

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Číslo objednávky:

objednávka, zo dňa 12.09.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 153/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.17 v bytovom dome č.s.215 v k.ú.Klenovec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 27 (14)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 12.09.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.17 v bytovom dome č.s.215 s príslušenstvom a pozemkom - parc. CKN č.871/33 v k.ú. Klenovec, obec Klenovec, okres Rimavská Sobota.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

04.10.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

04.10.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 12.09.2023
- Protokol o vykonaní obhliadky
- Potvrdenie o veku stavby

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1542-čiastočný k.ú. Klenovec zo dňa 25.09.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.871/33 k.ú. Klenovec zo dňa 25.09.2023 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia

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 výrobné povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1542-čiastočný v k.ú. Klenovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 871/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 516 m²

Stavby

- Byt č.17 v bytovom dome č.s.215 na parc. č. 871/33

B. Vlastníci:

11. Kamod'a Ján r. Ing. Zdenka Kamod'ová r. spoluvlastnícky
podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 5477/190996

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V 1060/2007 - 149/2007

Poznámky:

- Poznemenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chladný), na byt č. 17, podľa 350EX 338/20 (P 316/2023), zapísané dňa 25.8.2023 - 290/23

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby od U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na byt č. 17, podľa P 331/2023, zapísané dňa 13. 9. 2023 - 308/23

C. Ťarchy:

11. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. podľa č.Z 618/03-66/2003;

11. Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na byt č. 17, podľa zmluvy č. 001/095633/09-003/000 (V 2687/09), zapísané dňa 07.01.2010 - 4/2010

11. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chladný) na byt č. 17, podľa 350EX 304/20 (Z 2711/2023), zapísané dňa 03.08.2023 - 272/2023;

11. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chladný) na byt č. 17, podľa 350EX 338/20 (Z 2663/2023), zapísané dňa 1.8.2023 - 269/23

Iné údaje:

- Z 1618/2008 - 234/2008

- Kvitancia Z 2509/2009 - 334/2009;

- Zrušenie 302EX 493/18-42 (Z 151/2020) - 26/20

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.10.2023 za účasti p.Jána Kamod'u.

Zameranie vykonané dňa 04.10.2023 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.10.2023

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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:

Stavby:

- Byt č.17 v bytovom dome č.s. 215/na parc. č. 871/33

Pozemky:

- parc. č. 871/33 v podiele 5477/190996

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

Nie je.

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

Nie je.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.17 v bytovom dome č.s.215 na p.č.KN 516

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č. 871/33, k.ú. Klenovec, obec Klenovec. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1977.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený so šiestimi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu s novými farebnými omietkami, rekonštrukcia strechy, úpravou vchodu a zádveria, výmena vchodových dverí za platové, výmena okien za plastové.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 1.poschodí. Pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, predsieň, kúpeľne s WC a pivnice.

Zameraná podlahová plocha bytu je 50,97 m². Byt je rekonštruovaný v r.2019 - výmena okien a dverí, rekonštrukcia kúpeľne s WC- (nové obklady, dlažby, zariadenie predmety), výmena podláh za plávajúce, podlahy so sadrokartónových kaziet. Kuchyňa je bez kuchynskej linky a kúpeľňa bez umývadla.

Bytový dom je panelový, preto základnú životnosť stanovujem na 80 rokov. Vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu bytového domu a bytu zvyšujem životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viabytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 4,60*3,45	15,87
izba 4,60*3,45	15,87
predsieň 1,65*2,70	4,46
kuchyňa 3,00*3,45	10,35
kúpeľňa s WC 1,70*2,60	4,42
Výmera bytu bez pivnice	50,97
pivnica 3,51	3,51
Vypočítaná podlahová plocha	54,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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	4,02
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,47
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,43
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,02
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,41
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,83
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,41
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,40
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,80
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,04
13	Povrchy podláh	0,50	2,00	1,00	0,80
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,01
15	Elektroinštalácia	2,00	1,50	3,00	2,41
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,41
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,61
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,22
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,83
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,21
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,41
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,02
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,01
27	Elektroinštalácia	3,00	0,90	2,70	2,17
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,61
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,83
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,22
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,02
Spolu		100,00		124,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 124,35 / 100 = 1,2435$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,584 * 1,037 * 1,2435 * 0,95$$

$$V_H = 1\,428,24 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.17 v bytovom dome č.s.215 na p.č.KN 516	1977	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,428,24 \text{ €/m}^2 * 54,48 \text{ m}^2$	77 810,52
Technická hodnota	$54,00\% \text{ z } 77\,810,52 \text{ €}$	42 017,68

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome v k.ú.Klenovec. Bytový dom je samostatne stojaci bodového typu, má 6 nadzemných podlaží a plochú strechu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - v blízkosti sú školy, škôlky, zdravotnícke zariadenie, dom kultúry, obchod, pošta, obecny úrad.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajínnej oblasti, stavebná uzávaera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *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 bytového 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 bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	8	6,40
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 v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,400	7	2,80
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, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	6	2,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	0,800	20	16,00
Spolu				145	87,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 87,8 / 145	0,606
Všeobecná hodnota	VŠHB = TH * k _{PD} = 42 017,68 € * 0,606	25 462,71 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
871/33	zastavaná plocha a nádvorie	516,00	1/1	5477/190996	14,80

Obec:

Klenovec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	1,8720
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,8720$	6,22 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 5477/190996 * 3$ 209,52 €	92,04 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 871/33	$516,00 \text{ m}^2 * 6,22 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5477/190996$	92,04
Spolu		92,04

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.17 v bytovom dome č.s.215
Vlastník: Ing.Kamod'a Ján a Zdenka Kamod'ová r.
Výpis z KN: LV 1542-čiasťočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.17 v bytovom dome č.s.215 na p.č.KN 516		0,00	54,48	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	871/33	14,80

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.17 v bytovom dome č.s.215 na p.č.KN 516	1/1	25 462,71
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 871/33 (14,8 m ²)	1/1 z 5477/190996	92,04
Všeobecná hodnota celkom		25 554,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		25 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisícšesťsto Eur		

V Rudnej, dňa 16.10.2023



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Náčrt bytu
5. Protokol o vykonaní obhliadky
6. Potvrdenie o veku stavby
7. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dionýz Dobos
Námestie baníkov 23
048 01 Rožňava

V Bratislave, dňa 12.09.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
1542	Rimavská Sobota	Klenovec	Klenovec

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
871/33	516	Zastavaná plocha a nádvorie	5477/190996

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.
215	871/33	Bytový dom / 30 b.j. Sládkovičova, Byt číslo: 17, vchod: 216, 1.p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5477/190996.

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) sú:

Titul, meno a priezvisko:	Ing. Ján Kamoďa, r. l
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

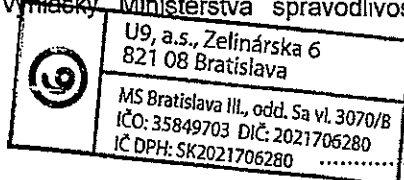
Titul, meno a priezvisko:	Ing. Zdenka Kamoďová, r. l
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 04.10.2023 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres : 609 Rimavská Sobota
Obec : 515043 Klenovec
Katastrálne územie : 824224 Klenovec

Dátum vyhotovenia : 25.9.2023
Čas vyhotovenia : 10:22:17
Údaje platné k : 22.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1542
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
871/33	516	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 215 evidovanej na pozemku parcelné číslo 871/33							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
215	871/33	9	30 b.j.Sládkovičova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Byty**

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 216	Poschodie 1	Číslo bytu 17	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5477/190996
Súpisné číslo 215	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
11	Kamoďa Ján r. Ing a Zdenka Kamoďová r. r. SR, Dátum narodenia: , Dátum narodenia:		1/1
	DOM		
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1060/2007 - 149/2007		
	Iné údaje		
	Z 1618/2008 - 234/2008 Kvitancia Z 2509/2009 - 334/2009; Zrušenie 302EX 493/18-42 (Z 151/2020) - 26/20		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chladný), na byt č. 17, podľa 350EX 338/20 (P 316/2023), zapísané dňa 25.8.2023 - 290/23		-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby od U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na byt č. 17, podľa P 331/2023, zapísané dňa 13. 9. 2023 - 308/23		-	
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

KUPA, V 757/95.-13/96

KUPA, V 760/95.-

KUPA V 761/95.- 15/96

KUPA , V 762/95.-16/96

KUPA V 763/95.- 17/96

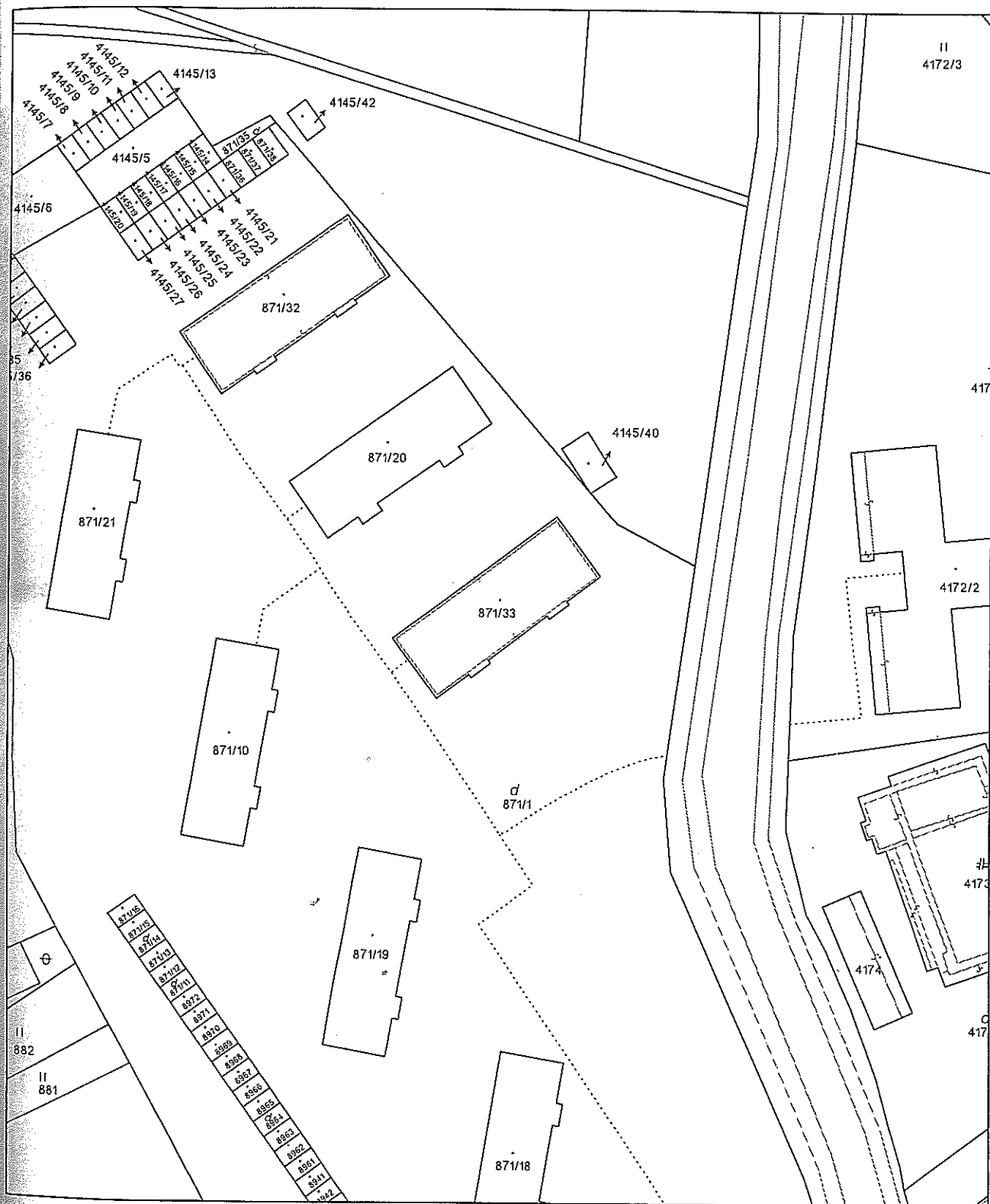
Zmluva o prevode družstevného bytu č.V 338/99-37/99;

Žiadosť č.Z 846/03-68/2003;

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 11	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu i k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. podľa č.Z 618/03-66/2003;
Vlastník poradové číslo 11	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na byt č. 17, podľa zmluvy č. 001/095633/09-003/000 (V 2687/09), zapísané dňa 07.01.2010 - 4/2010
Vlastník poradové číslo 11	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava od Exekútorského úradu Žvolen (JUDr. Stacho Chladný) na byt č. 17, podľa 350EX 304/20 (Z 2711/2023), zapísané dňa 03.08.2023 - 272/2023;
Vlastník poradové číslo 11	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava od Exekútorského úradu Žvolen (JUDr. Stacho Chladný) na byt č. 17, podľa 350EX 338/20 (Z 2663/2023), zapísané dňa 1.8.2023 - 269/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



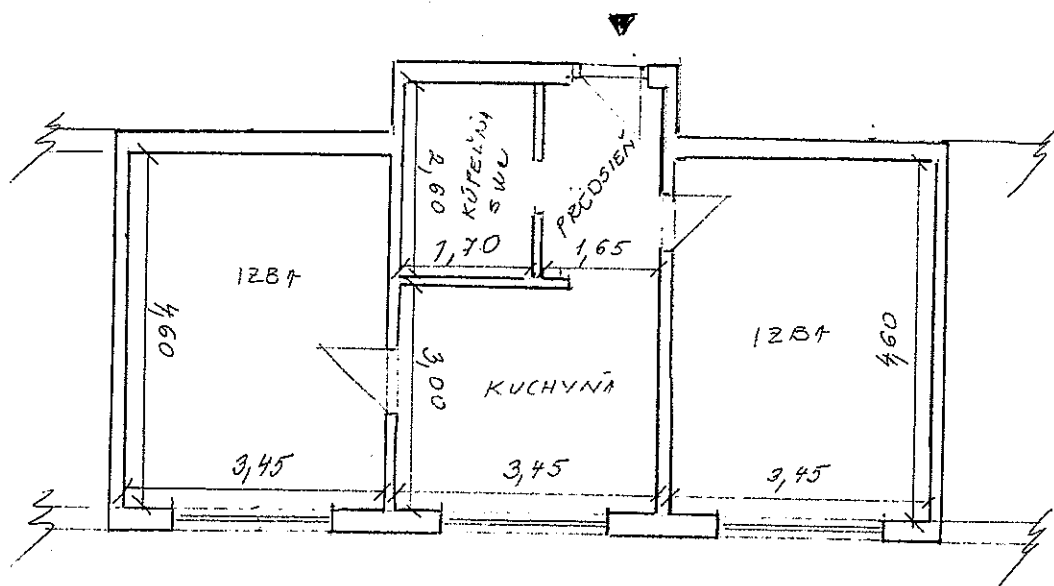
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Rimavská Sobota	Klenovec	Klenovec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 871/33		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 25.9.2023 10:22:54		Bez autorizácie	
Údaje platné k 22.9.2023 18:00:00			

Google Sládkovičova 215



Snímky © 2023 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje map © 2023 200 m

BYT č. 14 v BYTOVOM JOME č. s 215





U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Dionýz Dobos dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Nehnutelnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
1542	Rimavská Sobota	Klenovec	Klenovec

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
871/33	516	Zastavaná plocha a nádvorie	5477/190996

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.
215	871/33	Bytový dom / 30 b.j. Sládkovičova, Byt číslo: 17, vchod: 216, 1.p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5477/190996.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností; nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Kamola Ján

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	04.10.2023 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som



nezamíchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Mená a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Kamoda Jan	otec poručník	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.



**OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
V RIMAVSKEJ SOBOTE**

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu B. Bystrica, odd. Dr. vložka č. 140/S
Okružná 50, 979 01 RIMAVSKÁ SOBOTA
tel. : 047 5603427, e-mail: kresnye@osbdrs.sk

Vaš Ešte číslo: w. dón

Naše číslo:

Vydavuje
Kresnye

Rimavská Sobota
28.9. 2023.

Vec : Potvrdenie.

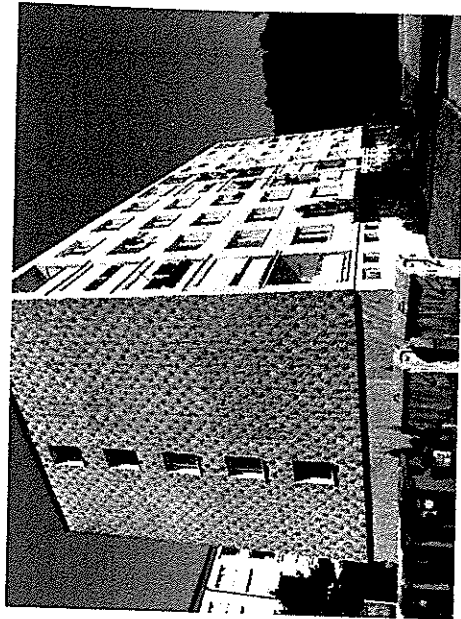
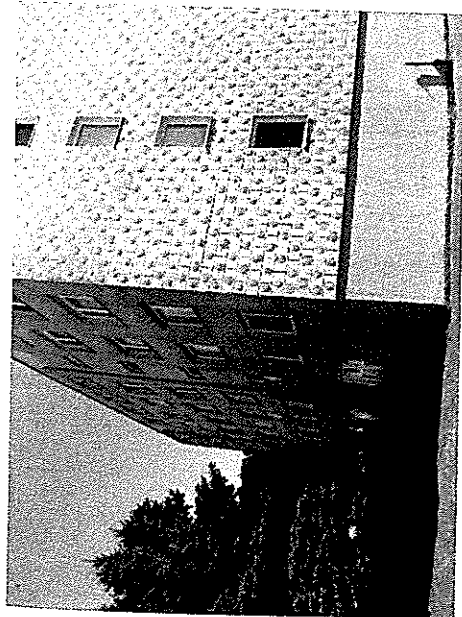
Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote potvrdzuje, že bytovka na
adrese: Okružná č. 50, 979 01 Rimavská Sobota, bola odovzdaná a daná do užívania

v roku 1977

**OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ
DRUŽSTVO
979 01 RIMAVSKÁ SOBOTA
technický úsek**

Potvrdenie sa vydáva ako doklad do znaleckého posudku

Pohľad na bytový dom a vchod do bytového domu



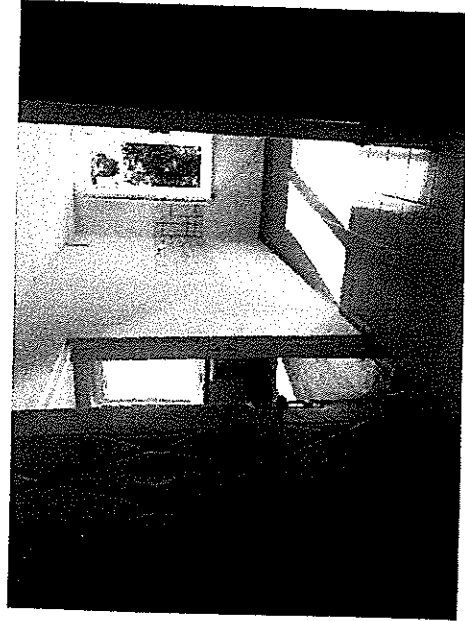
Zádverie byt.domu



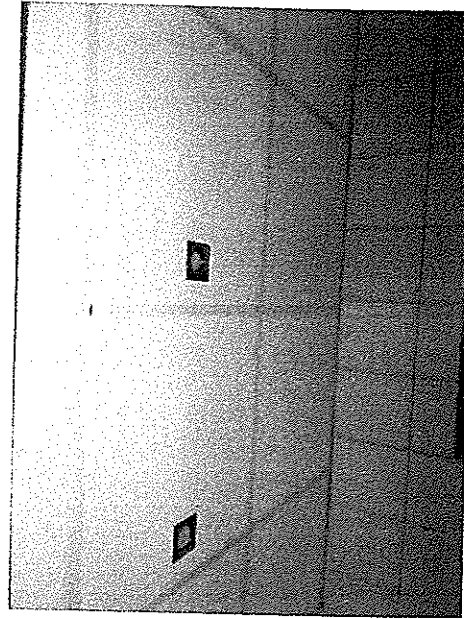
Pivničné priestory



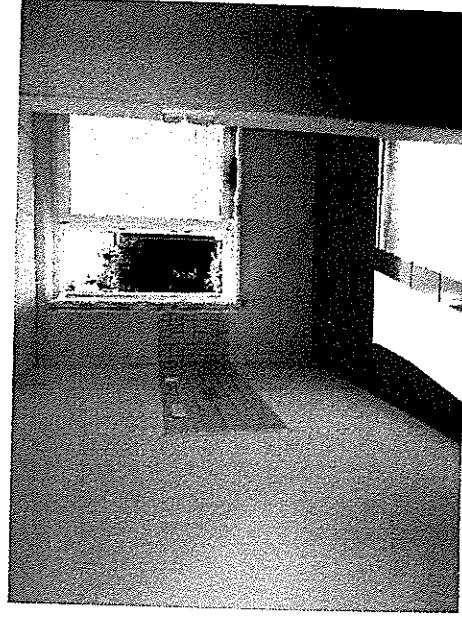
Vstup do bytu



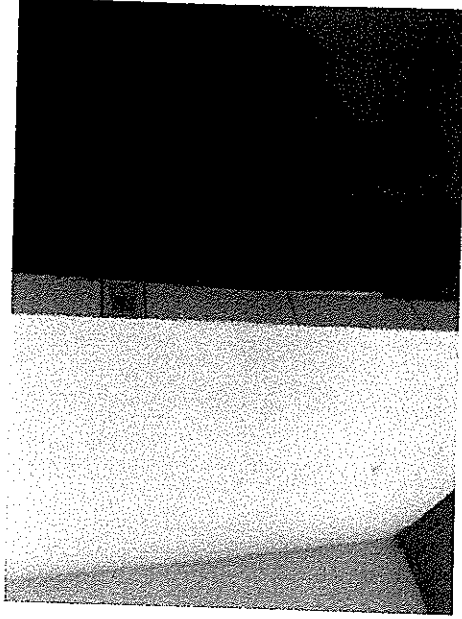
Strop v kúpeľni

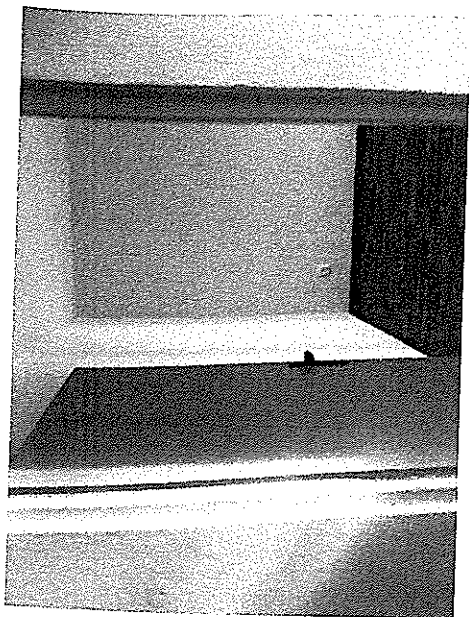


Kuchyňa

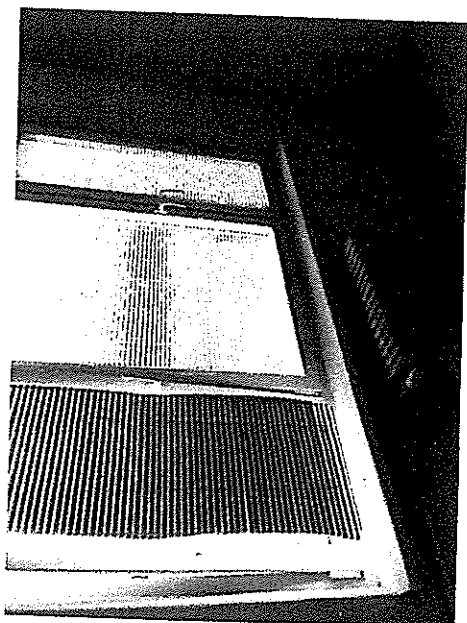
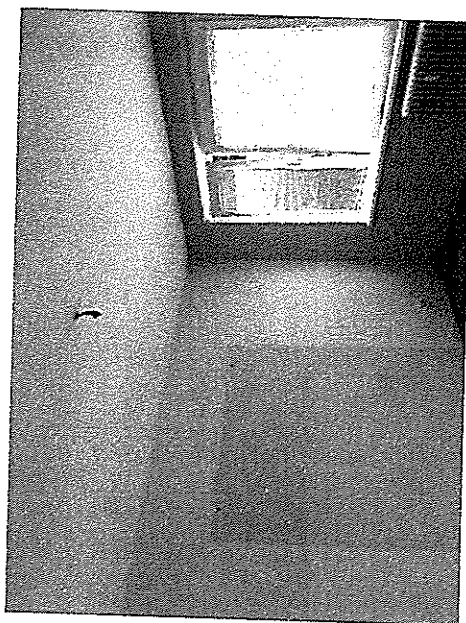
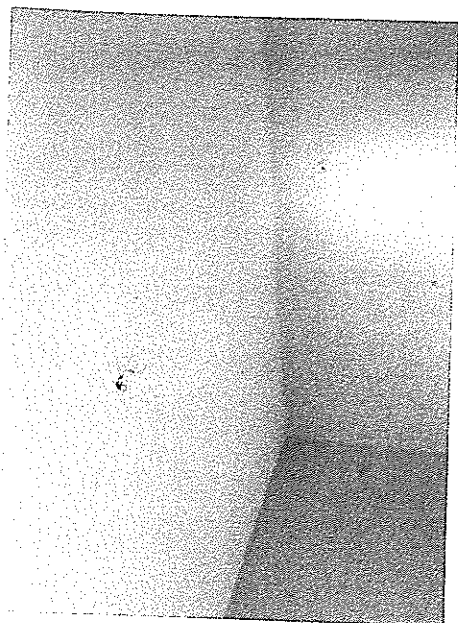


Kúpeľňa s WC





izby



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, odvetvie pozemné stávby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 153/2023.

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

