

Znalec: Ing. Juraj Miškovič, L.Štúra 11, 045 01 Moldava nad Bodvou,
ev.č. 912363, tel.0903629421
e-mail: miskovic.juraj@centrum.sk

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

Číslo spisu (objednávky): PDS-73/6-2019-SJ zo dňa 16.8.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 111/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozostávajúcej z bytu č.2 na 1. poschodí, vchod č.21 bytového domu č.s. 1071 na parc. CKN č.2590 k.ú. Medzev, obec Medzev s príslušenstvom pre účely dobrovoľnej dražby.



Počet listov (z toho príloh): 29 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. PDS-73/6-2019-SJ zo dňa 14.8.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.2 na 1. poschodí, vchod č.21 bytového domu č.s. 1071 na parc. CKN č.2590 k.ú. Medzev, obec Medzev s príslušenstvom, okres Košice - okolie.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 9.9.2019 (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.9.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku PDS-73/6-2019-SJ zo dňa 14.8.2019

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2316 k.ú. Medzev zo dňa 13.9.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2590 k.ú. Medzev zo dňa 13.9.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Znalecký posudok č.166/2015, vypracovaný znalcom Ing.Jurajom Miškovičom, E.Štúra 11, Moldava nad Bodvou zo dňa 11.11.2015
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Foto-dokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2019.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2316 v k.ú. Medzev. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**Stavby**

Súpisné číslo na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1071 2590	9 obj. bývania			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1071 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1294.

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

Byt

Vchod: 21 1. p. Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 61/1920

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

52 Meister Filip r. Meister a Romana Meisterová r. Snopková, Sídliisko Mladost' 1071/21, Medzev, PSČ 044 25, SR

Dátum narodenia: 08.08.1985 Dátum narodenia: 25.05.1988

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia - V-1206/2014 z 13.11.2014 - kúpna zmluva - č.z.268/14

Poznámka - P 144/18 zo dňa 24.7.2018. Poznomenáva sa 'Oznámenie o začatí výkonu záložného práva' na nehnuteľnosti v časti A-LV bytový dom s.č. 1071 na parc.č. 2590, byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 21, so spoluvlastn. podielom 61/1920 na spol. častiach a zariad., na vlastníka Meister Filip, nar. 8.8.1985 a Romana r. Snopková, nar. 25.5.1988 v podiele 1/1, od Slovenskej sporiteľni, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (V 340/14) - č.z. 216/18

Poznámka - P 179/2019 zo dňa 15.7.2019 - Poznomenáva sa "Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936" Sp.zn.: PDS-73/2-2019-SJ na nehnuteľnosti v časti A-LV, bytový dom s.č. 1071 na parc.č. 2590, byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 21, so spoluvlastníckym podielom 61/1920 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Meister Filip, nar. 8.8.1985 a Romana Meisterová r. Snopková, nar. 25.5.1988 v podiele 1/1 - č.z. 214/19

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky Bratislava š.p.ú. na nehnuteľ. stavba na parcele 2590 na byt č. 4 vo vch. č. 23; na byt č. 6 vo vch. č. 21; byt č. 2 vo vch. č. 24. Z-980/97, Z-144/02

- žiadosť o zápis záložného práva, prevzatie pohľadávky podľa Z 144/2002

52 - Vecné bremeno na stavbu č.s.1071 na p.č.2590 - bytovka, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnostiach podľa zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného - Alternet, s.r.o., Popradská 12, 040 01 Košice, IČO:36576204. Z- 1655/11 z 30.11.2011 - č.z.280/2011

52 - Záložné právo k nehnuteľnostiam povinného Meister Filip a manž. Meisterová Romana, v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (ÚZ č.5052925737 zo dňa 24.3.2014). V-340/14 z 25.4.2014 - č.z.88/14, 268/14

52 - Záložné právo k bytu podľa zák.č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. - č.z.351/98 -Právo vecného bremena k pozemku par.č.2590 podľa zák.č.182/1993 Z.z. V 656/98 - č.z.351/98

Iné údaje:

10 - R-322/2017 z 25.10.2017 - zmena priezviska po sobáši - č.z.398/17

47 - R 24/2018 zo dňa 24.01.2018 - zmena údajov - č.z. 85/2018

50 - R-282/14 z 12.5.2014 - zmena trvalého pobytu a priezviska - č.z.139/14

50 - R 84/2018 zo dňa 14.3.2018 -zmena údajov - č.z. 110/18

52 R 149/15-zmena osobných údajov-č.z.114/15

53 - R 435/15 zo dňa 10.9.2015 - zmena údajov - č.z. 246/15

54 - R 435/15 zo dňa 10.9.2015 - zmena údajov - č.z. 246/15

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná dňa 9.9.2019 o 11.00 hod. Majitelia bytu v uvedený deň a hodinu nehnuteľnosť nesprístupnili, nakoľko sa tam nezdržiavali. Po 30-tich minútach márneho čakania znalec odišiel a pokus o vykonanie obhliadky nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný. Znalcom bol stanovený náhradný termín na 13.9.2019 o 11.00 hod. Ani v náhradnom termíne sa vlastníci nezdržiavali v predmetnom byte a pokus o obhliadku bol neúspešný. Z toho dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s §12 ods. 13 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách z dostupných údajov a zdrojov, ktoré má znalec k dispozícii, t.j. ZP 166/2015.

Obhliadka bytu bola vykonaná znalcom v minulosti dňa 10.11.2015, keď znalec na objednávku vlastníka vyhotovil znalecký posudok č.166/2015 pre ten istý byt. Znalec pri spracovaní znaleckého posudku vychádza z tohoto zamerania. Foto-dokumentácia exteriéru bytového domu bola vyhotovená znalcom digitálnym fotoaparátom dňa 9.9.2019. Foto dokumentácia interiéru z 10.11.2005 vyhotovená je prevzatá zo ZP 166/2015.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku. Zistený bol rozdiel medzi nameraným stavom (62,41 m²) a výmerou uvedenou v kúpnej zmluve (61,41 m²). Vo výpočte uvažujem s nameranou hodnotou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

- byt č.2 na 1. poschodí, vchod č.21 bytového domu č.s.1071 na parc. č.2590

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

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.2 na 1. poschodí bytového domu č.s.1071 na parc. KN-C č.2590 k.ú. Medzev, sídl. Mladosť č.21, Medzev

POPIS**Umiestnenie stavby:**

Bytový dom čs. 1071 postavený na parcele č. 2590 v obytnej zóne Sídliska Mladosť v k.ú. Medzev. Bytový dom je postavený v radovej zástavbe na mierne svahovitom teréne s prístupom z verejnej sídliskovej komunikácie sídliska Mladosť. Pozemok zastavaný bytovým domom - parcela č. 2590 nie je v spoluvlastníctve vlastníka bytu č.2, uvedený pozemok je evidovaný na LV č. 1294 k.ú. Medzev a vlastníkom pozemku v čase ohodnotenia je Mesto Medzev.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom so štyrmi sekciami má 4.nadzemné podlažia, nie je podpivničený. V sekcii sú na každom podlaží 2 trojizbové byty. V prízemí (1.NP) je jeden byt, komunikačný priestor, domové vybavenie, spoločné zariadenia domu a pivnice (pivničné kóje) pre každý byt. V sekcii je celkom 7 bytových jednotiek.

Byt č. 2 pozostáva z 3 obytných miestností (obývacia izba, spálňa a detská izba), príslušenstva (kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a loggia) a pivnica v prízemí (1.np), byt má loggiu prístupnú zo spálne. Byt je orientovaný na severovýchod - juhozápad. Vstup do bytového domu je riešený v úrovni prízemnia (vchod č.21).

Stavebno-technický popis bytového domu :

Bytový dom, v ktorom sa byt nachádza je celopanelový postavený v sústave P1.15 s plášťom zo spínaných pórobetónových panelov. Modulový systém tohoto konštrukčného systému je 3000 a 4200 mm. Obvodový plášť je pórobetónový s hrúbkou 300 mm. Plné panely sú spínané na výšku z pórobetónových prvkov v skladbe 4x695 mm. Panely s otvormi sú spínané v skladbe závislej od veľkosti a tvaru otvorov (okien, balkónových dverí). Bytový dom je radový štvorsekciový, má 3+1 podlaží. Obytný dom pozostáva zo vstupného podlažia a 3 obytných podlaží. Strešný plášť je jednoplášťová plochá bezspádová strecha s tepelnou izoláciou

Polsid. Zvislé nosné steny sú zo železobetónových panelov hr. 150 mm s jednotnou výškou 2650mm z betónu BIII.. Priečky sú betónové triedy BIII hr.80 mm. Bytové jadrá sú kovoplastické typu B6. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov hr.150 mm, z betónu tr. BIII. Povrchová úprava stropov je omietkou Siliplast. V pivničných priestoroch povrchovú úpravu tvorí podhlad z čadičovej plsti a lignátová doska hr.60+6mm. V hlavnom vstupe je použitá tepelnoizolačná vrstva z čadičovej plsti hr.140mm s obkladom z Dupronitu/B. Podlahy v obytných priestoroch sú nulové z PVC. V pivničných priestoroch je betónová mazanina s poterom. Pôvodne drevené okná a balkónové dvere boli v r.2015 vymenené za plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne dvere sú hladké plné alebo zasklené typové. Schodište je vytvorené ako dvojramenná železobetónová konštrukcia. Šírka schodišťového priestoru je 2840 mm. Schodiskové ramená sú ľavotočivé. Loggie sú riešené pre moduly 3000 mm. Vo vstupnom podlaží sú vstupné priestory, byty a domové vybavenie: práčovňa, žehliareň, sušiarne, miestnosti pre kočíky a bicykle, reguláciu ÚK, MaR a pivničné kóje. Obytný dom má celkom 28 bytov. Základy sú zo základových roštov prefabrikovaných. Dom je diaľkovo vykurovaný z centrálnej kotolne na zemný plyn. Bytový dom bol daný do užívania v r.1988, podľa potvrdenia správcu. Životnosť stavby znalec stanovil na 80 rokov, nakoľko bytový dom nie je zateplený.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové konštrukcie, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: práčovňa, žehliareň, sušiarne, kočíkárne, miestnosti pre bicykle, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v tom prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je oceňovaný byt umiestnený.

Byt: č. 2 na 1. poschodí

Adresa bytu: ul. Mladost 21, Medzev

Kategória bytu: byt I. kategórie

Jedná sa o byt s tromi obytnými miestnosťami, kuchyňou, chodbou, kúpeľňou s WC. K bytu patrí pivničná kója v 1. NP. Súčasťou bytu je loggia. K vybaveniu bytu patrí kuchynská linka, plastová rohová vaňa, záchodová misa, umývadlo, sporák na zemný plyn. Byt má ústredné vykurovanie z centrálneho zdroja. Byt je komplexne rekonštruovaný - má novú kuchynskú linku s keramickými obkladmi, má nové plávajúce podlahy v obytných miestnostiach a dlažbu v kuchyni, kúpeľni a WC a na chodbe, obklady v kuchyni a kúpeľni. Má vymenené okná za plastové. Z hľadiska vybavenia zaraďujem byt do I. kategórie.

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

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

Príslušenstvo bytu tvorí: chodby, kúpeľňa s WC, kuchyňa, loggia a pivnica.

Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie: vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne, TV a plynové bytové rozvody, vodovodné batérie, vaňa, záchodová misa, radiátory a merače.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba	18,31 m ²	18,31
Izba	13,57 m ²	13,57
Izba	8,18 m ²	8,18
Kuchyňa	8,30 m ²	8,30
Kúpeľňa	3,40 m ²	3,40
WC	1,05 m ²	1,05
Chodba	7,79 m ²	7,79
Výmera bytu bez pivnice		60,60
Pivnica	1,81 m ²	1,81
Vypočítaná podlahová plocha		62,41
Loggia	3,72 m ²	3,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,554$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,47
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,13
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,16
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,47
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,79
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,68
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,79
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,95

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,24
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,79
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,79
18	Vnútorá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,79
19	Vnútorý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,79
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,30
23	Vnútoré keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,07
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,68
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,24
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,68
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,79
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,58
33	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,37
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,58
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,36
	Spolu	100,00		111,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 111,75 / 100 = 1,1175$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,554 * 0,939 * 1,1175 *$$

1,00

$$VH = 871,80 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.2 na 1.	1988	31	49	80	38,75	61,25

poschodí bytového domu č.s.1071 na parc. KN-C č.2590 k.ú. Medzev, sídl. Mladost' č.21, Medzev						
---	--	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$871,80 \text{ €/m}^2 * 62,41\text{m}^2$	54 409,04
Technická hodnota	61,25% z 54 409,04 €	33 325,54

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v severozápadnej časti Mesta Medzev, na parcele č.2590 v k.ú. Medzev. Nehnuteľnosť je prístupná z miestnej komunikácie (ul. Mladost'), ktorá je napojená na štátnu cestu.

Mesto Medzev sa nachádza v západnej časti okresu Košice - okolie, približne 38 km západne od mesta Košice a 20 km severne od mesta Moldava n/B. Mesto má 3846 obyvateľov, má mestský úrad, poštu, železničnú stanicu, základnú školu a sieť obchodov. Cestovanie je zabezpečené autobusovou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ide o nehnuteľnosť - trojizbový byt, ktorá je využívaná na rodinné bývanie 3-4 člennej rodiny. Nie je predpoklad iného využitia bez výraznejších stavebných zásahov. Byt sa nachádza na 1.poschodí a je komplexne rekonštruovaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na určené účely, prípadne prenájom. Prípadným rizikom sa môže javiť ťarcha uvedená na C-LV.

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 som určil na úrovni 0,6 s ohľadom na súčasný stav realitného trhu v danej lokalite, typ a veľkosť sídelného útvaru.

V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe, poloha je v časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, prevládajúca zástavba v okolí sú objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod., príslušenstvo tvorí práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle, komplexne rekonštruovaný byt, nezamestnanosť v mieste sa pohybuje do 10%, priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov, obytný dom s 28 bytmi, orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, byt v krajnej sekcii na 2-6

NP, počet bytov vo vchode: 7 bytov, autobus - v dosahu do 15 minút, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby, les vo vzdialenosti do 1000 m, tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov. Podľa názoru znalca sa jedná o dobrý byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6 Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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 v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,330	6	1,98
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,60

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	6	3,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	150,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 150,09 / 145$	1,035
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\,325,54 \text{ €} * 1,035$	34 491,93 €

III. ZÁVER

PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	34 491,93	-	-	-	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.2 na 1. poschodí bytového domu č.s.1071 na parc. KN-C č.2590 k.ú. Medzev, sídl. Mladosť č.21, Medzev	34 491,93
Všeobecná hodnota celkom	34 491,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	34 500,00

Slovom: Tridsaťštyritisícpäťsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Určitým rizikom sa môžu javiť ťarchy uvedené na C-LV.

V Moldave nad Bodvou dňa 14.09.2019

Ing. Juraj Miškovič

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva
2. Kópia katastrálnej mapy
3. Objednávka znaleckého posudku
4. Výzva na vykonanie obhliadky
5. Potvrdenie o veku stavby (prevzaté zo ZP 166/2015)
6. Kúpna zmluva (prevzaté zo ZP 166/2015)
7. Širšie vzťahy
8. Nákres pôdorysu bytu (prevzaté zo ZP 166/2015)
9. Foto-dokumentácia (interiér prevzatý zo ZP 166/2015)

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie
 Obec : 521 671 MEDZEV
 Katastrálne územie: 836 567 Medzev

Dátum vyhotovenia: 13.09.2019
 Čas vyhotovenia : 13:11:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2316 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**SPRÁVNE POPLATKY
ZAPLATENÉ**

Stavby					
Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
1071	2590	9	obj. bývania		1

Iné údaje:

Parcela 2590 pod stavbou je evidovaná na LV č. 1294.

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

BYTY

Vchod: 21 1. p. Byt č. 2
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva:
 61/1920

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

52 Meister Filip r. Meister a Romana Meisterová r. Snopková, Sídliisko Mladost'
 1071/21, Medzev, PSČ 044 25, SR

Dátum narodenia: 08.08.1985 Dátum narodenia: 25.05.1988

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

. Titul nadobudnutia

- V-1206/2014 z 13.11.2014 - kúpna zmluva - č.z.268/14

Poznámka

- P 144/18 zo dňa 24.7.2018. Poznomenáva sa " Oznámenie o začatí výkonu záložného práva " na nehnuteľnosti v časti A-LV bytový dom s.č. 1071 na parc.č. 2590, byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 21, so spoluvlastn. podielom 61/1920 na spol. častiach a zariad., na vlastníka Meister Filip, nar. 8.8.1985 a Romana r. Snopková, nar. 25.5.1988 v podiele 1/1, od Slovenskej sporiteľni, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (V 340/14) - č.z. 216/18

- P 179/2019 zo dňa 15.7.2019 - Poznomenáva sa " Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

Strana 1

Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936" Sp.zn.: PDS-73/2-2019-SJ na nehnuteľnosti v časti A-LV, bytový dom s.č. 1071 na parc.č. 2590, byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 21, so spoluvlastníckym podielom 61/1920 na spoločných častiach a zariadeniach domu na vlastníka Meister Filip, nar. 8.8.1985 a Romana Meisterová r. Snopková, nar. 25.5.1988 v podiele 1/1 - č.z. 214/19

***** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané *****

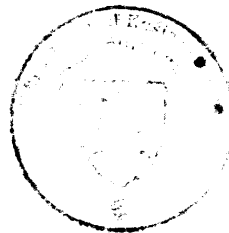
ČASŤ C: ŤARCHY

-
- Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky Bratislava š.p.ú. na nehnuteľ. stavba na parcele 2590 na byt č. 4 vo vch. č. 23; na byt č. 6 vo vch. č. 21; byt č. 2 vo vch. č. 24. Z-980/97, Z-144/02
 - žiadosť o zápis záložného práva, prevzatie pohľadávky podľa Z 144/2002
Por.č.: 52
 - Vecné bremeno na stavbu č.s.1071 na p.č.2590 - bytovka, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnostiach podľa zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného - Alternet, s.r.o., Popradská 12, 040 01 Košice, IČO:36576204. Z-1655/11 z 30.11.2011 - č.z.280/2011
Por.č.: 52
 - Záložné právo k nehnuteľnostiam povinného Meister Filip a manž. Meisterová Romana, v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (ÚZ č.5052925737 zo dňa 24.3.2014). V-340/14 z 25.4.2014 - č.z.88/14, 268/14
Por.č.: 52
 - Záložné právo k bytu podľa zák.č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. - č.z.351/98- -Právo vecného bremena k pozemku par.č.2590 podľa zák.č.182/1993 Z.z. V 656/98 - č.z.351/98
- * * * Vlastník je bez ďalších tiarch * * *
-

Iné údaje

Por.č.: 52
R 149/15-zmena osobných údajov-č.z.114/15
* * * Ostatné iné údaje nevyžiadané * * *

Objednávka: 518/1019
Vyhotovil: Silvia Drotarova



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE - OKOLIE V MENE ÚGKK SR

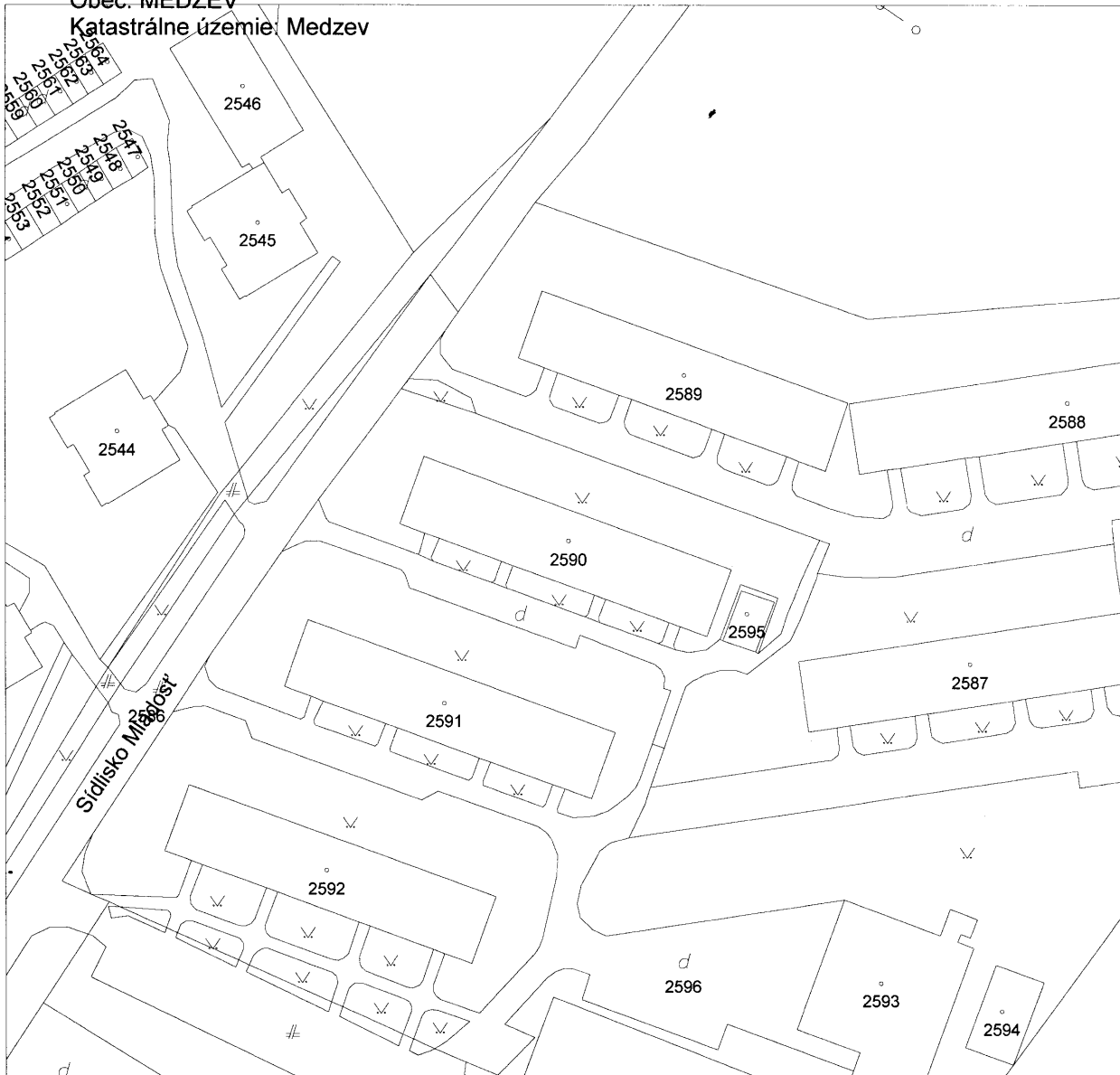
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

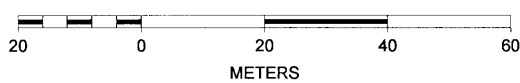
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Košice - okolie
Obec: MEDZEV
Katastrálne územie: Medzev

14. septembra 2019 11:31



SCALE 1 : 1 000





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

Ing. Juraj Miškovič
súdny znalec
Nám. E. Štúra 11
045 01 Moldava nad Bodvou

Sp.zn.: PDS-73/6-2019-SJ

V Košiciach, dňa 16. augusta 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. 2316, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, Okres: Košice - okolie, Obec: MEDZEV, Katastrálne územie: Medzev, a to:

- byt č. 2 na 1.p. vo vchode 21 bytového domu so súpisným číslom 1071, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2590; Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1071 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1294.
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 61/1920, vo vlastníctve podľa LV:
- **Meister Filip r. Meister, nar. 08.08.1985 a Romana Meisterová r. Snopková, nar. 25.05.1988**, obaja bytom: Sídliisko Mladosť 1071/21, Medzev, PSČ 044 25, SR (Juh) v spoluvlastníctvom podiele 1/1 (ďalej len "**Dlžníci**").

Znalecké posudky žiadame vypracovať v záväznej lehote najneskôr do 16. septembra 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

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

vybavuje: Mgr. Simona Jakabová, 0911 420 800, jakabova@profesionálnadrazobna.sk
príloha: Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym zriateľcom

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

Filip Meister nar. 08.08.1985
Romana Meisterová, nar. 25.05.1988

Sídlisko Mladost' 1071/21
044 25 Medzev

Sp.zn.: PDS-73/5-2019-SJ

V Košiciach, dňa 16. augusta 2019

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

V Y Z Ý V A

p. Filipa Meistra, r. Meister, nar. 08.08.1985 a
p. Romanu Meisterovú r. Snopková, nar. 25.05.1988,
obaja bytom: Sídlisko Mladost' 1071/21, Medzev, PSČ 044 25, SR (Juh)

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

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, na základe návrhu **Vlastníkov bytov a nebytových priestorov so súpisným číslom 1071 bytového domu na Sídlisku Mladost' 1071 v Medzeve, 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 "prednostný záložný veriteľ"), v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy: **Okresné stavebné bytové družstvo – Správa bytov, so sídlom: Rožňavská 10, 045 01 Moldava nad Bodvou, IČO: 47 248 611,** zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Dr, Vložka číslo: 1391/V, zastúpená: Bartolomejom Remákom – predsedom predstavenstva a Štefanom Túrócim - podpredseda predstavenstva.

Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2316, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, Okres: Košice - okolie, Obec: MEDZEV, Katastrálne územie: Medzev, a to:

- byt č. 2 na 1.p. vo vchode 21 bytového domu so súpisným číslom 1071, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2590; Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1071 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1294.
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 61/1920, vo vlastníctve podľa LV:
- **Meister Filip r. Meister, nar. 08.08.1985 a Romana Meisterová r. Snopková, nar. 25.05.1988,** obaja bytom: Sídlisko Mladost' 1071/21, Medzev, PSČ 044 25, SR (Juh) v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Dlžníci").

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0911 420 800, e-mail: jakabova@profesionaldrazobna.sk,
web: www.profesionaldrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu: IBAN SK 263100000004350268224



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

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

09. september 2019 o 11⁰⁰ hod.

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. Juraj Miškovič, základný odbor 37.00.00 Stavebníctvo, odvetvia 370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912363, **kontakt: 0903 629 421.**

V zmysle § 1511 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

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



vybavuje: Mgr. Simona Jakobová, 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 263100000004350268224



Okresné stavebné bytové družstvo – Správa bytov

Rožňavská 10, 045 01 Moldava nad Bodvou

Zapísaný v obch. reg. Okresného súdu Košice I, Vložka: 1391/V, Oddiel: Dr., IČO 47 248 611, DIČ 2023778394

Denisa Hodermarská
Mladosť 21
044 25 Medzev

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka
Sinčáková/0554602361

Moldava nad Bodvou
28.1.2014

Vec

Vek stavby – Mladosť 21, Medzev

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 14.2.2014 o potvrdenie veku stavby – Mladosť 21 v Medzeve na pozemku parc. č.2590, katastrálne územie Medzev Vám oznamujem nasledovné:

Stavba je evidovaná ako bytový dom so súpisným číslom č. 1071 a nachádza sa na pozemku parc. č. 2590. Podľa našich vedomostí a dostupných informácií stavba bola kolaudovaná a daná do užívania v roku 1988.

Okresné stavebné bytové družstvo-
Správa bytov,
Rožňavská 10
045 01 Moldava nad Bodvou
IČO: 47 248 611

m.d. [Signature]

Alexander Pöhm
predseda predstavenstva

KÚPNA ZMLUVA
uzavretá podľa ustanovenia § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

článok I.
Zmluvné strany

Predávajúci: Mgr. Denisa Hodermarská rod. Hodermarská
nar. 26.4.1984, r.č. 845426/8724
Sídliisko Mladosť 21, 044 25 Medzev

Kupujúci: Filip Meister rod. Meister
nar. 8.8.1985, r.č. 850808/9007
Grunt 84, 044 25 Medzev

Romana Meisterová rod. Snopková
nar. 25.5.1988, r.č. 885525/8621
Grunt 84, 044 25 Medzev

článok II.
Predmet zmluvy.

1. Predmetom tejto kúpnej zmluvy je predaj a kúpa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uvedenej v ďalšom, pričom predávajúci prehlasuje, že:
 - je výlučným vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti v podiele 1/1
 - na nehnuteľnosti je zriadené zákonné záložné právo k bytu podľa zák. č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome – č.z. 351/98
 - na nehnuteľnosti je zriadené záložné práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (ÚZ č. 5052925737), ktorej vklad bol povolený pod V-340/14 – č.z. 88/14
 - je zriadené vecné bremeno na stavbu č.s. 1071 na CKN parc. č. 2590 – bytovka, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnostiach podľa zák. č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného – Altnet s.r.o., IČO: 36 576 204 Popradská 12, 040 11 Košice – Z 1655/11, č.z. 280/2011
 - je zriadené právo vecného bremena k pozemku CKN parc. č. 2590 podľa zák. č. 182/1993 Z.z. – V 656/98, č.z. 351/98
 - predávajúci, ako aj kupujúci prehlasujú, že sú spôsobilí k tomuto právnomu úkonu, bez ďalších obmedzení.
2. Predávaná nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 2316, okres Košice - okolie, pre obec Medzev, katastrálne územie Medzev na Okresnom úrade Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou, Podhorská 28, 045 01 Moldava nad Bodvou.
3. Touto zmluvou predávajúci predáva, a kupujúci kupujú predmetnú nehnuteľnosť do bezpodielového spoluvlastníctva manželov za podmienok uvedených v ďalšom.
4. Špecifikácia predávaného predmetu zmluvy:
 - a) byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 21 bytového domu č. súpisné 1071 na CKN 2590 na Sídlišku Mladosť 21 v Medzeve (ďalej len byt) v podiele 1/1
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 61/1920

článok III. Popis predávanej nehnuteľnosti.

Predávaný byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva:

- príslušenstvom bytu je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón, pivnica
- súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Vstavané skrine, poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, merač teplej a studenej vody.
- výpočet podlahových plôch: celková výmera podlahovej plochy je 61,41 m² (súčet plôch obytných miestností a príslušenstva bytu bez plochy balkónu).
- vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi teplej a studenej vody, a elektrickými poistkami pre byt.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu:

- spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
- spoločnými zariadeniami domu sú najmä: spoločná televízna anténa, kotolňa so zariadením a príslušenstvom, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa predávaný byt nachádza.

článok IV. Kúpna cena a spôsob úhrady.

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene nehnuteľnosti vo výške 31.300,-€ (slovom tridsaťjedentisťeur).
2. Kúpnu cenu uhradili kupujúci nasledovným spôsobom:
 - a) sumu 25.000,-€ (slovom dvadsaťpäťtisíc eur) bola uhradená ankou Slovenská sporiteľňa a.s. prevodom z účtu na účet predávajúcej vedený na meno Denisa Hodermarská vo Fio banke, SK na účet č. 2900143655/8330
 - b) sumu 6.300,-€ (slovom šesťtisíc eur) zaplatili kupujúci predávajúcej v hotovosti
3. Predávajúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje zaplatenie dohodnutej kúpnej ceny zo strany kupujúcich spôsobom uvedeným v písmenách a) a b) bodu 2 tohto článku zmluvy.

článok V. Osobitné ustanovenia.

1. Predávajúci oboznámil kupujúcich, že na základe Zmluvy o výkone správy, správu domu zabezpečuje správca, ktorým je – názov: Okresné stavebné bytové družstvo – Správa bytov, IČO: 47 248 611, Rožňavská 10, 045 01 Moldava nad Bodvou.

článok VI.
Záverčné ustanovenia

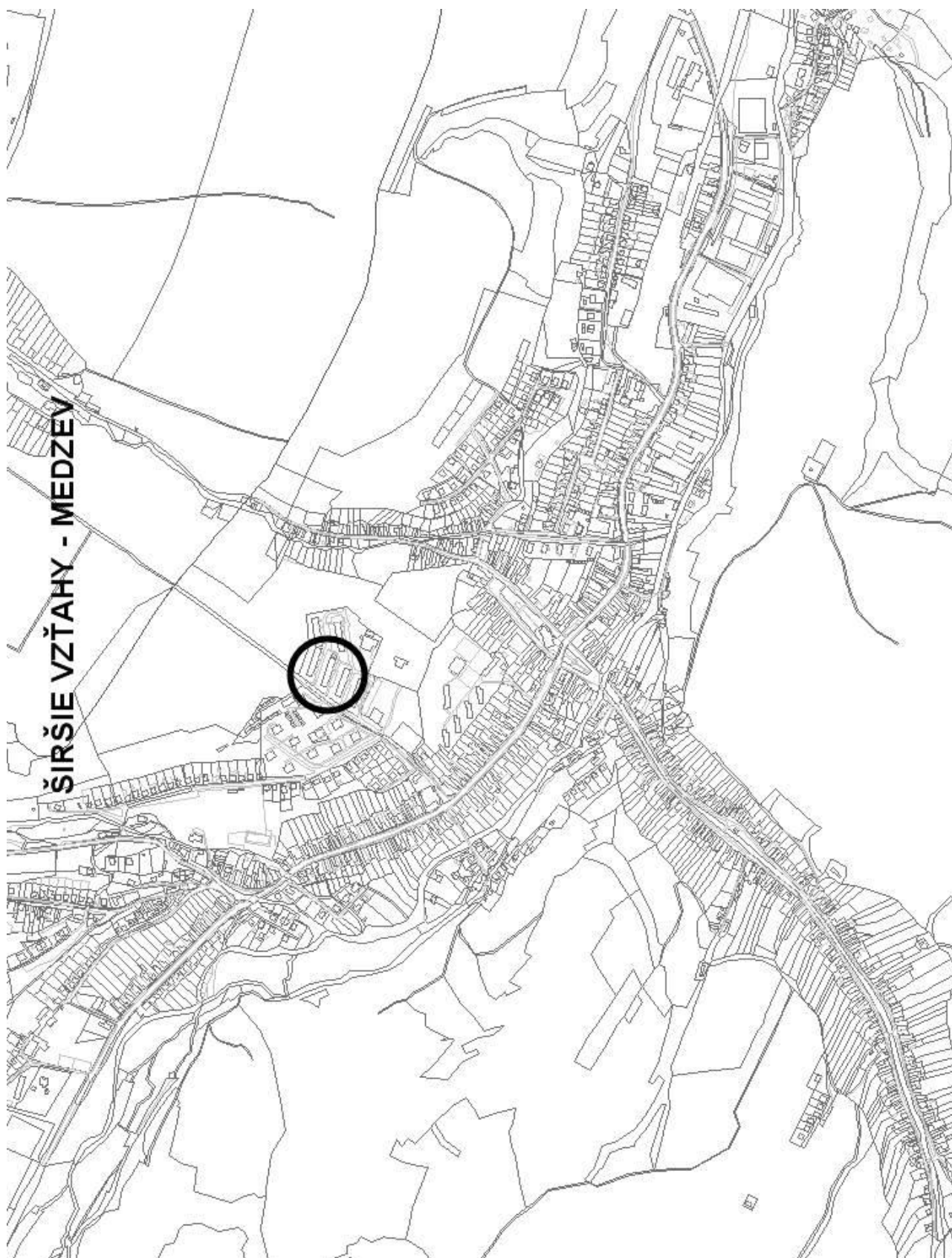
1. Zmluva bola uzatvorená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má rovnakú právnu silu, dva rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou, Podhorská 28, 045 01 Moldava nad Bodvou pre povolenie vkladu do katastra, predávajúci a kupujúci obdržia po jednom rovnopise, kupujúci nadobudnú vlastníctvo k predávanej nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov rozhodnutím o povolení vkladu.
2. Predávajúci a kupujúci zhodne prehlasujú, že predávajúca riadne oboznámila kupujúcich s aktuálnym stavom predávanej nehnuteľnosti v čase predaja.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Medzeve, dňa 24.3.2014.

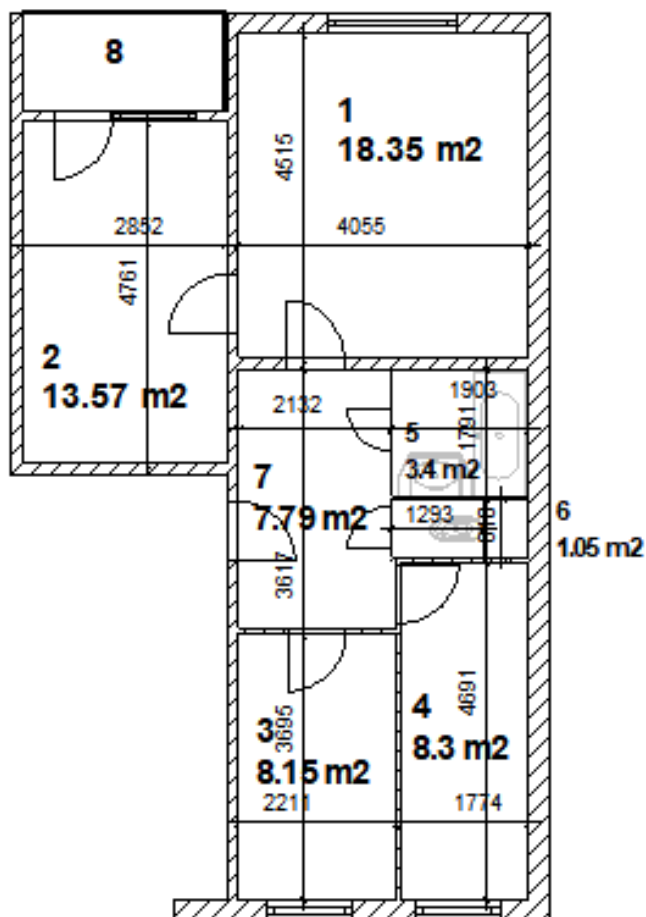
V Medzeve, dňa 24.3.2014.

.....
Denisa Hodermarská
predávajúca

.....
Filip Meister Romana Meisterová
kupujúci



BYT č.2 NA 1. POSCHODÍ BYT. DOMU č.s.1071 K.Ú. MEDZEV SÍDL. MLADOSTĚ č.21, MEDZEV



LEGENDA:

Č.	MIESTNOSŤ	VÝMERA
1	Izba	18,31 m ²
2	Izba	13,57 m ²
3	Izba	8,18 m ²
4	Kuchyňa	8,30 m ²
5	Kúpeľňa	3,40 m ²
6	WC	1,05 m ²
7	Chodba	7,79 m ²
8	Loggia	
9	Pivnica	1,81 m ²
SPOLU		62,41 m²



FOTODOKUMENTÁCIA



POHLAD „JZ“



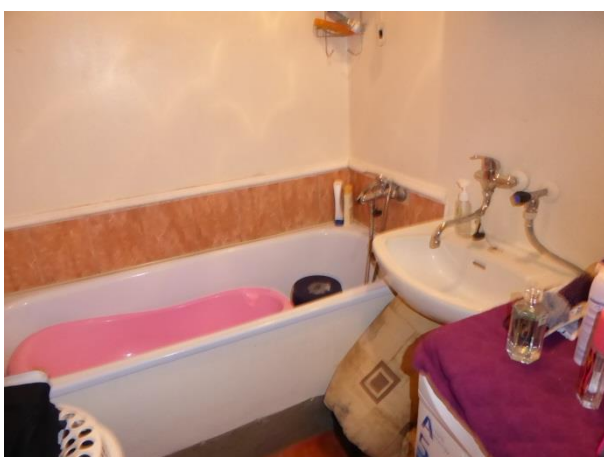
POHLAD „SZ“



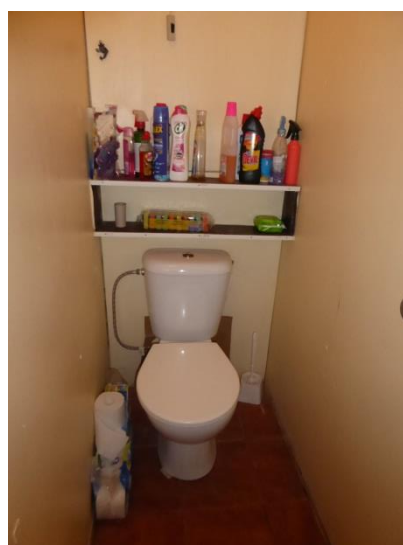
POHLAD DO IZBY (PREVZATÉ ZO ZP
č.166/2015)



POHLAD DO KUCHYNE (PREVZATÉ ZO ZP
č.166/2015)



POHLAD DO KÍPELNE (PREVZATÉ ZO ZP
č.166/2015)



POHLAD DO WC (PREVZATÉ ZO ZP
č.166/2015)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore: Stavebníctvo, odvetviach: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912363.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 111/2019.

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

Ing. Juraj Miškovič