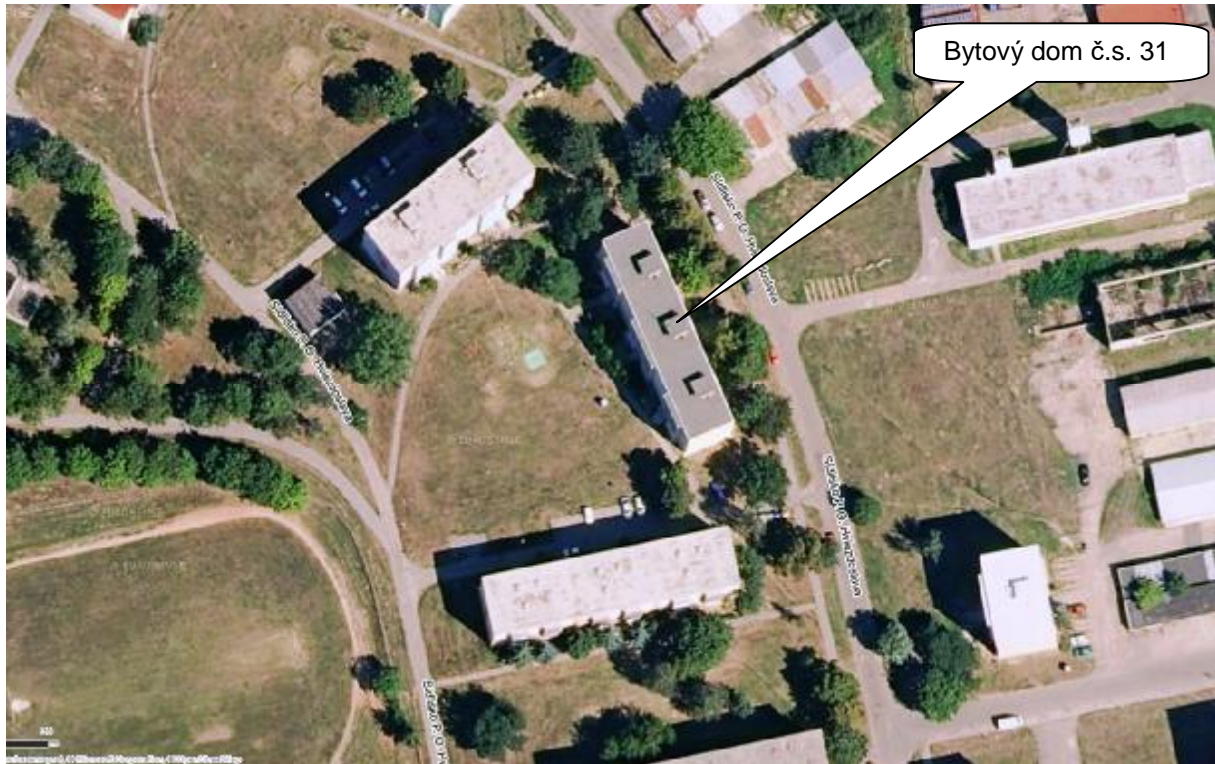
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem skutočnosti, že pozemok pod bytovým domom nie je vo vlastníctve vlastníkov bytov.



Širšie vzťahy mesta Veľké Kapušany



Mapa mesta Veľké Kapušany s vyznačením polohy bytového domu



Mapa časti mesta Veľké Kapušany s vyznačením polohy bytového domu

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných mestách hodnotou 0,30-0,40 (odporúčané hodnoty). Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Byt sa nachádza na P.O.H. 31/33 na okraji mesta Veľké Kapušany. Sídlisko je vhodné na bývanie, dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. V okolí bytového domu sú ďalšie bytové domy a občianska vybavenosť - garáže. Prašnosť okolia je od dopravy a hluk sídliskový - bežný. V susedstve sú bytové domy s počtom okolo 48 bytov. V dosahu do 5 min. je centrum mesta, autobusová a železničná stanica a taxi. Sídlisko je kompletne vybavené, má ihriská a oddychovú zónu, nezamestnanosť obyvateľstva sídliska je okolo 15%.

Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory a pivnice v suteréne bytového domu. Bytový dom je samostatne stojací, má tri vchody po 10 bytov, spolu je v bytovom dome 30 bytov. Predpokladám, že ohodnocovaný byt je v pôvodnom stave a že má základnú údržbu. Na základe prehlásenia domovníka byt nie je dlhodobo užívaný. Celý bytový dom vrátane strechy bol zateplený, ktoré bolo spojené aj s výmenou okien spoločných priestorov a s čiastočnou vnútornou rekonštrukciou vnútorných priestorov. Orientácia miestností bytu je na východ a západ. Byt je na prízemí, vybavením a technickým stavom priemerný. Vo vzdialenosti nad 1 km od bytového domu sú prírodné lokality.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	8	3,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,400	9	3,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,800	7	5,60

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	72,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,48 / 145$	0,5
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 23\,796,92 \text{ €} * 0,500$	11 898,46 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 11.900.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
- byt č. 9 v bytovom dome č.s. 31 v k.ú. Veľké Kapušany	11 898,46
Všeobecná hodnota celkom	11 898,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	11 900,00

Slovom: Jedenásťtisícdeväťsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Trebišove dňa 16.05.2019

Ing. Miroslav Vaško

V. PRÍLOHY

- objednávka PDS-049/12-2018-SJ z 03.04.2019
- výzva č. PDS-049/11-2018-SJ z 03.04.2019
- fotodokumentácia bytu z 29.04.2019
- LV 2640 z 29.04.2019
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 29.04.2019
- potvrdenie o veku bytového domu z 03.12.2012
- zálohový predpis k bytu č. 9
- pôdorys suterénu s vyznačením pivnice patriacej k bytu č. 9
- pôdorys 1.NP bytového domu vyznačením bytu č. 9
- pôdorys časti 1.NP bytového domu vyznačením bytu č. 9



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

Ing. Miroslav Vaško
súdny znalec

Čsl.armády 28
075 01 Trebišov

Sp.zn.: PDS-049/12-2018-SJ

V Košiciach, dňa 03. apríla 2019

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

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. si u Vás 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 nehnuteľností zapísaný na LV č. 2640 vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, okres: Michalovce, obec: VEĽKÉ KAPUŠANY, katastrálne územie: Veľké Kapušany, a to:

- byt č. 9 na prízemí vo vchode 33 obytného bloku na Sídlišku P.O. Hviezdoslava so súpisným číslom 31, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 1563; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 31 nie je evidovaný na liste vlastníctva,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výmere: 5175/195955, vo vlastníctve podľa LV:
- **Kapustová Helena, r. Šidlová, nar. 25.09.1961**, bytom na P.O. Hviezdoslava 31/33, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Dlžník").
- , SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1, (ďalej len "Dlžník").

Znalecké posudky žiadame vypracovať v záväznej lehote najneskôr do 10. mája 2019 a odovzdať ho:

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

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

S úctou

v.e. Jarol
Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Jana Študencová, právnik

Vybavuje: Mgr. Simona Jakabová, asistent dražobníka
0911 420 800, jakabova@profesionálnadrazobna.sk



Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0911 420 800, e-mail: jakabova@profesionálnadrazobna.sk,
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu: IBAN SK 2631000000004350268224



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

Sp.zn.: PDS-049/11-2018 SJ

V Košiciach, dňa 03. apríla 2019

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o dobrovoľných dražbách"), v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách,

V Y Z Ů V A

**p. Kapustovú Helenu, r. Šidlovú, nar. 25.09.1961,
 bytom na P.O. Hviezdoslava 31/33, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR
 umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom,
 ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, na základe návrhu Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslom 31 na Sídlišku P.O. Hviezdoslava vo Veľkých Kapušanoch, ako záložný veriteľ zo zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "Navrhovateľ dražby"), v zastúpení správcom na základe Zmluvy o výkone správy: MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany, so sídlom Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany, IČO: 31 712 533 zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 6613/V, zastúpeným Mgr. Ladislavou Gyüreovou, prokuristom, vykoná dobrovoľnú dražbu súboru nehnuteľností.

Predmetom výkonu záložného práva je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2640 vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, okres: Michalovce, obec: VEĽKÉ KAPUŠANY, katastrálne územie: Veľké Kapušany, a to:

- byt č. 9 na prízemí vo vchode 33 obytného bloku na Sídlišku P.O. Hviezdoslava so súpisným číslom 31, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 1563; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 31 nie je evidovaný na liste vlastníctva,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výmere: 5175/195955, vo vlastníctve podľa LV:
- **Kapustová Helena, r. Šidlová, nar. 25.09.1961, bytom na P.O. Hviezdoslava 31/33, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Dlžník").**

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

**29. apríla 2019 o 15.00 hod.,
 bytom: Sídliško P.O. Hviezdoslava so súpisným číslom 31,
 vchod: P.O.H 33, obec: Veľké Kapušany, SR.**

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
 mobil: 0911 420 800, 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 SK26 3100 0000 0043 5026 8224

V zmysle § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách „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.“ V prípade, že nie je možné zo strany týchto osôb umožniť vykonanie ohodnotenia Predmetu dražby súdnym znalcom, sú Dlužníci povinní informovať o tejto skutočnosti súdneho znalca, ktorý im následne určí náhradný termín.

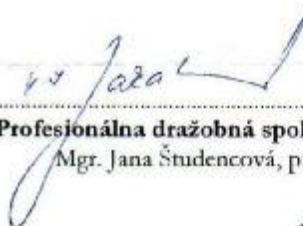
Súdnym znalcom je Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo znalca: 913731, **kontakt:** +421 905/901846, odbory a odvetvia: 37.00.00 – Stavebníctvo, 37.09.01 – Odhad hodnoty nehnuteľností

V zmysle § 151l ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník „po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť.“

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.)

S úctou


Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Jana Študencová, prokurista

Vybavuje: Mgr. Simona Jakobová, asistent dražobníka
0911 420 800, jakabova@profesionalnadrazobna.sk



Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0911 420 800, 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 SK26 3100 0000 0043 5026 8224

FOTODOKUMENTÁCIA Z 29.04.2019

Byt č. 9 vo vchode č. 33 v bytovom dome č.s. 31 na parc. 1563 v k.ú. Veľké Kapušany



Pohľad na bytový dom zo SZ strany



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Detail predsadených lógií na dome



Cesta a chodník na východnej strane domu



Pohľad na bytový dom z východnej strany



Pohľad na bytový dom z JV strany



Vchod 33 na západnej strane domu



Vchod č. 33 do bytového domu z vých. strany

FOTODOKUMENTÁCIA Z 29.04.2019

Byt č. 9 vo vchode č. 33 v bytovom dome č.s. 31 na parc. 1563 v k.ú. Veľké Kapušany



Zvončeky pri vstupe do domu



Predsieň v dome zo západnej strany



Predsieň v dome z východnej strany



Chodba, schodisko a výťah na prízemí domu



Vchod do ohodnocovaného bytu č. 9



Pivnica v suteréne patriaca k ohodnocovanému bytu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Michalovce

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: VEĽKÉ KAPUŠANY

Dátum vyhotovenia 29.04.2019

Katastrálne územie: Veľké Kapušany

Čas vyhotovenia: 12:43:16

ČIASŤOVÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2640

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
31	1563	9	OBYTNÝ BLOK		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 31 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:

Druh 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 Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 33 prízemie Byt č. 9

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

5175 / 195955

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

19 Kapustová Helena r. Šidlová, P.O.Hviezdoslava 31/33, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR

Dátum narodenia : 25.09.1961

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

P-37/2018 - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-049/5-2018-SJ zo dňa 03.04.2018 na byt č.9/prízemie, vchod č. 33, obytný blok s.č. 31 na parc. C KN č. 1563 - čz 225/2018

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu V 70/2014 zo dňa 25.03.2014 - čz.210/14

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 19 Vecné bremeno-zriadené podľa § 23 odst.5 zák.č.151/1995 Z.z.- a záložné právo v prospech vlastníkov bytu a nebytových priestorov v dome titl. Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu V 70/2014 zo dňa 25.03.2014 (viď LV 4747,4976,4977)
- 19 Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe § 15 Zákon č.367/2004 Z.z. - Z 356/05 - čz 431/05

Iné údaje:

- 1 Príslušenstvo pivnica č.11,12
- 2 Príslušenstvo pivnica č.11,12
- 3 Príslušenstvo pivnica č.6,20
- 4 Príslušenstvo pivnica č.8,18
- 4 Žiadosť o opravu osobných údajov zo dňa 24.05.2016, R 83/2016 - čz 551/16
- 5 Príslušenstvo pivnica č.2,7

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 26.04.2019 18:00

- 6 Príslušenstvo pivnica č.9,10
- 7 Príslušenstvo pivnica č.1,17
- 8 Príslušenstvo pivnica č. 3,4
- 9 Príslušenstvo pivnica č.16,19
- 10 Príslušenstvo pivnica č.15
- 11 Príslušenstvo pivnica č.22,33
- 12 Príslušenstvo pivnica č.32
- 13 Príslušenstvo pivnica č.23,26
- 14 Príslušenstvo pivnica č.21
- 15 Príslušenstvo pivnica č. 30,31
- 15 Z-913/2017 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova č. 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00161653) - Potvrdenie o splnení záväzku a žiadosť o výmaz záložného práva V 464/2014 zo dňa 21.12.2017 - čz 77/2018
- 16 Príslušenstvo pivnica č.24
- 16 Žiadosť o zmenu priezviska zo dňa 23.7.2009, R 55/09 - čz.479/09
- 16 R-127/2018 - Žiadosť o opravu osobných údajov zo dňa 03.07.2018 - čz 701/2018
- 17 Príslušenstvo pivnica č.28,50
- 18 Príslušenstvo pivnica č.25
- 18 Slovenská sporiteľňa,a.s.Bratislava (IČO 00 151 653) - Žiadosť o výmaz záložného práva zo dňa 26.01.2016, Z 59/2016 - čz 175/16
- 19 Príslušenstvo pivnica č.27
- 19 Žiadosť o opravu osobných údajov zo dňa 28.05.2014 - R 80/2014 - čz.570/14
- 20 Príslušenstvo pivnica č.29
- 20 Žiadosť zo dňa 6.7.2007 - R 27/2007 - čz 570/2007
- 20 Advokátska kancelária Gallo, s.r.o., Jilemnického č.30, JUDr. Michal Gallo, 036 01 Martin - Žiadosť o vymazanie poznámky č. 110617 zo dňa 12.01.2016 - P 26/2016 - čz 70/16
- 21 Príslušenstvo pivnica č.35,37
- 22 Príslušenstvo pivnica č.42,51
- 22 Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova č. 77, 824 68 Bratislava (IČO 31351026) - Výmaz záložného práva zo dňa 11.05.2015 - Z 317/2015 - čz 668/15
- 22 Žiadosť o opravu osobných údajov zo dňa 12.05.2014, R 71/2014 - čz.533/14
- 23 Príslušenstvo pivnica č.34,36
- 24 Príslušenstvo pivnica č.38,39
- 25 Príslušenstvo pivnica č.40,41
- 25 Žiadosť o opravu osobných údajov zo dňa 8.07.2013, R 101/2013 - čz.570/13
- 26 Príslušenstvo pivnica č.46,48
- 27 Príslušenstvo pivnica č.49,52
- 28 Príslušenstvo pivnica č.43,44
- 29 Príslušenstvo pivnica č.45
- 29 R-87/2018 - Žiadosť o opravu osobných údajov zo dňa 11.05.2018 - čz 427/2018
- 30 Príslušenstvo pivnica č.47
- 32 Príslušenstvo pivnica č.23,26
- 33 Príslušenstvo pivnica č.35, 37
- 34 Príslušenstvo pivnica č.35, 37

Poznámka:

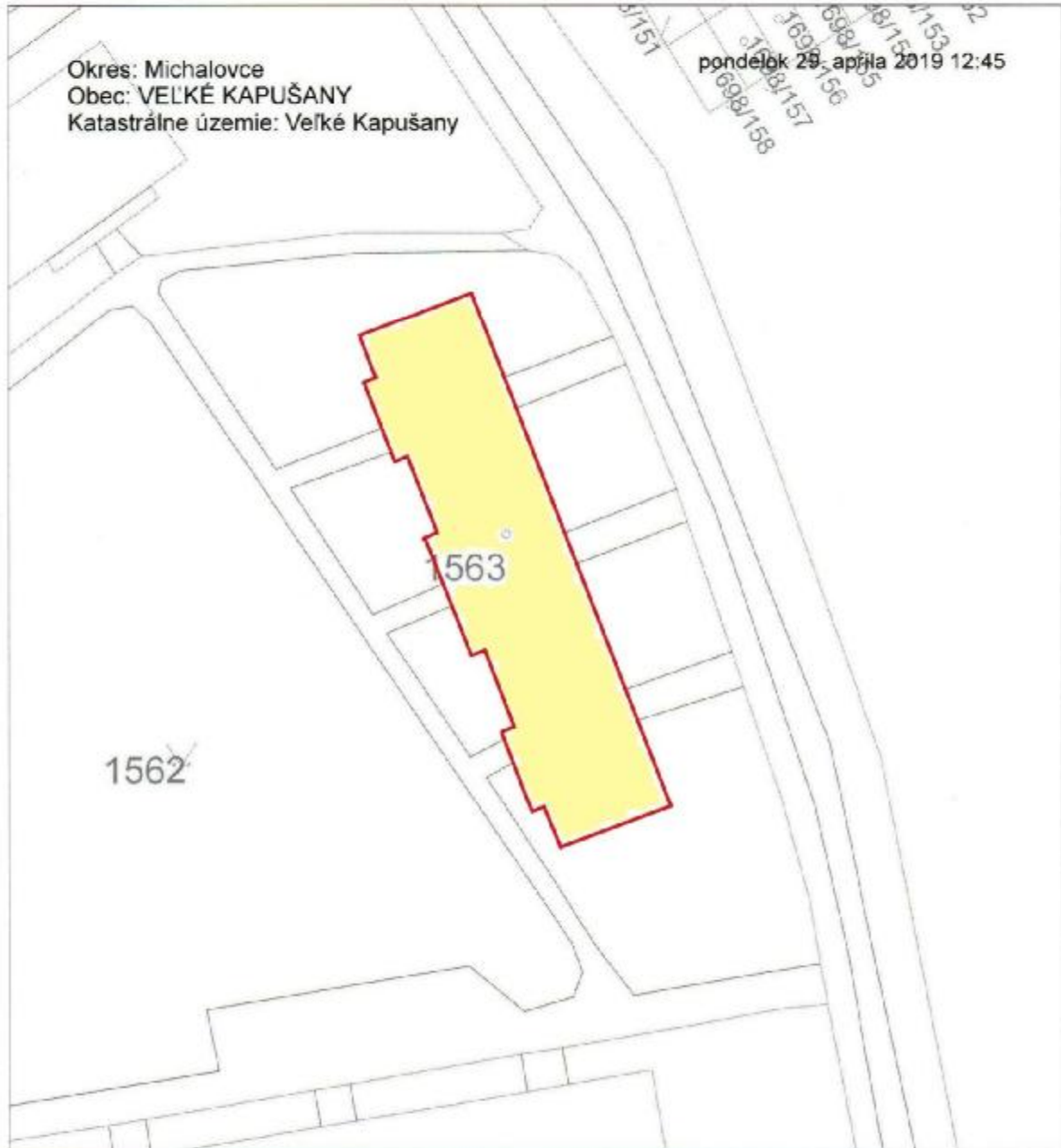
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla viasníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

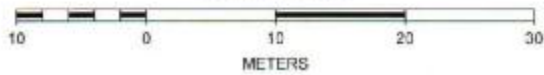
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 449





, Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
Ha – 169/2012

Vybavuje/☎
Mgr. Havrilová A. kl.33

V. Kapušany
03.12.2012

VEC

Potvrdenie o veku stavby

M I B Y T, s.r.o., Veľké Kapušany, správca bytového fondu vo Veľkých Kapušanoch na základe databázy bytových domov, týmto potvrdzuje rok kolaudácie bytového domu s.č. 31/32,33,34 na Sídlišku P.O. Hviezdoslava vo Veľkých Kapušanoch je 1972 .

Toto potvrdenie sa vydáva ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku .

M I B Y T, s.r.o.
VEĽKÉ KAPUŠANY
ul. Zoltána Fábryho 15/100
079 01 Veľké Kapušany
Mgr. Anikó Havrilová
vedúca bytovej politiky

IČO: 31712533
OR.OS.: Košice

IČ pre DPH: SK2020508204
Sp.zn.č.: sro 8613/V

DIČ: 2020508204

☎ 056 638 20 45

✉ sprava@mibyt.sk

fax 056 638 26 85



Oznámenie o zmenách zálohového predpisu

MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
Z. Fábryho 15/100
079 01 Veľké Kapušany

Kapustová Helena

P. O. Hviezdoslava 31/33-201

IČO: 31 712 533 DIČ: 2020508204

07901 Veľke Kapusany

Plati od: 01.07.2019

ÚDAJE O DOME A PRIESTORE		BANKOVÉ SPOJENIE		Plocha	
Ulica	: POH	IBAN:	SK79 0900 0000 0005 5004 5326	Podielová	51,75
Číslo objektu	: 31			Podlahová	45,08
Por.číslo priestoru	: 31/33-201	Variabilný symbol	: 0003120103	Celková	49,12
Podlažie	:	Konštantný symbol	: 0558	Balkóny, loggie	4,14
Vykurovanie	: Ústredné	Spôsob platby	: SIPO_31	Plocha FO	52,785
		Splatosť	: Mesiac vopred		

Zálohový predpis za rok 2018												
Služba	Jan	Feb	Mar	Apr	Máj	Jún	Júl	Aug	Sept	OkT	Nov	Dec
0101 ÚK-teplo	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27
0102 TUV-teplo	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
0201 Ivačné, stočné	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
0202 TUV mä - surovina	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
0372 Osvetlenie spol.časť	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
0404 Poplatok SIPO	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
0410 Výtah	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
0426 Zrážková voda	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0427 Deralizácia	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
6021 Správa	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52	8,52
7011 FO-Ivartba1	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95	36,95
7013 FO-Ivartba2	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Spolu	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00

Stanovené zálohy platia do vystavenia nového predpisu (i v ďalších rokoch)

Aktuálny zálohový predpis

120,00

Informácie

V dôsledku dosiahnutej miery inflácie (2,7%) zverejnenej ŠÚ SR Vám bola v zmysle platnej ZovS upravená od 01.01.2019 výška mesačného poplatku za výkon správy vo výške 8,73 €/byť a DPH. Zmenu platby bolo možné zohľadniť v zálohovom predpise v období od VI.-XII. 2019.

Prípadné zmeny je možné nahlásiť:

- a) Osobne : pondelok 7:30-11:30, 12:30-14:30 hod. a streda 7:30-11:30, 12:30-16:00 hod.
b) Telefónicky : 638 20 45
c) Poštou : na adresu: MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
d) Elektronicky : mail: sluzby@mibyt.sk
e) Oznámením do poštovej schránky pri dverách kancelárie

Upozornenie pre vlastníkov bytov:

Žiadame Vás, aby ste pri úhradách zálohového predpisu uvádzali vždy správne číslo účtu Vášho bytového domu a správne číslo variabilného symbolu.

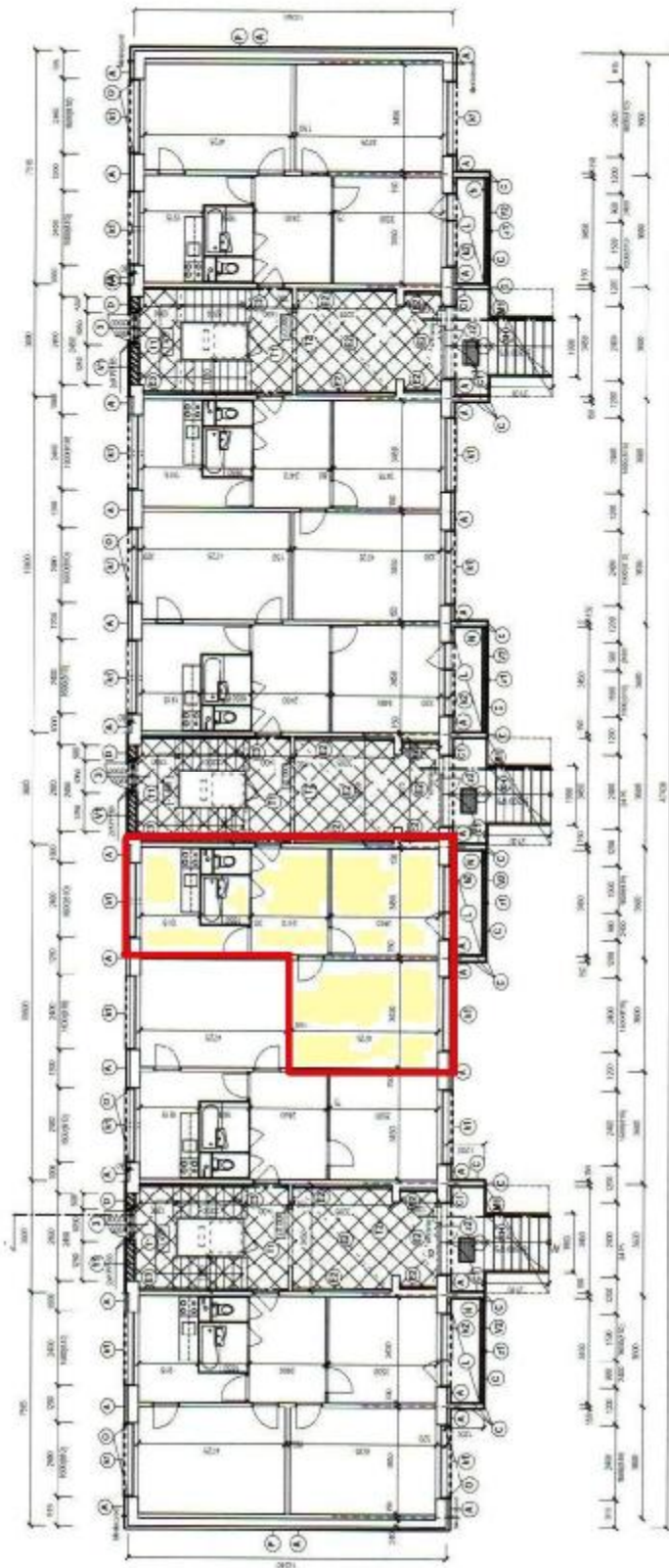
Pokiaľ požadované údaje nie sú uvedené alebo sú uvedené nesprávne systém nespáruje Vaše platby a naša spoločnosť Vás eviduje ako dlžníka.

Vybauje: A. Hajdóková

Spracované programom RLP spoločnosti KB-sof s.r.o. Trenčín

Vo Veľkých Kapušanoch
Dňa: 16.05.2019

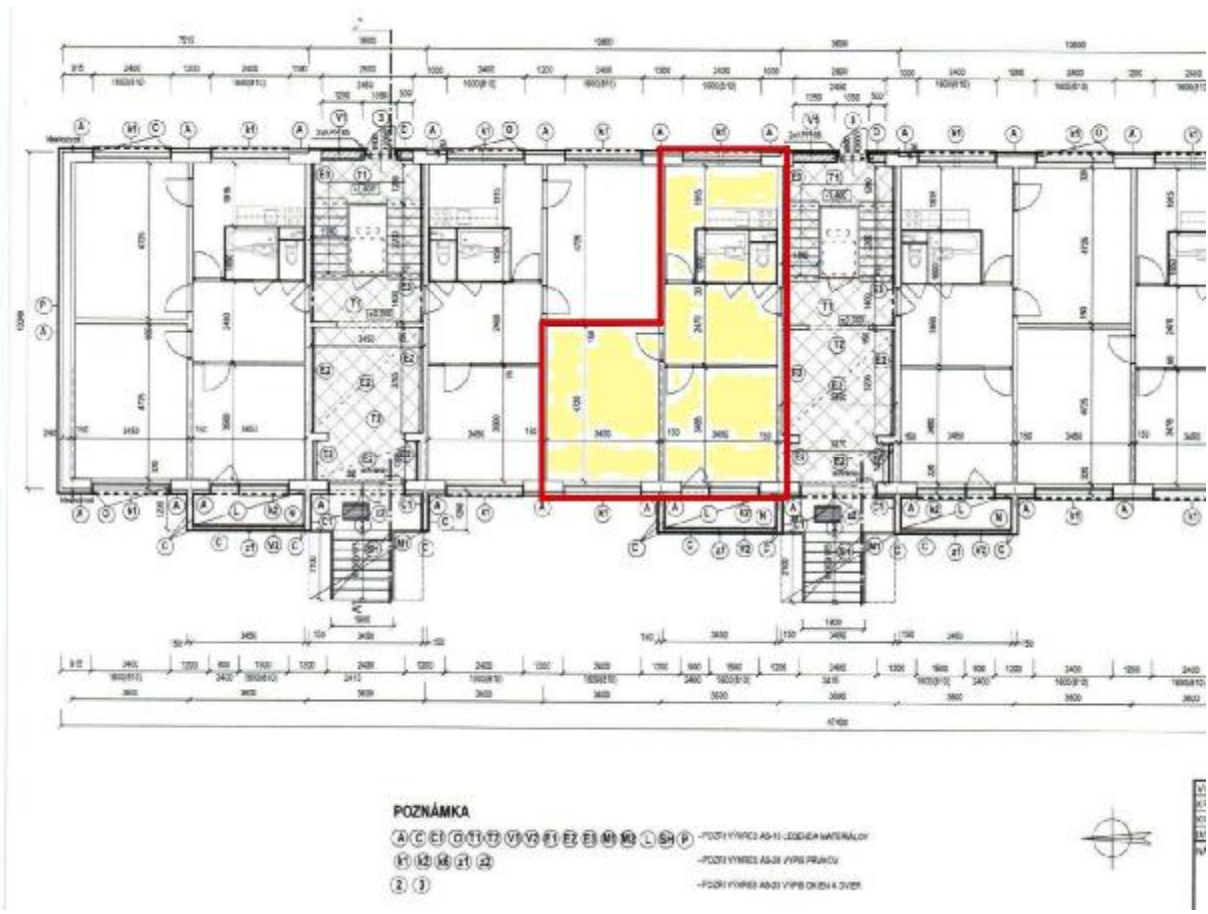
správca bytov



POZNAMKA
 (A) (C) (E) (G) (I) (K) (M) (O) (Q) (S) - OBYTNÉ A ŽIVOTNÉ PROSTORY
 (B) (D) (F) (H) (J) (L) (N) (P) - KUCHYNE, KUCHYNKY
 (3) (5) - TOALETY, KUPELNE, PRÁČE



OBJEKT BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM
INVESTOR M. VAŠKO	PROJEKTANT M. VAŠKO	PROJEKTANT M. VAŠKO	PROJEKTANT M. VAŠKO	PROJEKTANT M. VAŠKO	PROJEKTANT M. VAŠKO
NÁZOV OBNOVA OBALOVÝCH KONSTRUKCIÍ BYTOVÉHO DOMU	Č. ZÁKAZNÍKA 173	Č. ZÁKAZNÍKA 173	Č. ZÁKAZNÍKA 173	Č. ZÁKAZNÍKA 173	Č. ZÁKAZNÍKA 173
STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM	STAVBA BYTOVÝ DOM
PŮDORYS 1.NP - nový stav					AS-12



Pôdorys časti prízemnia bytového domu s vyznačením ohodnocovaného bytu č. 9

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 84/2019.

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

Podpis znalca