

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Medzev

Názov: Schválenie prevodu vlastníctva mesta prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok súťaže – byt č. 11 na Sídlišku Mladost' 7, Medzev

Vypracovala: Mgr. Romana Zvirinská – prednostka MsÚ

Za MsÚ odporúča: Mgr. Romana Zvirinská – prednostka Mestského úradu

Schválil: Mgr. Matej Smorada – primátor mesta

Zasadnutie; dátum rokovania: IV./2022; 22.06.2022

Dôvodová správa:

Mestskému zastupiteľstvu mesta Medzev predkladáme návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na odpredaj bytu vo vlastníctve mesta Medzev – nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou v k.ú. Medzev na LV č. 2397 a to byt č. 11, 3. poschodie s príslušenstvom obytného domu súp. č. 993 na parcele č. 2538, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, nachádzajúci sa na Sídlišku Mladosť 7 v meste Medzev.

Hodnota predmetného bytu bola stanovená znaleckým posudkom č. 19/2022 zo dňa 08.03.2022 vo výške 22 778,68 EUR, pričom táto hodnota sa určuje ako minimálna akceptovateľná cena.

Všetky náležitosti a podmienky obchodnej verejnej súťaže sú obsiahnuté v Oznámení o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže.

Prílohy:

- Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže
- návrh kúpnej zmluvy
- Znalecký posudok č. 19/2022 zo dňa 08.03.2022
- návrh na uznesenie

Návrh na uznesenie

Uznesenie č./2022

Mestské zastupiteľstvo mesta Medzev

schvaľuje

zámer a spôsob predaja majetku mesta Medzev – nehnuteľnosti (bytu) zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou v k.ú. Medzev, na LV č. 2397, a to byt č. 11, 3. poschodie s príslušenstvom obytného domu súp. č. 993 na parcele č. 2538, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, o výmere 52,87 m² na základe obchodnej verejnej súťaže, t. j. podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Návrh na uznesenie

Uznesenie č./2022

Mestské zastupiteľstvo mesta Medzev

schvaľuje

podmienky obchodnej verejnej súťaže pre predaj nehnuteľnosti (bytu) zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou v k.ú. Medzev, na LV č. 2397, a to byt č. 11, 3. poschodie s príslušenstvom obytného domu súp. č. 993 na parcele č. 2538, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, o výmere 52,87 m². Podmienky obchodnej verejnej súťaže sú pripojené k tomuto uzneseniu v prílohe.



MESTO MEDZEV

ŠTÓSKA Č. 6, 044 25 MEDZEV

OKR. KOŠICE – OKOLIE

ME/2021/000

V Medzeve, 27.06.2022

Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže

Mesto Medzev, ako vyhlasovateľ podľa § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž na odpredaj bytu vo vlastníctve mesta Medzev – nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou v k.ú. Medzev, na LV č. 2397, a to byt č. 11, 3. poschodie s príslušenstvom obytného domu súp. č. 993 na parcele č. 2538, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu

Vyhlasovateľ:

Mesto Medzev

sídlo: Štóska 6, 044 25 Medzev

IČO: 00324442

DIČ: 2020746112

zastúpené: Mgr. Matejom Smoradom – primátorom mesta

tel.č.: 055 466 31 05

e-mail: mesto@medzev.sk

I. Predmet súťaže:

Odpredaj bytu vo vlastníctve mesta Medzev – nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou v k.ú. Medzev, na LV č. 2397, a to byt č. 11, 3. poschodie s príslušenstvom obytného domu súp. č. 993 na parcele č. 2538, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu. Predmetný byt sa nachádza na Sídlišku Mladosť 7, 04425 Medzev o celkovej výmere 52,87 m² (obytná miestnosť, kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora na spoločnej chodbe, pivničná kobka, loggia).

Súťažný návrh je možné podať len na odkúpenie ponúkanej nehnuteľnosti, resp. predmetu obchodnej verejnej súťaže ako celku.

Všeobecná hodnota predávaného bytu bola zistená znaleckým posudkom č. 19/2022 zo dňa 08.03.2022 vo výške 22 778,68 EUR, pričom táto hodnota sa určuje ako minimálna akceptovateľná cena.

II. Zásady obsahu zmluvy, na ktorých vyhlasovateľ trvá a chce aby boli zahrnuté do návrhu:

- 1) Návrh kúpnej ceny za celý predmet kúpy, pričom kúpna cena nesmie byť nižšia ako 22 778,68 EUR,
- 2) Spôsob úhrady kúpnej ceny tak, že celá kúpna cena bude zaplatená priamo do pokladne, resp. na účet vyhlasovateľa jednorazovo pred podpisom kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami,
- 3) Víťazný účastník súťaže bezodkladne po podpísaní kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Správne poplatky spojené s týmto návrhom na vklad uhrádza kupujúci,
- 4) Závazok kupujúceho kúpiť predmet obchodnej verejnej súťaže v stave v akom sa v súčasnosti nachádza.

III. Lehota na predloženie návrhu:

Súťaž sa začína dňom uverejnenia oznámenia o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže na úradnej tabuli mesta Medzev, webovej stránke mesta Medzev a uverejnením v dennej tlači, t.j. **dňa 27.06.2022**.

Uzávierka na predkladanie ponúk je 29.07.2021 o 11:30 hod.

Ponuky doručené po tomto termíne nebudú akceptované.

IV. Spôsob podávania návrhov:

- 1) Účastník súťaže môže predložiť iba jeden súťažný návrh.
- 2) Predložený návrh musí byť v písomnej forme, jasný, určitý, zrozumiteľný a podpísaný oprávnenou osobou.
- 3) Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne Mestského úradu mesta Medzev, a to v pracovných dňoch počas úradných hodín, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy s označením: „*Obchodná verejná súťaž – byt - neotvárať*“, v termíne určenom vo vyhlásení obchodnej verejnej súťaže alebo zaslaný na adresu Mestského úradu mesta Medzev, Štóska 6, 044 25 Medzev. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi obchodnej verejnej súťaže. Mestský úrad je povinný vykonať zapisovanie poradia jednotlivých návrhov tak ako príbežne dochádzali v tomto rozsahu: (Prijaté, poradie návrhu, dátum, čas, miesto prijatia návrhu a podpis primátora mesta, resp. povereného pracovníka).
- 4) Súťažný návrh musí obsahovať:
 - a) zásady obsahu zmluvy, na ktorých vyhlasovateľ trvá a chce aby boli zahrnuté do návrhu uvedené v tomto vyhlásení obchodnej verejnej súťaže v bode II,
 - b) názov a sídlo, IČO, číslo účtu predkladateľa – ak ide o právnickú osobu,
 - c) meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, číslo účtu – ak ide o fyzickú osobu,
 - d) meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, číslo účtu – ak ide o fyzickú osobu (podnikateľ),
 - e) písomný súhlas navrhovateľa so súťažnými podmienkami.
- 5) Právnické osoby sú povinné predložiť spolu so súťažným návrhom originál výpisu z obchodného registra, alebo iný doklad preukazujúci právnu subjektivitu uchádzača v súťaži – nie starší ako 1 mesiac. Doklad musí byť predložený v origináli. Fyzické osoby – podnikatelia sú povinní predložiť spolu s návrhom originál výpisu živnostenského oprávnenia nie starší ako 1 mesiac.
- 6) Fyzická osoba musí najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovŕšiť 18 rokov.
- 7) Súťažný návrh musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

V. Lehota oznámenia vybraného návrhu:

- 1) Vyhodnotenie návrhov súťaže sa uskutoční na rokovaní mestského zastupiteľstva, zásadne do 3 mesiacov od termínu ukončenia predkladania návrhov.
- 2) Vybratému účastníkovi súťaže bude v lehote do 30 pracovných dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslaný list s oznámením o jej výsledku.

VI. Ostatné podmienky obchodnej verejnej súťaže:

- 1) Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov.
- 2) Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov.
- 3) Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, nebudú zahrnuté do súťaže.
- 4) Vyhlasovateľ a vybraný účastník súťaže uzatvoria kúpnu zmluvu do 30 dní odo dňa schválenia víťazného uchádzača Mestským zastupiteľstvom mesta Medzev. V prípade, že návrh kúpnej zmluvy predložený vyhlasovateľom nebude víťazným uchádzačom podpísaný v lehote do 30 dní odo dňa schválenia víťazného uchádzača Mestským zastupiteľstvom mesta Medzev, platí domnienka, že víťazný uchádzač sa vzdal práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy.
- 5) Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž kedykoľvek zrušiť.
- 6) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu. Odmietnutie predložených návrhov oznámi vyhlasovateľ uchádzačom do 15 pracovných dní od rozhodnutia o odmietnutí.
- 7) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie.
- 8) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho návrhu.

- 9) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.
- 10) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti výlučne len s víťazom súťaže. V prípade, že s víťazom súťaže nebude uzatvorená zmluva z dôvodov na strane víťaza súťaže, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu s účastníkom súťaže, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí.
- 11) Vyhlasovateľ si splnil svoju informačnú povinnosť podľa § 19 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov takto: V prípade, ak sa do obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prevádzkovateľom (mestom Medzev) zapojí fyzická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie (dotknutá osoba), resp. ak názov prevádzkarne tvorí meno a priezvisko dotknutej osoby platí, že osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 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) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle <https://www.osobnyudaj.sk/informovanie/324442/sk/zakladne-informacie>, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa. Právnym základom spracúvania osobných údajov je článok 6 ods. 1 písm. c) všeobecného nariadenia o ochrane údajov – spracúvanie je nevyhnutné na splnenie zákonnej povinnosti prevádzkovateľa vyplývajúcej z ust. § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka. Účelom spracúvania osobných údajov dotknutých osôb je splnenie zákonných povinností Prevádzkovateľa v rámci obchodnej verejnej súťaže.

VII. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:

Predložený návrh bude možné zahrnúť do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo vybrať súťažný návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorý z pohľadu ponúkaného účelu a ceny za predmet obchodnej verejnej súťaže s príslušenstvom najlepšie vyhovuje vyhlasovateľovi. Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššia ponúknutá kúpna cena, pričom minimálna kúpna cena za predmet obchodnej verejnej súťaže činí 22 778,68 EUR. V prípade rovnakej ponúkanej ceny za nehnuteľnosť rozhodne skorší termín podania návrhu.

VIII. Oboznámenie sa s predmetom ponuky:

Obhliadku nehnuteľnosti bude možné vykonať v termíne stanovenom vo vyhlásení obchodnej verejnej súťaže na internetovej stránke vyhlasovateľa www.medzev.sk, na úradnej tabuli mesta Medzev. Nahlásenie záujmu o osobnú prehliadku záujemca realizuje dohodnutím termínu na kontaktnom telefónnom čísle: 091 1902914 – Mgr. Romana Zvirinská – prednosta MsÚ Medzev, najneskôr 3 pracovné dni pred ukončením lehoty na predkladanie návrhov. Účastník súťaže má možnosť nahliadnuť do znaleckého posudku, ktorý je k nahliadnutiu na Mestskom úrade mesta Medzev v čase úradných hodín u prednostky MsÚ, pani Mgr. Romany Zvirinskej.

Podmienky súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Medzev č./2022 zo dňa 22.06.2022.

V Medzeve, 27.06.2022

Mgr. Matej Smorada
primátor mesta

Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže

Vyhlasovateľ:

Mesto Medzev

sídlo: Štóska 6, 044 25 Medzev

IČO: 00324442

DIČ: 2020746112

zastúpené: Mgr. Matejom Smoradom – primátorom mesta

tel.č.: 055 466 31 05

e-mail: mesto@medzev.sk

Mesto Medzev, ako vyhlasovateľ podľa § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž na odpredaj bytu vo vlastníctve mesta Medzev – nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálny odbor, pracovisko Moldava nad Bodvou v k.ú. Medzev, na LV č. 2397, a to byt č. 11, 3. poschodie s príslušenstvom obytného domu súp. č. 993 na parcele č. 2538, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu. Predmetný byt sa nachádza na Sídlišku Mladosť 7, 04425 Medzev o celkovej výmere 52,87 m² (obytná miestnosť, kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora na spoločnej chodbe, pivničná kobka, loggia).

Podrobnosti obchodnej verejnej súťaže sú zverejnené na úradnej tabuli mesta Medzev a webovej stránke mesta www.medzev.sk v sekcii úradná tabuľa. S podmienkami obchodnej verejnej súťaže je možné sa oboznámiť aj na Mestskom úrade mesta Medzev, Štóska 6, 044 25 Medzev v čase úradných hodín u prednostky MsÚ, Mgr. Romany Zvirinskej, tel.č.: 0911902914, e-mail: prednosta@medzev.sk.

V Medzeve, 27.06.2022

Mgr. Matej Smorada
primátor mesta

Kúpna zmluva o prevode vlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam
uzatvorená v zmysle §588 a nasl. zákona č.40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších
zmien a doplnkov

Zmluvné strany

Predávajúci:

Obchodné meno:	Mesto Medzev
Sídlo:	Štóska 6, 044 25 Medzev
IČO:	00324442
DIČ:	2020746112
Zastúpený:	Mgr. Matej Smorada - primátor
Číslo bankového účtu:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK18 5600 0000 0005 8438 8001
Kontaktné osoby:	Mgr. Matej Smorada – primátor mesta
Kontakt:	055 466 31 05

(ďalej ako „predávajúci“)

A

Kupujúci 1.:

Meno a priezvisko:
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Štátne občianstvo:
(ďalej ako „kupujúci 1.“)

Kupujúci 2.:

Meno a priezvisko:
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Štátne občianstvo:
(ďalej ako „kupujúci 2.“)

(Predávajúci a Kupujúci 1. a Kupujúci 2. spoločne ďalej len „Zmluvné strany“ a každý jednotlivý ďalej len „Zmluvná strana“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy, ktorú uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne, bez skutkového či právneho omylu, pri plnej spôsobilosti na právne úkony za nasledovných zmluvných podmienok.

Článok I.

Predmet zmluvy a opis stavu nehnuteľnosti

- 1.1 Predávajúci je podielovým vlastníkom **Bytu č. 11** s príslušenstvom, ktorý sa nachádza vo vchode: 7 na 3. poschodí objektu bývania, ktorý je evidovaný na LV č. 2397 ako: bytový dom ul. Sídliisko Mladosť 7 so súpisným číslom 993 nachádzajúci sa na ulici Sídliisko Mladosť v Medzeve, evidovaného Okresným úradom Košice- okolie – katastrálny odbor,

pre katastrálne územie Medzev, okres Košice-okolie, obec Medzev nachádzajúci sa na parcele registra „C“ č. 2538 o výmere 266 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría. (ďalej len „**nehnutelnosť**“)

- 1.2 Predávajúci predáva kupujúcim do vlastníctva uvedenú nehnuteľnosť
- Byt č. 11 v plnom rozsahu
 - Využívanie spoločných priestorov a spoločných zariadení objektu bývania.

1.3 **Opis predmetného bytu č. 11:**

Byt č. 11 sa nachádza na spoločnej chodbe na 3. poschodí objektu bývania, ktorý je evidovaný na LV č. 2397 ako: objekt bývania na ul. Sídliisko Mladosť 7 so súpisným číslom 993 nachádzajúci sa na ulici Sídliisko Mladosť 7 v Medzeve. Byt č. 11 pozostáva z 1 obytnej miestnosti, príslušenstva a vedľajších miestností (komora na spoločnej chodbe a pivnica v 1. PP). Príslušenstvom bytu je: predsieň- chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a loggia. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne bytové prípojky, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Byt je kompletne zariadený. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane pivnice (bez plochy loggie, ktorá je o veľkosti 6,96 m²) je 45,91 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 5040/104550.

- 1.4 Kupujúci sa s predmetom kúpy osobne oboznámiť **dňa** . Predmetný byt ako aj príslušné vybavenie uvedené v tejto zmluve je v čase odovzdávania v stave plne spôsobilom na riadne užívanie. V deň podpisu tejto zmluvy sú odovzdané všetky kľúče súvisiace s bytom a byt sa ako stojí a leží, bez výhrad zo strany kupujúceho preberá.
- 1.5 Kupujúci nadobúdajú Prevádzanú nehnuteľnosť so všetkými súčasťami a s príslušenstvom do svojho bezpodielového spoluvlastníctva v pomere 1/1.
- 1.6 Kupujúci sa zaväzujú zaplatiť za Prevádzanú nehnuteľnosť kúpnu cenu v sume a spôsobom uvedeným v čl. III. Tejto Zmluvy.

Článok III. Kúpna cena

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene za Prevádzanú nehnuteľnosť so všetkými súčasťami a s príslušenstvom vo výške **..... EUR (slovom: eur)**(ďalej len „**kúpna cena**“).
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena vo výške EUR (slovom EUR) bude uhradená kupujúcimi z vlastných prostriedkov v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, alebo do pokladne Mestského úradu mesta Medzev a to pred podpisom tejto zmluvy.
- 3.3. Za deň zaplatenia kúpnej ceny sa považuje deň, kedy bude kúpna cena pripísaná na účet predávajúceho, prípadne zaplatená do pokladne Mestského úradu mesta Medzev.
- 3.4 V prípade neuhradenia kúpnej ceny podľa čl. III. bodu 3.2, má predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy. Takýmto odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje.

Článok IV.

Vyhlásenie Predávajúceho

- 4.1 Predávajúci vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnení disponovať s prevádzanou nehnuteľnosťou v zmysle tejto zmluvy.
- 4.2 Predávajúci vyhlasuje, že riadne a v súlade s ustanoveniami právneho poriadku nadobudol vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti.
- 4.3 Predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne ani faktické skutočnosti alebo okolnosti, ktoré by mohli mať za dôsledok to, že kupujúci nebudú môcť s Prevádzanou nehnuteľnosťou disponovať a plnohodnotne ju užívať. Kupujúci informovali predávajúceho, že prevádzanú nehnuteľnosť plánujú užívať nasledovným spôsobom: bývanie. Predávajúci vyhlasuje, že nepozná dôvody, ktoré by užívaniu prevádzanej nehnuteľnosti na vyššie uvedený účel bránili.
- 4.4 Predávajúci vyhlasuje, že Prevádzaná nehnuteľnosť nie je predmetom žiadneho súdneho, rozhodcovského, exekučného, vykonávacieho, zmierovacieho, správneho, dražobného, konkurzného, reštrukturalizačného prípadne akéhokoľvek iného konania.
- 4.5 Predávajúci vyhlasuje, že k dnešnému dňu neuzavrel so žiadnymi tretími osobami žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej kúpnej alebo darovacej zmluve, nájomnú zmluvu, zmluvu o výpožičke, spoločenskú zmluvu obchodnej spoločnosti (nepeňažný vklad) prípadne akúkoľvek inú zmluvu, predmetom ktorej by bola prevádzaná nehnuteľnosť.

V. Vyhlásenie Kupujúceho

- 5.1 Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu kúpy, že bol oboznámený s údajmi na LV, vzal ho na vedomie a v tomto stave predmet kúpy kupuje do bezpodielového vlastníctva so všetkým príslušenstvom, súčasťou veci so všetkými právami a povinnosťami s ním spojenými.

VI. Ostatné vyhlásenia a odstúpenie od zmluvy

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá kupujúci, a to bezodkladne po podpise Zmluvy oboma zmluvnými stranami.
- 6.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že vykonajú všetky úkony potrebné na to, aby správne konanie o vklade vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností prebehlo bez zbytočných prieťahov a aby boli odstránené všetky nedostatky a prekážky, ktoré by zakladali prerušenie alebo zastavenie katastrálneho konania.
- 6.3 Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predmetu zmluvy právoplatným rozhodnutím príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 6.4 V prípade ak príslušný katastrálny odbor Okresného úradu svojím rozhodnutím zamietne návrh na vklad a povolenie vlastníckeho práva k predmetu kúpy alebo konanie o návrhu na

vklad preruší, sú zmluvné strany povinné sa stretnúť a dohodnúť si iný alternatívny postup smerujúci k naplneniu predmetu a účelu tejto zmluvy.

- 6.5 Kupujúci majú právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa niektoré z vyhlásení predávajúceho uvedených v tejto zmluve ukáže ako nepravdivé. V prípade akýchkoľvek pochybností sú kupujúci pred odstúpením od tejto zmluvy oprávnení požadovať od predávajúceho preukázanie ním tvrdených resp. vyhlasovaných skutočností. Ak predávajúci nepreukáže pravdivosť svojich vyhlásení alebo odmietne v tomto poskytnúť kupujúcim súčinnosť platí, že pochybnosti kupujúcich sú opodstatnené.
- 6.6 Predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nedôjde k zaplateniu kúpnej ceny kupujúcimi v lehote ustanovenej podľa čl. III. bodu 3.2 tejto zmluvy.
- 6.7 Predávajúci je v prípade odstúpenia od tejto zmluvy v zmysle predchádzajúcich ustanovení, povinný vrátiť kupujúcim príslušnú časť kúpnej ceny, ktorá im bola do odstúpenia od tejto zmluvy Kupujúcimi zaplatená, navýšenú o výdavky Kupujúcich preukázateľne vynaložené v súvislosti s odstúpením od tejto zmluvy podľa tohto článku.

VII. Doručovanie

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa trvalého pobytu/sídlo, ktorú každá zo Zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade zmeny sídla je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú Zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej Zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej Zmluvnej strane riadne oznámená.
- 7.2 Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 **Rozhodné právo.** Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené v tejto Zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení ich neskorších zmien a doplnkov.
- 8.2 **Platnosť a účinnosť.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia zákonom predpísaným spôsobom.
- 8.3 **Oddeliteľnosť.** Pokiaľ by niektoré ustanovenia tejto Zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy dotknutá.

- 8.4 Uzavretím tejto zmluvy sa stávajú doterajšie návrhy alebo čiastkové dohody, či už v písomnej alebo ústnej forme dojednané medzi Zmluvnými stranami neplatnými a platí len to, čo je obsahom tejto Zmluvy.
- 8.5 **Právni nástupcovia.** Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 8.6 **Písomný dodatok.** Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva môže byť zmenená len na základe podpísaného dodatku, ktorý musí mať písomnú formu. Jednotlivé dodatky musia byť chronologicky číslované, inak sú neplatné.
- 8.7 **Právomoc súdov.** Všetky právne spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú rozhodované vecne a miestne príslušným súdom v Slovenskej republike podľa slovenského právneho poriadku.
- 8.8 **Spoločné prehlásenia.** Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok. Ďalej zmluvné strany svojím podpisom prehlasujú, že na oboznámenie sa s obsahom tejto Zmluvy mali dostatok času, jednotlivým ustanoveniam a pojmom použitým v tejto Zmluve porozumeli, sú si vedomé účinkov, ktoré uzavretím tejto Zmluvy nastanú alebo v budúcnosti môžu nastať a ich vôľou je byť touto Zmluvou viazaní.
- 8.9 **Rovnopisy.** Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, pričom každá Zmluva strana dostane po jednom (1) rovnopise, dva (2) rovnopisy sú určené pre potreby katastrálneho konania.
- 8.10 Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí Príloha č. 1 - Protokol o odovzdaní bytu do nájmu.

V Medzeve dňa

Za Predávajúceho:

Za Kupujúceho 1.:

Mesto Medzev
Mgr. Matej Smorada
primátor mesta

.....

Za Kupujúceho 2.:

Protokol o odovzdaní bytu č. 11

Predávajúci:

Obchodné meno:	Mesto Medzev
Sídlo:	Štóska 6, 044 25 Medzev
IČO:	00324442
DIČ:	2020746112
Zastúpený:	Mgr. Matej Smorada - primátor
Číslo bankového účtu:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK18 5600 0000 0005 8438 8001
Kontaktné osoby:	Mgr. Matej Smorada – primátor mesta
Kontakt:	055 466 31 05

(ďalej ako „predávajúci“)

A

Kupujúci 1.:

Meno a priezvisko:
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Štátne občianstvo:
(ďalej ako „kupujúci 1.“)

Kupujúci 2.:

Meno a priezvisko:
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Štátne občianstvo:
(ďalej ako „kupujúci 2.“)

(spoločne Predávajúci a Kupujúci 1. a Kupujúci 2. ďalej aj ako „zmluvné strany“)

V zmysle Kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti zo dňa odovzdáva predávajúci kupujúcemu byt č. 11, na 3. poschodí bytového domu so súpisným číslom 993 vchod č. 7 na Sídlišku Mladosť v Medzeve.

Záznam o stave bytu pri preberaní:

Byt č. 11 sa nachádza na spoločnej chodbe na 3. poschodí objektu bývania, ktorý je evidovaný na LV č. 2397 ako: objekt bývania na ul. Sídliško Mladosť 7 so súpisným číslom 993 nachádzajúci sa na ulici Sídliško Mladosť 7 v Medzeve. Byt č. 11 pozostáva z 1 obytnej miestnosti, príslušenstva a vedľajších miestností (komora na spoločnej chodbe a pivnica v 1. PP). Príslušenstvom bytu je: predsieň- chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a loggia. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne bytové prípojky, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Byt je kompletne zariadený. Celková výmera podlahovej

plochy bytu vrátane pivnice (bez plochy loggie, ktorá je o veľkosti 6,96 m²) je 45,91 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v rozsahu 5040/104550.

Predávajúci odovzdáva kupujúcemu:

2 ks kľúčov od dverí k bytu č. 11

2 ks kľúčov od vchodových dverí vchodu č. 7

2 ks kľúčov od pivnice

V Medzeve dňa

Za Predávajúceho:

Za Kupujúceho 1.:

Mesto Medzev
Mgr. Matej Smorada
primátor mesta

.....

Za Kupujúceho 2.:

.....

Znalec : Ing. Ján Hrabinský, Moravská č. 23, 040 01 Košice, 0903655994, evidenčné číslo 911176
jan.hrabinsky@gmail.com

Zadávateľ : Mesto Medzev, Štôšska 6, 044 25 Medzev

Číslo objednávky /spisu/ : Objednávka č. 202224 zo dňa 2.3.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 19/2022

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11, 3. poschodie s príslušenstvom obytného domu sup. č. 993 na parcele č. 2538 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, vedené na LV č. 2397 čiastočný katastrálne územie Medzev, okres Košice okolie pre potreby vyhlásenia verejnej súťaže.

Počet strán znaleckého posudku /z toho príloh/ : 24 /9/

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : 3 + 1x archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Podľa objednávky č. 2022024 zo dňa 2.3.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.11, 3 poschodie bytového domu 993 s príslušenstvom na parcele č.2538 v k. ú. Medzev, obec Medzev, okres Košice-okolie.
2. Účel znaleckého posudku:
Posudok pre potreby vyhlásenia verejnej súťaže
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 4.3.2022 dátum obhliadky
(rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu)
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4.3.2022
5. Podklady na vypracovanie posudku:
 - a) Podklady dodané zadávateľom:
Vek stavby podľa Bytex Košice rok 1975
 - b) Podklady získané znalcom:
 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2397 čiastočný k.ú. Medzev zo dňa 1.3.2022, vytvorený cez katastrálny portál
 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.2538 k.ú. Medzev zo dňa 1.3.2022, vytvorená cez katastrálny portál
 - Zameranie a náčrt skutkového stavu
 - Fotodokumentácia z miestnej obhliadky
6. Použité právne predpisy a literatúra:
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
 - Vyhláška č. 228/2018 zo dňa 20.7.2018
 - 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 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 4. štvrťrok 2021 $kcú = 2,851$

Celý výpočet je vypracovaný v programe HYPO, verzia 19.50.001 KROS Žilina

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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 m^2 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

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 v znení Vyhlášky č. 288/2018 Z.z.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Z titulu nedostatku ponúk pre použitie porovnávacej metódy bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V $\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, pod štandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: pozemok nie je vo vlastníctve majiteľa.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva 2397 čiastočný k.ú. Medzev. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

Bytový dom č. s. 993 na parc. č. 2538, byt č. 11, 3. poschodie, vchod 7

Parcely:

parc. č. 2538 zastavaná plocha o výmere 266 m²

B. Vlastníci:

1. Mesto Medzev, Medzev, 044 25, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1
dátum narodenia 9.5.1956

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadenia domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku
5040/104650

Titul nadobudnutia : Protokol o delimitácii č. OU 52/1991, č. RI 1507/91 zo dňa 27.11.1991- PVZ 109/92
Žiadosť o zápis bytu, Z-838/08 - č.z. 279/08

C. Ťarchy:

1. Záonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome.

1. Vecné bremeno na p.č. 2538 - 266 m² a stavbu č.s. 993 na p.č. 2538 - 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, 04001 Košice, IČO : 364576204, Z-1655/11 z 30.11.2011 - č. z. 280/2011

Iné údaje:

bez zápisu k danému bytu

Poznámka

bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.3.2019 za účasti Mgr. Romany Zvirinskej

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Bytový dom č. s. 993 na parc. č. 2538, byt č. 11, 3. poschodie vchod č. 7, Mladosti 7, Medzev

Pozemky:

- parc. č. 2538 zastavaná plocha o výmere 266 m²

spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadenia domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5040/104650

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 11, 3. poschodie bytového domu sup. č. 993 na parcele č. 2538 kú Medzev

POPIS

T08B KE (vežový)

Dispozičné riešenie:

Dom je postavený na ulici Mladosti č. 7 obec Medzev v roku 1975. Dom má 1 podzemné a päť nadzemné podlažia (suterén, prízemie a štyri poschodia). V 1 PP sa nachádzajú pivnice a spoločné priestory. Prízemie je prístupné z centrálneho schodiska, nachádzajú sa v ňom byty a komunikačné priestory. V nadzemných podlažiach sú umiestnené byty, na chodbách sú umiestnené komory. Dom má 1 vchod. Vo vchode sú na každom podlaží umiestnené 3 bytové jednotky.

Panelová sústava:

Panelový konštrukčný systém T 08 B, krajský variant Košice sa realizoval podľa typových podkladov, ktoré spracoval KPÚ Košice v roku 1965. Spracovateľom typového projektu bol Stavoprojekt Košice.

Nosný systém tvoria priečne nosné steny s modulovou osnovou nosných stien 6 000 mm. Konštrukčná výška je 2 800 mm. Svetlá výška miestností je 2 550 mm.

Bytové domy v tejto stavebnej sústave sa realizovali v rokoch 1963 - 1983.

Spoločné časti domu:

Základy domu sú základové pásy z prostého betónu.

Zvislé konštrukcie – nosné steny sú zo železobetónových panelov hrúbky 190 mm, výšky 2580 mm a šírky 2380, 1180 a 980 mm. Dielce sú plné alebo s otvormi pre osadenie montovaných zárubní. Priečky sú siporexové montované hrúbky 80 mm (alternatívne: ľanopazderové, dvojplášťové, dielcové rozmerov 1200 x 2500 x 60 mm). Obvodový plášť z dielcov expanditbetónu hrúbky 250 mm, na štíte/ pórobetónový hrúbky 240 mm z veľkorozmerových nenosných pórobetónových panelov. Pórobetónové panely obvodového plášťa. Štítové steny sú dvojvrstvé vytvorené vnútornými železobetónovými nosnými stenami hrúbky 190 mm a vonkajšími obkladovými pórobetónovými panelmi hrúbky 240 mm, ukladanými na zvislo. Celková hrúbka štítovej steny je 440 mm.

Vodorovné konštrukcie - stropné konštrukcie sú z predpätých dutinových železobetónových panelov PPD dĺžky 5 980 mm a hrúbky 190 mm šírky 2 390 a 1 190 mm. V poslednom podlaží mohli byť použité aj stropné dutinové nepredpäté panely hrúbky 240 mm. Spolupôsobenie stien a stropov je zabezpečené previazaním výstuže a zmonolitnením cementovou zálievkou. Schodišťa sú železobetónové prefabrikované jednoramenné s podestami rozmerov 5 980 x 1 180 x 280 mm. Priestory schodišťa sú oddelené od obytných priestorov nosnými železobetónovými stenami s povrchovou úpravou z perlitovej omietky hrúbky 20 mm. Výtahové šachty sa nachádzajú v priestore schodišťa vedľa schodišťového ramena. Majú steny zo siporexových priečkových dielcov hrúbky 80 mm. Lodžie sú predsadené. Stropné konštrukcie z predpätých dutinových železobetónových panelov PPD, sú uložené na presadených prefabrikovaných plných stenách na samostatných základoch.

V dome je výtah.

Strecha - jednoplášťová odvetraná konštrukcia spádovaná smerom k atike do vpustí. Na streche sa nachádzajú dymové klapky pre odvetranie schodišťa, prípadne jednotky DVJ pre odvetranie bytových jadier.

Rekonštrukcia strechy v roku 2016

Klmpiarske konštrukcie - pozinkovaný plech.

Úpravy povrchov - fasáda v roku 2016 zateplená systémom BAUMIT so silikátovou omietkou

Výplne otvorov - okná v spoločných priestoroch sú plastové. Vstupné dvere sú plastové -rekonštrukcia schránok a vstupu.

Podlahy - na prízemí sú dlažby. Na chodbách pri bytoch a na podestách schodiska je keramická dlažba.

Spoločné zariadenia:

Rozvod plynu - rekonštrukcia stúpačiek 2016
 Elektroinštalácia - rekonštrukcia stúpačiek 2016
 Centrálny rozvod vody - rekonštrukcia stúpačiek 2016
 Kanalizačné zvody (splaškové a dažďové) - rekonštrukcia stúpačiek 2016
 Vykurovanie - pôvodný stav
 Slaboprúdové rozvody - rekonštrukcia stúpačiek 2016
 Bleskozvod nový 2016
 Vstup do bytového domu po rekonštrukcii vstupných dverí a schránok 2016
 Výtahy - pôvodný 1975.

Byt č. 11 na 3. poschodí:

Byt sa nachádza na 3. poschodí. Byt pozostáva z jednej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, záchodu, lodžie a komory pred bytom a pivnice. Byt je v pôvodnom stave, poškodený a to chýba kuchynská linka, poškodené omietky - praskliny, pôvodná ELI, sanita, umakartové jadro

Vybavenie bytu

Podlahy - PVC
 Okná a balkónové dvere - drevené
 Vnútorne dvere - drevené čiastočne presklené, vchodové dvere - drevené,
 Vykurovanie bytu - ústredné teplovodné, vykurovacie telesá - oceľové radiátory,
 Rozvody elektriny, istenie umiestnené v chodbe,
 Rozvody vody pre teplú aj studenú vodu, vodovodné batérie - pákové,
 Vnútorne povrchy - omietky - poškodené
 Vybavenie kúpeľne vaňa s otočným umývadlom na jej konštrukcii, záchodu - štandardné, pôvodné
 Vybavenie kuchyne - pôvodná kuchynská linka s plynovým spotrebičom, plastové umývadlo
 Bytové jadro - pôvodné umakart,
 Ostatné - pôvodný stav.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
predsieň	2,60*1,16+ 3,22*1,79	8,78
izba obývací	3,22*5,12	16,49
kuchyňa	2,53*4,21	10,65
WC	0,83*1,17	0,97
kúpeľňa	1,59*1,60	2,54
Výmera bytu bez pivnice		39,43
pivnica	2,09*2,66	5,56
komora na chodbe	1,02*0,90	0,92
Vypočítaná podlahová plocha		45,91
loggia	6,96	6,96

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: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 1

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,16	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,55	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,26	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,10	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,16	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,10	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,57	0	0,00
12	Okná	5,00	1,05	5,25	5,42	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,57	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,13	20	0,83
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	10	0,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,58	10	0,26
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,10	20	0,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	100	2,07
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,13	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,13	15	0,62
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,58	0	0,00
Spolu		100,00		96,85	100,00		4,60

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 96,85 / 100 = 0,9685$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 1,037 * 0,9685 * 0,95$$

$$VH = 884,88 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Na základe skutočností, že bytový dom sa pripravoval na rekonštrukciu strechy a zateplenie fasády spolu s odstránením systémových porúch a bola už realizovaná rekonštrukcia vstupu - dvere, dlažba a nové schránky, na obrázku fasády z roku 2014 je zjavné, že obyvatelia realizujú výmeny okien za plastové. Aj pri obhliadke 23.1.2019 je zrejmé, že bola v roku 2018 realizovaná rekonštrukcia fasády a podľa vyjadrenie po predaji bola realizovaná kompletná rekonštrukcia predmetného bytu. Na základe týchto skutočností stanovujem životnosť na 90 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11, 3. poschodie bytového domu sup. č. 993 na parcele č. 2538 kú Medzev	1975	47	43	90	52,22	47,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$884,88 \text{ €/m}^2 \cdot 45,91 \text{ m}^2$	40 624,84
Poškodenosť	-4,60 % z 40 624,84 €	-1 868,74
Východisková hodnota		38 756,10
Technická hodnota	47,78% z 38 756,10 €	18 517,66

Poškodenosť stavby: $(40\,624,84\text{€} - 38\,756,10\text{€}) / 40\,624,84\text{€} \cdot 100\% = 4,60\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa nachádza na sídlisku Mladosť, mesta Medzev, Mladosti 7, 3. poschodie. Prístup je po spevnenej komunikácii. Dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Dopravne spojenie je autobusom, vzdialenosť do centra mesta je 10 minút. V meste nákupné centrá, banka, samospráva, kostoly.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Byt sa nachádza v obytnom dome, určený pre celoročné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou neboli žiadne, poškodený byt potrebná kompletná rekonštrukcia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Nakoľko v súčasnej dobe cena bytov vyššia ako vypočítaná, obytný dom je umiestnený vo veľmi dobrej lokalite. Jedná sa o zrekonštruovaný bytový dom v roku 2016, byt je v pôvodnom stave. kpd stanovujem vo výške 0,85 nakoľko sú ceny nehnuteľností v súčasnej dobe vysoké, ale jedná sa o poškodený byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,468	7	3,28
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,68
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,850	8	6,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,700	9	15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,850	7	5,95
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,850	6	5,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,700	4	6,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,468	20	9,36
	Spolu			145	176,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 176,27 / 145$	1,216
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 18\,517,66 \text{ €} * 1,216$	22 517,47 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 LV č. 2397****POPIS**

Pozemok parc. č. 2538 o celkovej výmere 266 m² v spoluvlastníckom podiele 5040/104650 sa nachádza v kú Medzev s prístupom po asfaltovej komunikácii so všetkými sieťami na hornej časti sídliska Mladost mierne svahovitý terén. Pre výpočet ceny pozemkov bola použitá vyhláška č. 213/2017.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2538	zastavaná plocha a nádvorie	266,00	1/1	5040/104650	12,81

Obec:

Medzev

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy	1,50

koeficient technickej infraštruktúry pozemku	verejných sietí)	
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,1425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	20,39 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 5040/104650 * 5\,423,74 \text{ €}$	261,21 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2538	$266,00 \text{ m}^2 * 20,39 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5040/104650$	261,21
Spolu		261,21

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 11, 3. poschodie bytového domu súp. č. 993 na parcele č. 2538 kú Medzev	1/1	22 517,47
Pozemky		
LV č. 2397 - parc. č. 2538 (12,81 m ²)	1/1 z 5040/104650	261,21
Všeobecná hodnota celkom		22 778,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		22 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícosemsto Eur		

V Košiciach, dňa 08.03.2022

Ing. Ján Hrabinský

znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka	1
2. LV č. 2397 čiastočný	2
3. Kópia katastrálnej mapy	1
4. Potvrdenie Bytex vek stavby	1
5. Pôdorys bytu	1
6. Fotodokumentácia	3
spolu :	9

Objednávateľ:
MESTO MEDZEV

Variabilný symbol : 2022024

Štóska 6

04425 Medzev

IČO: 00324442 DIČ: 2020746112

Účet: 000000 - 0445074950 / 0900

IBAN: SK08 0900 0000 0004 4507 4950

SWIFT: GIBASKBX

Telefón: 4663105 Fax: 4663295

E-mail: mesto@medzev.sk

Dodávateľ:

Ing. Ján Hrabinský

Karpatská 1327/2

04001 Košice

IČO:

IČ DPH:

Dátum vyhotovenia: 2.3.2022

Dodacie a platobné podmienky.

OBJEDNÁVAME si u Vás obhliadku a vypracovanie znaleckého posudku na byt č.11, na Sídlišku Mladost' 7 v Medzeve, pre potreby vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.

CENA objednávky celkom : 250,00 EUR

Obnos slovom :

dvestopät'desiat €

Celková suma: 250,00 €

Objednávku vyhotovil:

Bernáthová Ingrid

MESTO MEDZEV
044 25 MEDZEV
4

Objednávka číslo: 2022024
Objednávateľ: Mesto Medzev
Objednaný tovar: Obhliadka a znalecký posudok
Objednaný dátum: 2.3.2022
040 01 Košice, Morevská 2/1

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

Okres: Košice - okolie

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MEDZEV

Dátum vyhotovenia 01.03.2022

Katastrálne územie: Medzev

Čas vyhotovenia: 11:04:24

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2397

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2538	266	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
993	2538	9	objekt bývania		1

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 : 7 3. p. Byt č. 11

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

5040 / 104650

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mesto Medzev, 044 25, Medzev, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia - Protokol o delimitácii č.OÚ 52/1991,č.RI 1507/91 zo dňa 27.11.1991 - PVZ - 109/92

Titul nadobudnutia - žiadosť o zápis bytu, Z-838/08- č.z. 279/08

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Nebytový priestor

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

1 - Zariadenie obchodu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Katastrálny úrad
044 01 Košice, Moravská 23

18

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

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

- 1 - Vecné bremeno na p.č.2538 - 266m2 - zast. pl. a stavbu č.s.993 na p.č.2538 - 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

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Obec Košice, Mestský úrad
Okresný úrad Košice
040 01 Košice, Mestská 23

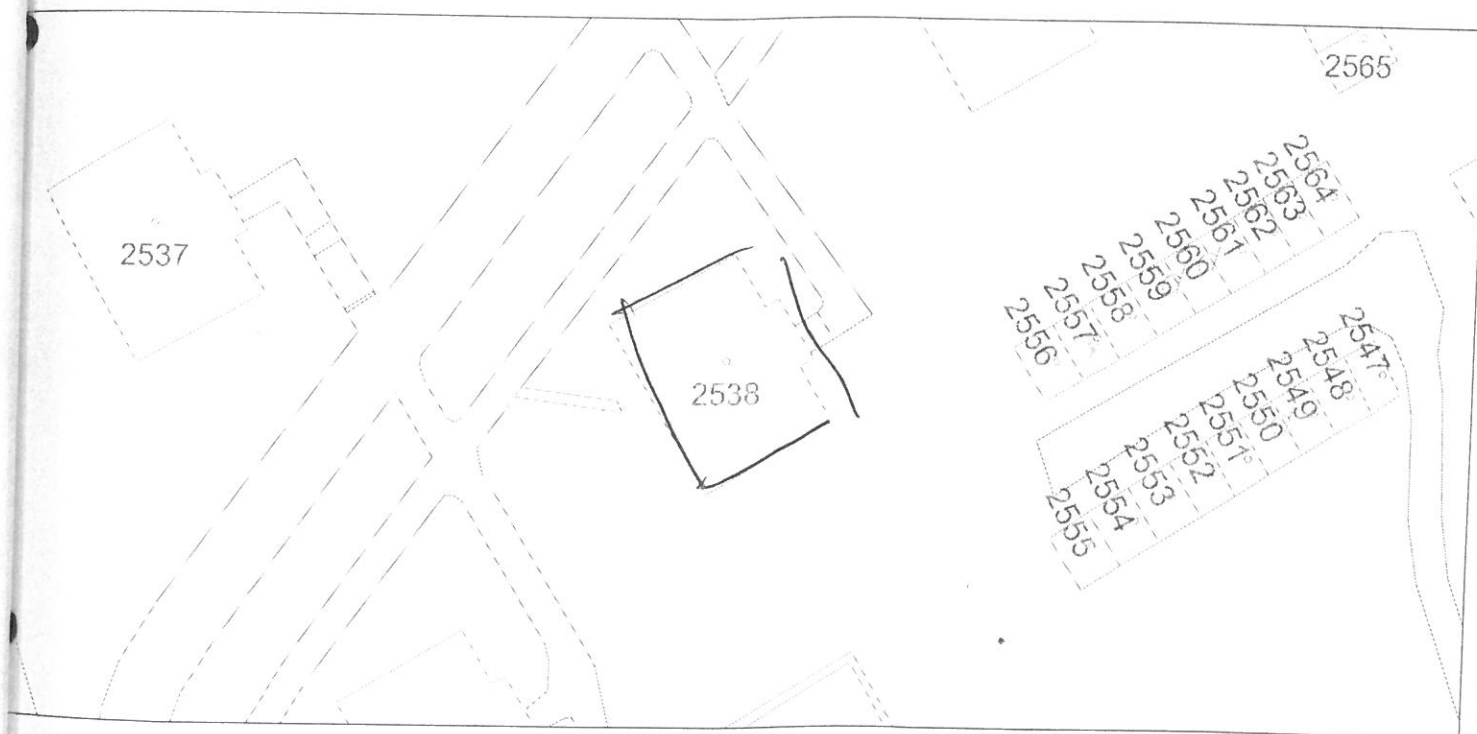
19
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

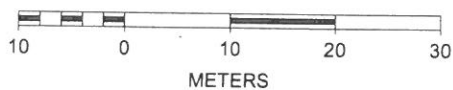
Vytvorené cez katastrálny portál

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

1. marca 2022 11:08



SCALE 1 : 687



Geografický ústav Slovenskej republiky
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Okres: Košice - okolie
Obec: Medzev
Katastrálne územie: Medzev
040 01 Košice, Mierová 23

Váž. p.
MESTO MEDZEV
Štóska 6
044 25 Medzev

VEC: Potvrdenie

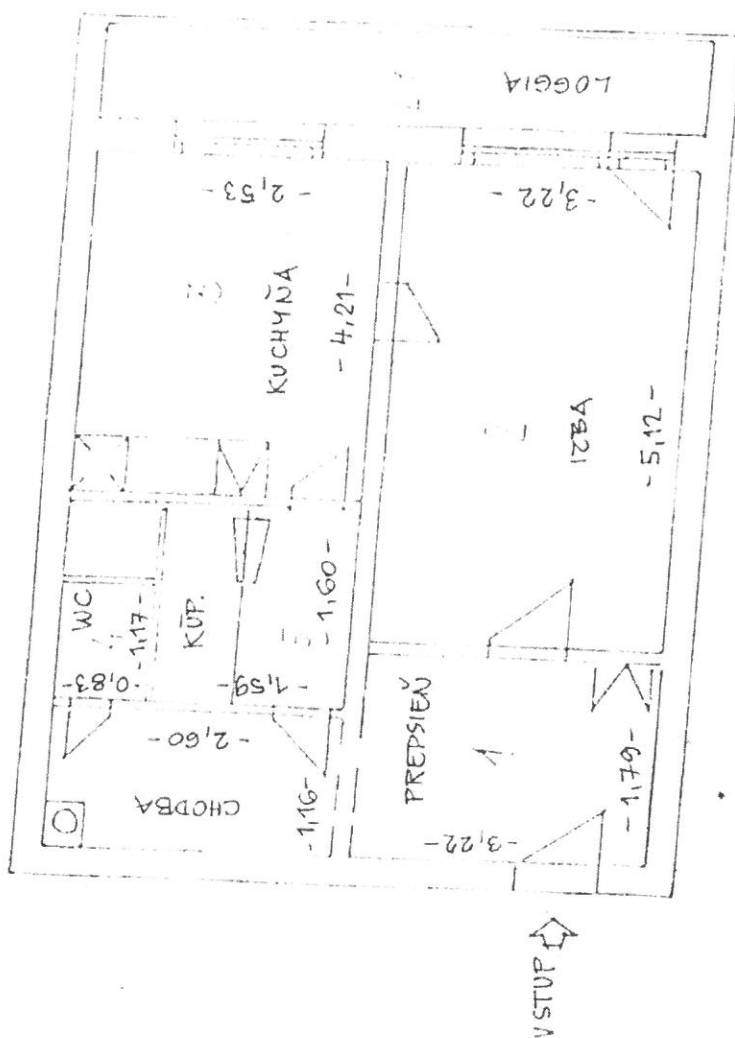
Bytex Slovensko s.r.o. správca domu na ulici Sídliisko Mladosť 7, Medzev, týmto potvrdzuje, že budova bola postavená v roku 1975. Toto potvrdenie sa vydáva pre potreby ohodnotenia bytu v uvedenom obytnom dome.

ČARSKÉHO
Ing. Jozef Sulek

konateľ spoločnosti

Obchodná spoločnosť s r. o.
Čárskeho 7, 040 01 Košice
Odbor: 202 005 6170

BYT č. 11/3, SÍDL. MLADOST' č. 7, MEDZEV



Číslo projektu: 1/11/3
 Číslo bytu: 11/3
 Oblasť: Sídlište Mladost' č. 7
 Okres: Košice, Mestská časť

Mapa bez názvu

Zadajte popis svojej mapy.

Popis

DJ Luca Biani - Svadobný a eventový dj
Hudy Juraj - GAMA TNS

Šidlisko Mladost 993/17

COOP Jednota

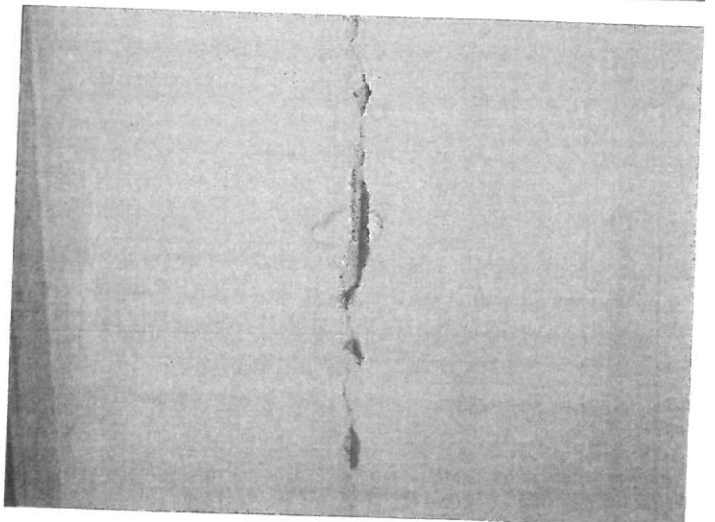
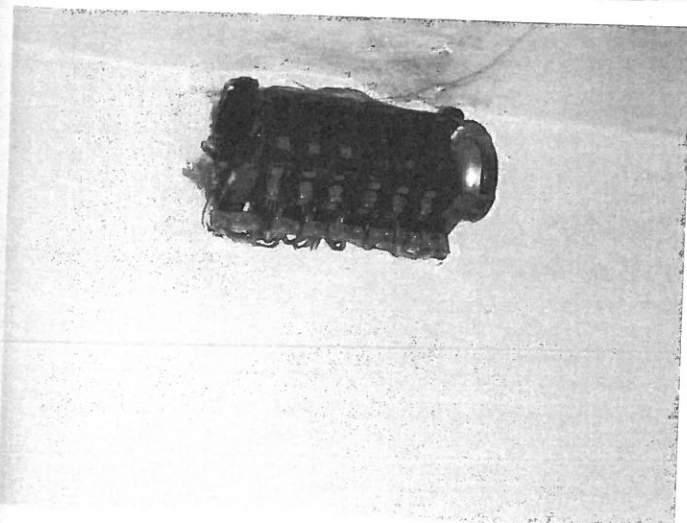
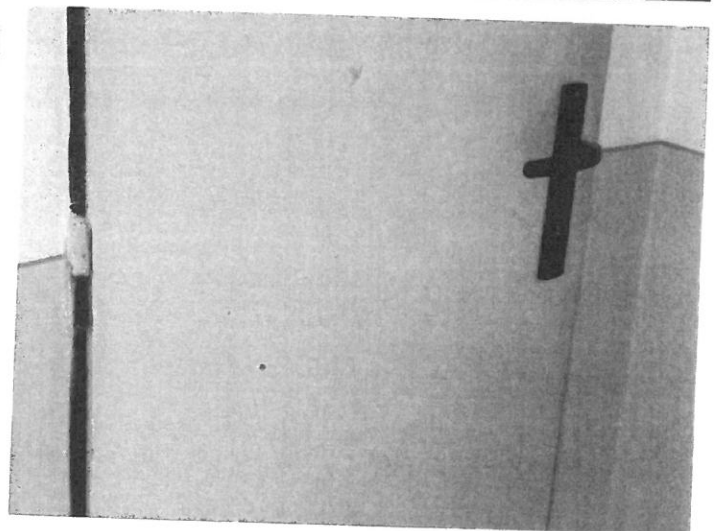
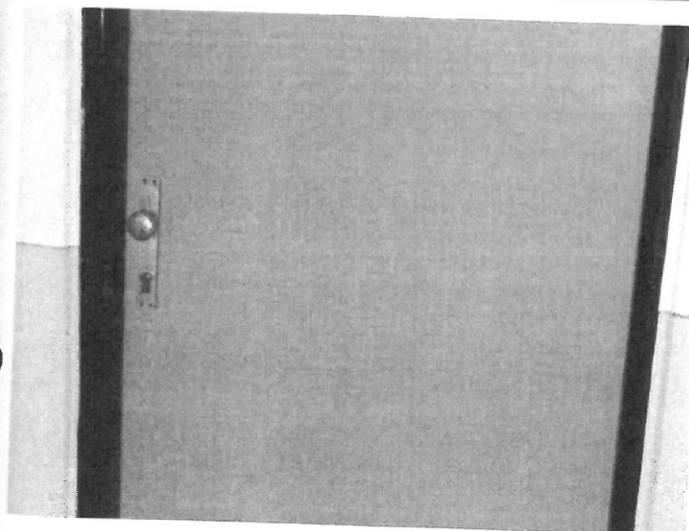
Slovenské technické múzeum Košice...

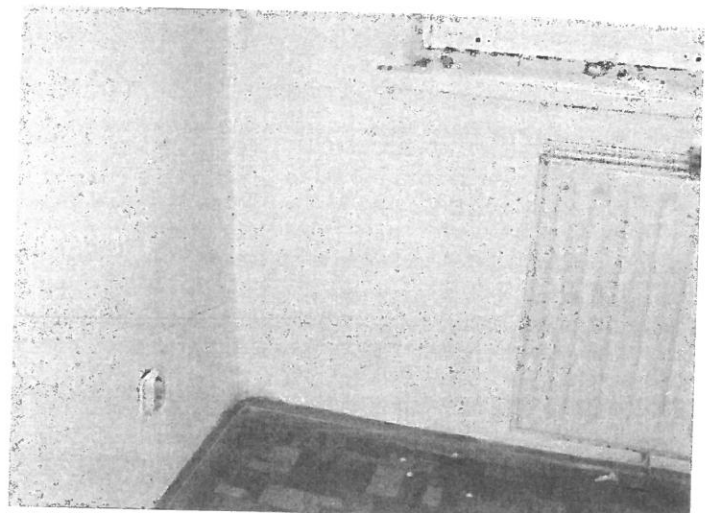
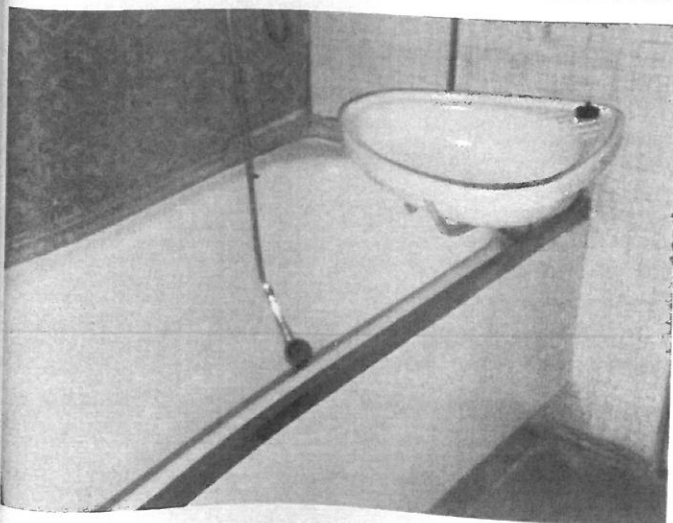
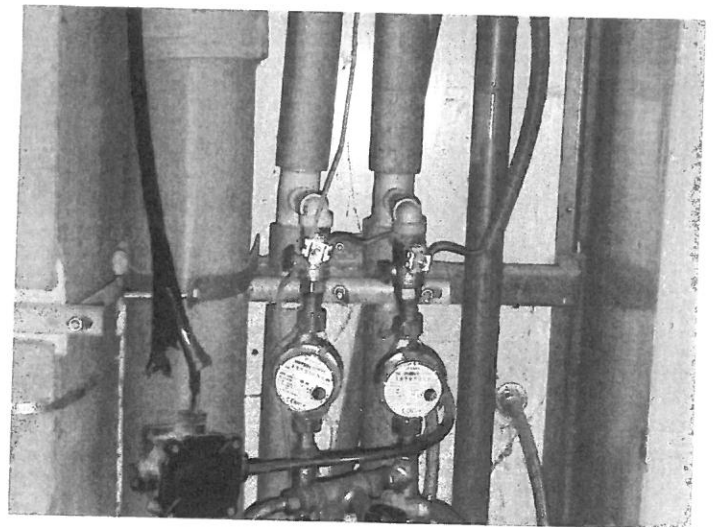
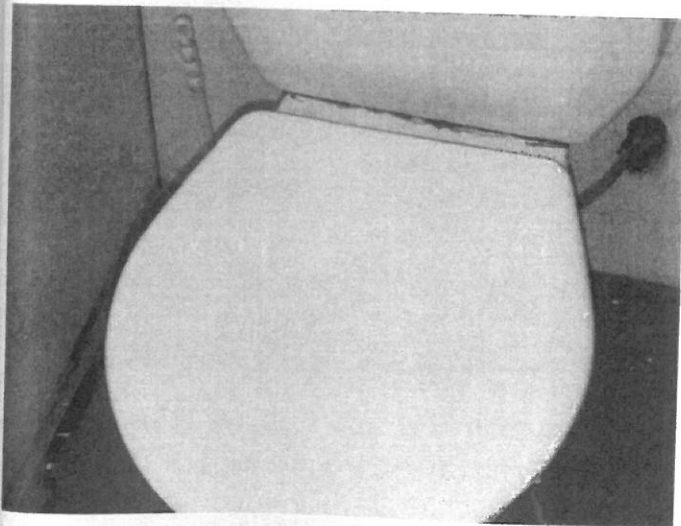
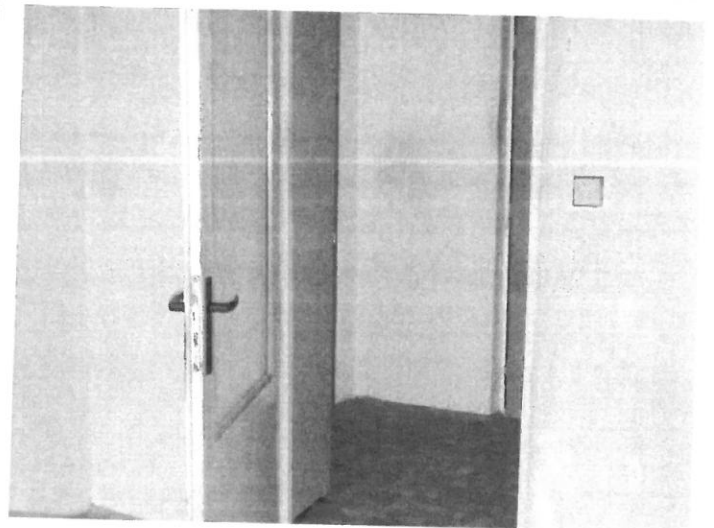
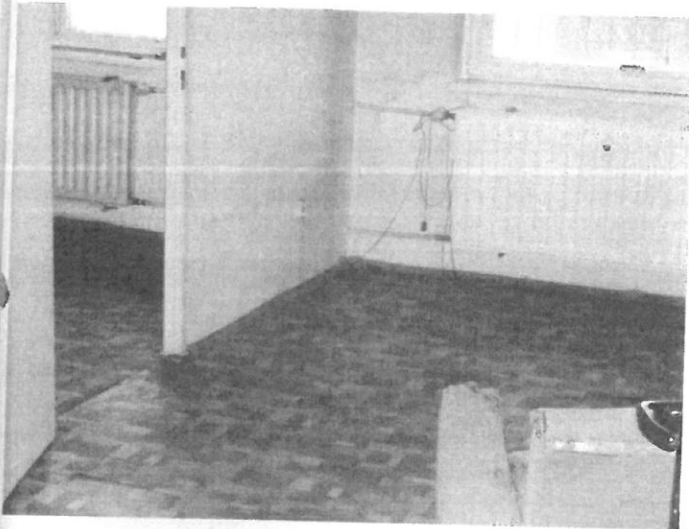
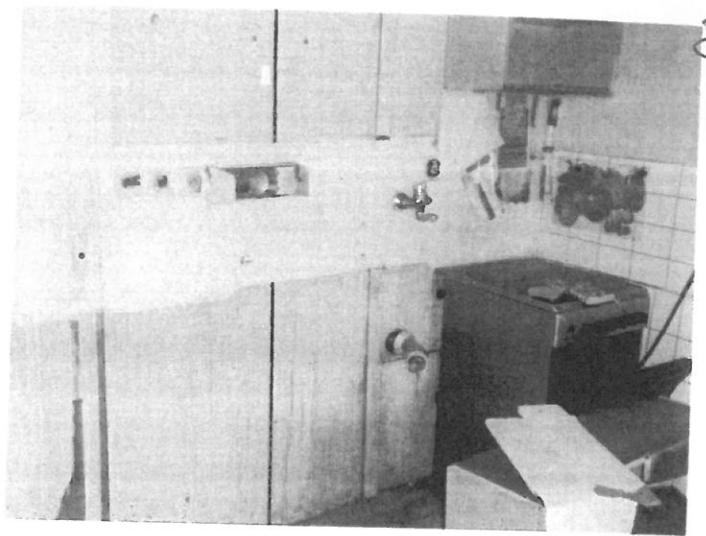
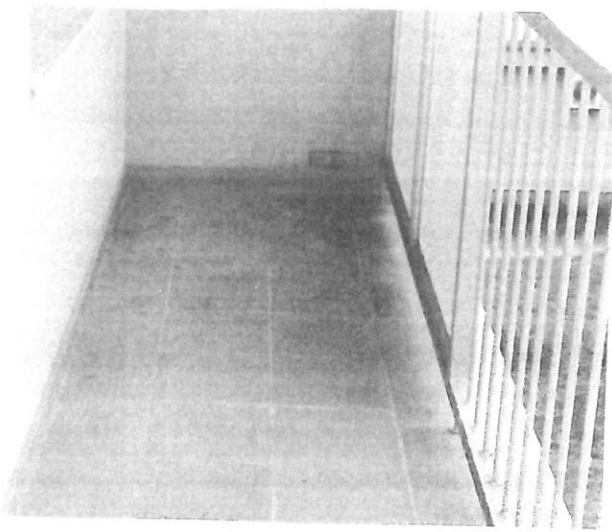
Google Earth

Image © 2022 CNES / Airbus

Šidlisko 100 m

N





znalec Ing. Ján Hrabinský

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, 37 10 00 Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca: 911176

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 19/2022 elektronického denníka

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

podpis znalca

