

Znalec:

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

Zadávateľ:

HeyPay s.r.o.
Mostová 2
Bratislava

HeyPay s.r.o.

03. 06. 2024

POSTÚPENÉ: 648/24

Číslo objednávky:

Objednávka č. HP 022/23/48A, zo dňa 29.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 69/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.5 v bytovom dome č.s.174 v k.ú.Pondelok; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 26 (12)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.04.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.5 v bytovom dome č.s.174 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 123/1 a 123/2 v k. ú. Pondelok, obec Hrnčiarska Ves, okres Poltár.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

22.05.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

22.05.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.HP 022/23/48, zo dňa 29.04.2023
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky zo dňa 29.04.2023
- Pôvodný ZP č.130/2019, zo dňa 03.08.2019 vypracovaný Ing.,Jánom Piršekom
- Pôvodný ZP č.138/2023, zo dňa 29.09.2023 vypracovaný Ing.,Dionýzom Dobosom

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 491-čiastočný k.ú. Pondelok zo dňa 09.05.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 123/1 a 123/2 k.ú. Pondelok zo dňa 09.05.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Vonkajšia 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 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 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 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 1. štvrtrok 2024.

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 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:

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 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 491-čiatočný v k.ú. Pondelok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č.123/1 záhrady o výmere 1154 m²
- parc. č. 123/2 zastavané plochy a nádvorja o výmere 167 m²

Stavby

- Byt č. 5 v bytovom dome č.s.174 na parc. č. 123/2

B. Vlastníci:

5. Horváth Július r.Horváth (23.10.1987); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výmere 71/412

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva č.V-263/2021 z 10.05.2021 - 39/2021

Poznámka:

- Poznámava sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom v dobrovoľnej dražbe, byt č.5 v 1/1-ine, vchod 1, 3p., v bytovom dome č.s.174 na CKN parcele č.123/2, na CKN parcely č.123/2, 123/1 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom v 71/412-inách - P-47/2023 (Všeobecná úverová

banka, a.s., ako záložný veriteľ, zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o., IČO: 44 842 414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava-Staré Mesto) - /zapísané do KN 31.03.2023/ - 26/2023

C. Ťarchy:

5. Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Hrnčiarska Ves 174, IČO 37897128, 980 13 Hrnčiarska Ves podľa §15 Zákona 182/1993 Z.z na byt č.5 na 3.p. vo vchode č.1 v bytovom dome č.s. 174 na p.č. 123/2 a na CKN p.č. 123/1, 123/2 v podiele na spoločných priestoroch a zariadeniach v 71/412-in - 88/2019

5. Záložné právo pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V-240/2020 z 28.04.2020, na byt č.5 v 1/1-ine, vchod 1, 3p., v bytovom dome č.s.174 na parcele č.123/2, na CKN parcely č.123/2, 123/1 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom v 71/412-inách - 21/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.05.2024 bez účasti povinného.

Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.05.2024.

Majiteľ nehnuteľnosti nesprístupnil predmetnú nehnuteľnosť. Nebolo možné previesť obhliadku domu. Preto v tomto posudku budem hodnotiť podľa § 12 ods. 3 Zákona č.527/2020 Z.z., podľa ktorého:

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

d) Technická dokumentácia:

Pôdorys bytu z pôvodného posudku č.138/2023, zo dňa 19.09.2023, vypracovaný Ing. Dionýzom Dobosom

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté a 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.5 v bytovom dome č.s. 174 na parc. č. 123/2

Pozemky:

- parc. č.123/1 a 123/2 v podiele 71/412

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

Nie sú.

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.5 v bytovom dome č.s.174 na p.č.KN 123/2

POPIS

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku bytu č.5 v bytovom dome č.s.174 a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uvažoval len s bytom v pôvodnom stave a s poskytnutými podkladmi od objednávateľa - t.j. pôvodný ZP č.138/2023, zo dňa 19.09.2023 vypracovaný Ing. Dionýzom Dobosom

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty bytu bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.123/2, k.ú. Pondelok, obec Hrnčiarska Ves. Situovaný je v zástavbe rodinných domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. Bytový dom je v užívaní od roku 1976.

Podľa vyjadrenia domovej dôverníčky sa v dvoch izbách previedla rekonštrukcia stropu, ktorá obhliadkou nebola overená, preto s daňou úpravou neuvažujem.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Murovaný bytový dom je riešený ako čiastočne podpivničený s tromi 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 murovaný bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, elektriky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je v pôvodnom stave.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 3.poschodí. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice.

Evidovaná podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 71,27 m² (podľa pôvodného posudku).

Bytový dom je murovaný, preto základnú životnosť stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 19,32	19,32
izba 13,06	13,06
izba 10,85	10,85
chodba 4,62	4,62
kuchyňa 4,47	4,47
kúpeľňa 3,68	3,68
WC 1,20	1,20
špajza 1,03	1,03
technická miestnosť 0,99	0,99
Výmera bytu bez pivnice	59,22
pivnica 12,05	12,05
Vypočítaná podlahová plocha	71,27

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,757$
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	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,25
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,80
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	2,00	10,00	9,60
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,61
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,30
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
Spolu		100,00		104,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,20 / 100 = 1,042$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 0,939 * 1,0420 * 0,95$$

$$VH = 1\,136,01 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.5 v bytovom dome č.s.174 na p.č.KN 123/2	1976	48	52	100	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,136,01 \text{ €/m}^2 * 71,27\text{m}^2$	80 963,43
Technická hodnota	$52,00\% \text{ z } 80\,963,43 \text{ €}$	42 100,98

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.Pondelok v obci Hrnčiariska Ves. Bytový dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia a plochú strechu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, potraviny, pošta, škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie bytu neoverené.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinnej oblasti, stavebná uzávera 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: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

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.	0,300	10	3,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,165	6	0,99
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,030	8	0,24
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku konfliktné skupiny v bytovom dome	V.	0,030	6	0,18
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,600	9	5,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	6	0,99
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,300	20	6,00
Spolu				145	49,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 49,35 / 145$	0,34
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 42\ 100,98 \text{ €} * 0,340$	14 314,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
123/1	záhrada	1154,00	1/1	71/412	198,87

Obec: Hrnčiarska Ves
 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 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,6848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,6848$	5,59 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 71/412 * 6 450,86 \text{ €}$	1 111,68 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 123/1	$1 154,00 \text{ m}^2 * 5,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 71/412$	1 111,68
Spolu		1 111,68

3.2.1.2 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
123/2	zastavaná plocha a nádvorie	167,00	1/1	71/412	28,78

Obec: Hrnčiarska Ves
 Výhodisková 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 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,6848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,6848$	5,59 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 71/412 * 933,53 \text{ €}$	160,88 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 123/2	$167,00 \text{ m}^2 * 5,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 71/412$	160,88
Spolu		160,88

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.5 v bytovom dome č.s.174
 Vlastník: Horváth Július r.Horváth
 Výpis z KN: LV 491-čiasťočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.5 v bytovom dome č.s.174 na p.č.KN 123/2		0,00	71,27	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Záhrada	123/1	198,87
Zastavaná plocha	123/2	28,78

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.5 v bytovom dome č.s.174 na p.č.KN 123/2	1/1	14 314,33
Pozemky		
Záhrada - parc. č. 123/1 (198,87 m ²)	1/1 z 71/412	1 111,68
Zastavaná plocha - parc. č. 123/2 (28,78 m ²)	1/1 z 71/412	160,88
Všeobecná hodnota celkom		15 586,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlená		15 600,00

Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisícšesťsto Eur

V Rudnej, dňa 30.05.2024

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. Pôdorys bytu z pôvodného posudku
5. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
6. Potvrdenie o veku stavby
7. Fotodokumentácia

Dobos Dionýz Ing.
Rudná 353
048 01 Rožňava

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP022 /23/48A

Vybavuje
Krajčiek Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
29.04.2024

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás 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 predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Poltár, okres Poltár, obec Hrnčiarska Ves, katastrálne územie Pondelok, evidovaný na liste vlastníctva č. 491 ako:

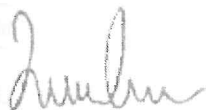
- byt č. 5, 3.p., vchod: 1, v bytovom dome súpisné č. 174, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 123/2,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 123/1, druh pozemku záhrada o výmere 1154 m², parc. č. 123/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m², o veľkosti 71/412.

Vlastníkom predmetu dražby je Horváth Július r. Horváth, narodený 23.10.1987, bytom Pondelok 138, Hrnčiarska Ves, PSČ 980 13, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava
Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk
IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 607 Poltár Dátum vyhotovenia : 9.5.2024
 Obec : 514900 Hrnčiarska Ves Čas vyhotovenia : 13:38:42
 Katastrálne územie : 819514 Pondelok Údaje platné k : 8.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 491 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
123/1	1154	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
123/2	167	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená 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
174	123/2	9	bytovka		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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	3	5	

Súpisné číslo 174	Miestna časť	71/412
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
5	Horváth Július r. Horváth, Pondelok 138, Hrnčiarska Ves, PSČ 980 13, SR, Dátum narodenia: 23.10.1987	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V-263/2021 z 10.05.2021 - 39/2021		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom v dobrovoľnej dražbe, byt č.5 v 1/1-ine, vchod 1, 3p., v bytovom dome čs.174 na CKN parcele č.123/2, na CKN parcely č.123/2, 123/1 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom v 71/412-inách - P-47/2023 (Všeobecná úverová banka, a.s., ako záložný veriteľ, zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o., IČO: 44 842 414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava-Staré Mesto) - /zapísané do KN 31.03.2023/- 26/2023		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

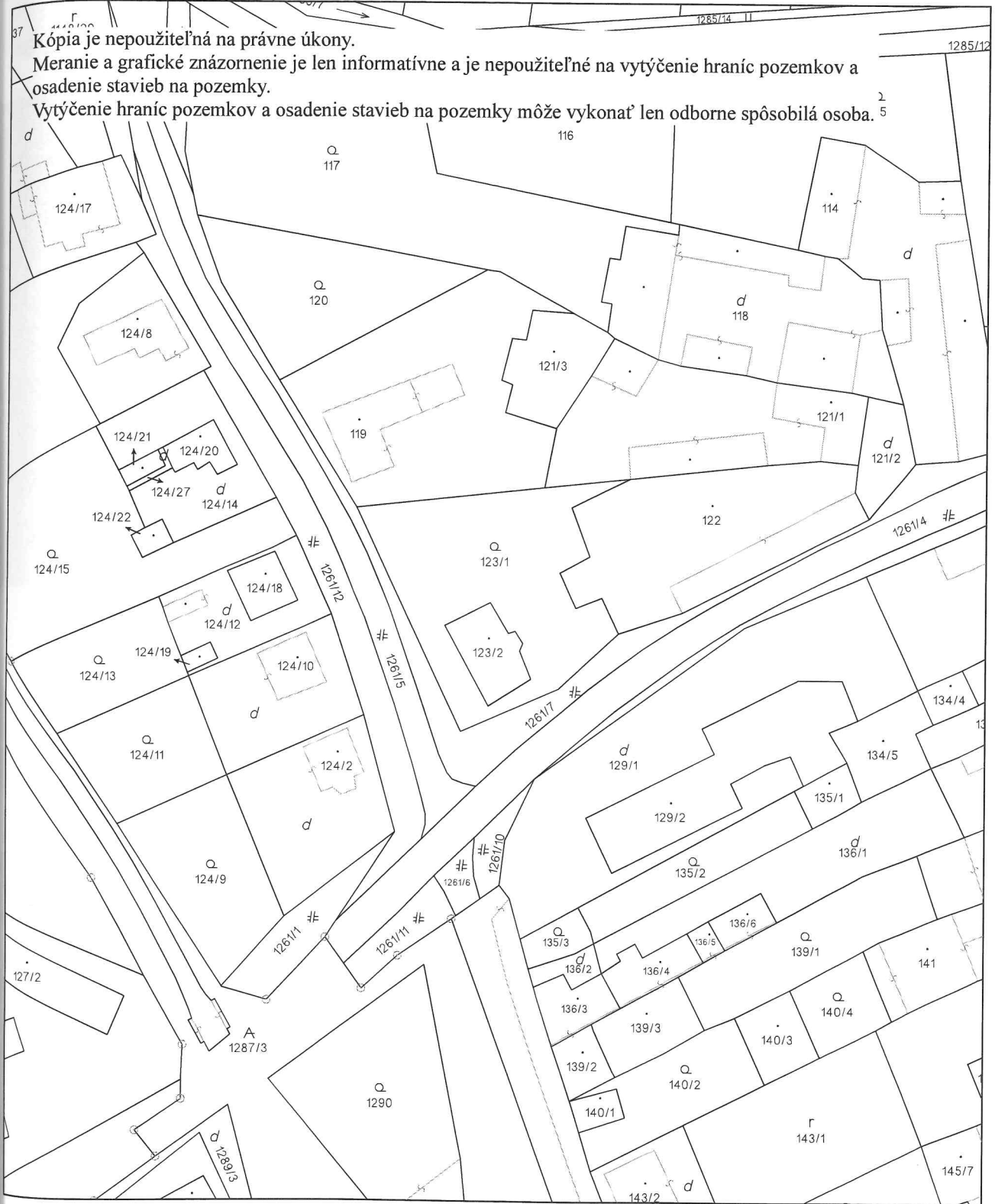
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Hrnčiarska Ves 174, IČO 37897128, 980 13 Hrnčiarska Ves podľa §15 Zákona 182/1993 Z.z na byt č.5 na 3.p. vo vchode č.1 v bytovom dome č.s. 174 na p.č. 123/2 a na CKN p.č. 123/1, 123/2 v podiele na spoločných priestoro a zariadeniach v 71/412-in - 88/2019
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č.V-240/2020 z 28.04.2020, na byt č.5 v 1/1-ine, vchod 1, 3p., v bytovom dome čs.174 na parcele č.123/2, na CKN parcely č.123/2, 123/1 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom v 71/412-inách - 21/2020

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Poltár	Obec	Hrnčiarska Ves	Katastrálne územie	Pondelok
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 123/1						
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhodené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia		9.5.2024 13:39:02		Bez autorizácie		
Údaje platné k		8.5.2024 18:00:00				

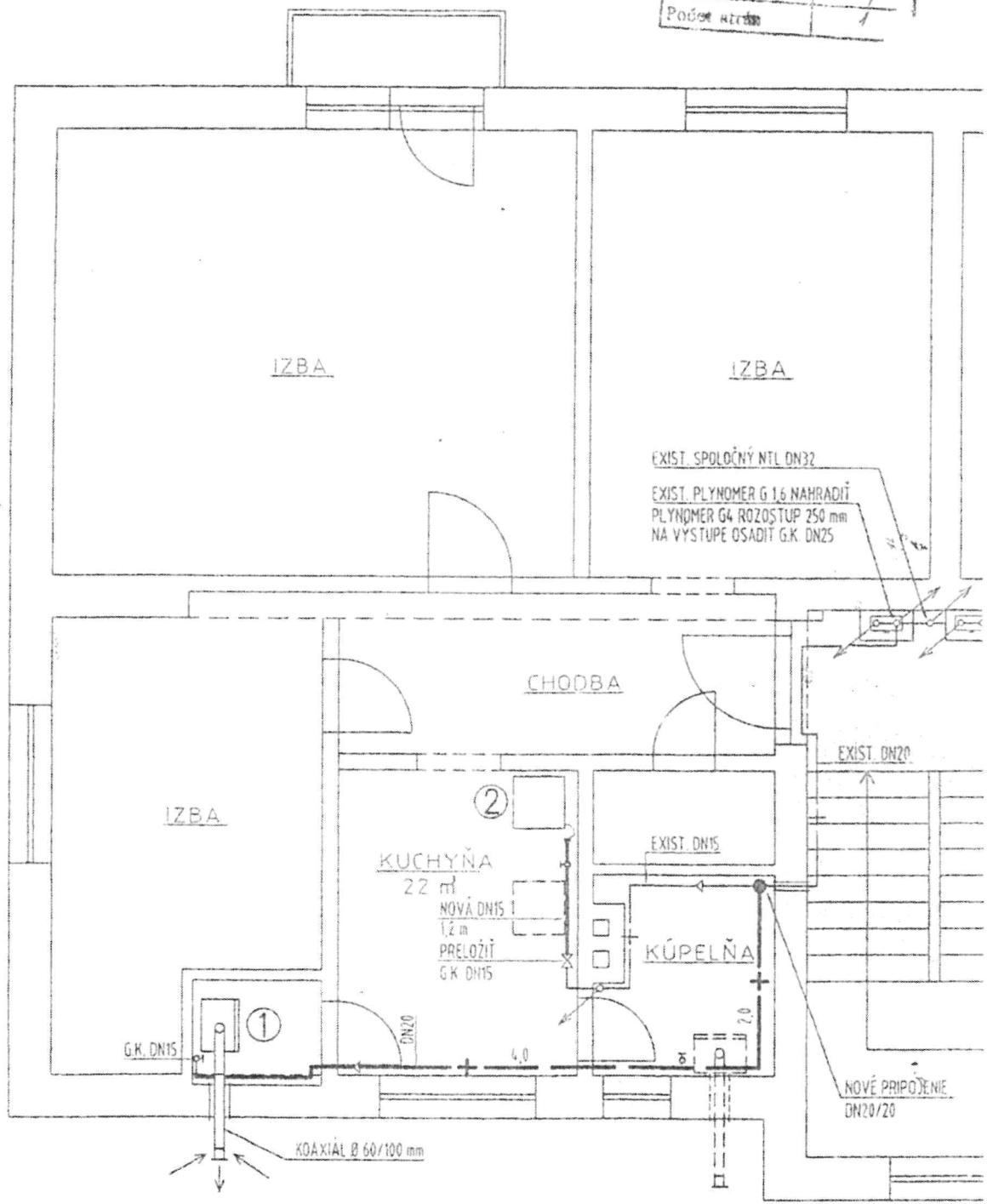
48°25'52.6"N 19°51'16.1"E



Snímky © 2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Údaje map © 2024 100 m

PÔDORYS III. N.P.

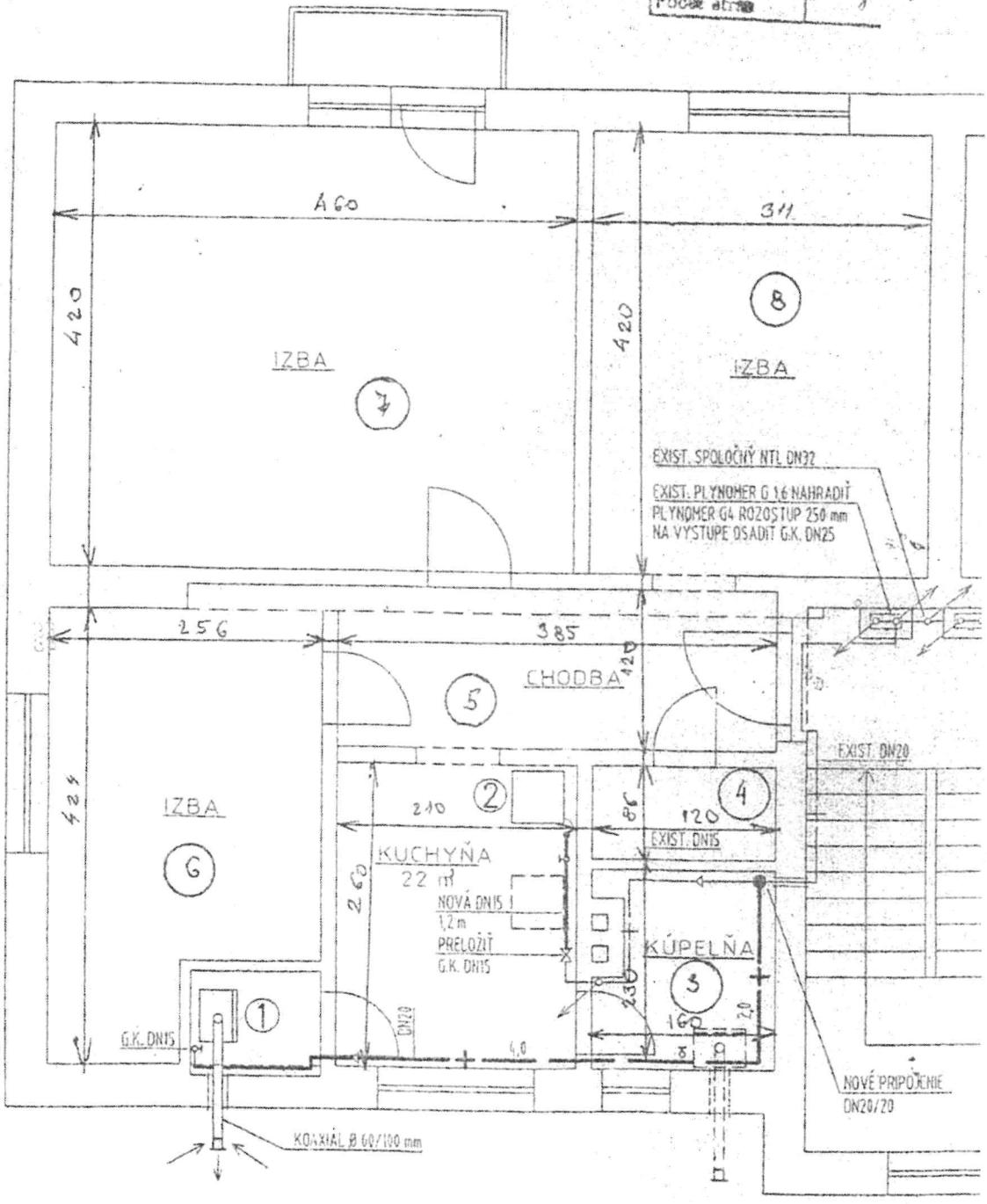
Príloha	p. 8
Strana číslo	24
Počet strán	1



POR.	NÁZOV	POČET	SPOTREBA
1	PLYNOVÝ NEKONDEZAČNÝ TURBO KOTOL 7 - 20 kW	1 ks	2,40 m ³ /h
2	PLYNOVÝ ŠPORÁK - PRELOŽKA	1 ks	0,90 m ³ /h

PÔDORYS III. N.P.

Príloha	9
Strana číslo	15
Počet strán	1



POR.	NÁZOV	POČET	SPOTREBA
1	PLYNOVÝ NEKONDENZAČNÝ TURBO KOTOL 7 - 20 kW	1ks	2,40 m ³ /h
2	PLYNOVÝ ŠPORÁK - PRELOŽKA	1ks	0,90 m ³ /h



Horváth Július
Pondelok 138
980 13 Hrnčiarska Ves

Naša značka
HP022 /23/44A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
29.04.2024

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Všeobecná úverová banka, a.s.**, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, dražobník HeyPay s.r.o., zaistí ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Poltár, okres Poltár, obec Hrnčiarska Ves, katastrálne územie Pondelok, evidovaný na liste vlastníctva č. 491 ako:

- byt č. 5, 3.p., vchod: 1, v bytovom dome súpisné č. 174, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 123/2,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 123/1, druh pozemku záhrada o výmere 1154 m², parc. č. 123/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m², o veľkosti 71/412.

Vlastníkom predmetu dražby je Horváth Július r. Horváth, narodený 23.10.1987, bytom Pondelok 138, Hrnčiarska Ves, PSČ 980 13, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste **dňa 22.05.2024 o 10:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Dobos Dionýz Ing.** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.



Horváth Július
Pondelok 174
980 13 Hrnčiarska Ves

Naša značka
HP022 /23/45A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
29.04.2024

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Všeobecná úverová banka, a.s.**, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, dražobník HeyPay s.r.o., zaistiť ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Poltár, okres Poltár, obec Hrnčiarska Ves, katastrálne územie Pondelok, evidovaný na liste vlastníctva č. 491 ako:

- byt č. 5, 3.p., vchod: 1, v bytovom dome súpisné č. 174, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 123/2,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 123/1, druh pozemku záhrada o výmere 1154 m², parc. č. 123/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m², o veľkosti 71/412.

Vlastníkom predmetu dražby je Horváth Július r. Horváth, narodený 23.10.1987, bytom Pondelok 138, Hrnčiarska Ves, PSČ 980 13, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste **dňa 22.05.2024 o 10:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Dobos Dionýz Ing.** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viazujúcich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.



OBEC HRNČIARSKA VES

Pondelok 87, 980 13 Hrnčiarska Ves

Príloha	n. 6
Strana číslo	20
Počet strán	1

Tomáš Šariška
Pondelok 174
Hrnčiarska Ves

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Hrnčiarska Ves
	OcU/94/2019-001	I.Markotánová 047 5674317	31.7.2019

Vec Potvrdenie o veku stavby

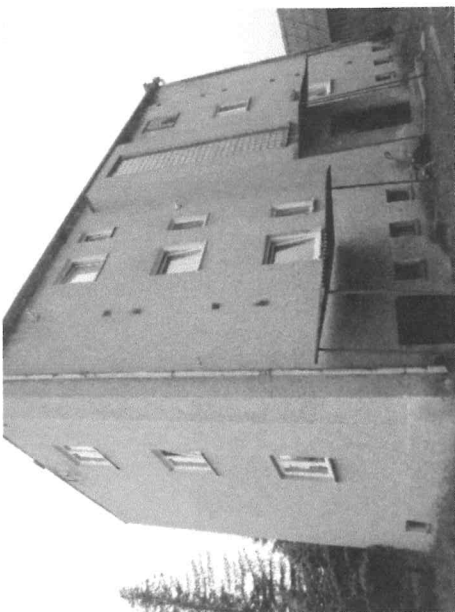
Obec Hrnčiarska Ves v zastúpení Jánom Melicherom starostom obce týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť v obci Hrnčiarska Ves, k.ú. Pondelok, LV č. 491, súpisné č. 174, veďer á na parcele č. 123/2 bola postavená a skc laudovaná v roku 1976.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovanému.

OBEC HRNČIARSKA VES
Pondelok 174
Hrnčiarska Ves

Ján Melicher
starosta obce

Pohľad na oceňovanú nehnuteľnosť



Pivničné priestory



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 stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 69/2024.

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

