

Znalkyňa:

Ing. Ružena Heželyová, Ul. svornosti 12, 071 01 Michalovce
evidenčné číslo 911091
0905 562 054

Zadávatel':

Auctio GH, s.r.o.
Kováčska 53
040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka zo dňa 29.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 14 na 2. poschodí v bytovom dome B9 s. č. 170 na parc. č. 682/7, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve bytového domu evidovaných na LV č. 6996, spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. C KN č. 682/7 evidovaného na LV č. 9470 k. ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce pre účel dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.

Počet strán (z toho príloh): 29(14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.04.2025 doručenej 05.05.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 14 v bytovom dome B9 s. č. 170, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve bytového domu evidovaných na LV č. 6996, spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. C KN č. 682/7 evidovaného na LV č. 9470 k. ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

21.05.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

01.06.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Oznámenie o obhliadke predmetu dražby

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6996 čiastočný zo dňa 01.06.2025

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9470 čiastočný zo dňa 01.06.2025

Kópia katastrálnej mapy zo dňa 01.06.2025

Potvrdenie o užívaní bytového domu súpisné číslo 170 v Michalovciach zo dňa 16.12.2024

Pôdorys bytu č. 14

Obhliadka bola vykonaná dňa 21.05.2025 len z vonku bytového domu .

Zameranie a fotodokumentácia bytu č. 14 nebola uskutočnená vzhľadom ku skutočnosti, že obhliadka nebola umožnená.

Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

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 výrobného 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

- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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 2. štvrt'rok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Metóda polohovej diferenciacie

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 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 6996 a 9470 v k. ú. Michalovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

LV č. 6996

Časť A: Majetková podstata

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
170	682/7	9	bytový dom B9	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 682/7 pod stavbou s.č. 170 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9470

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom
 Umiestnenie stavby
 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**Byty**

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
B3	2	14	7927/805136
Súpisné číslo	Miestna časť		
170			
Iné údaje: Bez zápisu			

- 30 Svrček Igor r. Svrček a Mária Svrčeková r. Chomová, Ing., Ukrajinská 3, Michalovce, PSČ 071 01, SR (067 41 Porúbka č. 28), Dátum narodenia: 02.04.1976, Dátum narodenia: 06.07.1984, BSM**
 Spoluvlastnícky podiel **1/1**

Titul nadobudnutia:

Zmluva o prevezení vlastníctva družstevného bytu a nebytových priestorov V 1864/12 z.d. 27.08.2012, č. z. 1661/12

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 861/2025 z.d. 15.05.2025 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, P-203/2025, č.z. 883/25

Časť C: Ľarchy

- Vlastník poradové číslo 30** Záložné právo podľa § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Vlastník poradové číslo 30** Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, č. zml. 5055394505, na byt č. 14, 2. p., vchod č. B 3 byt. domu B 9 súp. č. 170 na parcele C KN č. 682/7 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu 7927/805136, V 1545/2014 z. d. 11.6.2014, čz-1293/14
- Vlastník poradové číslo 30** Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na byt č. 14, 2. p., vchod č. B3 byt domu B9 súp. č. 170 na parcele C KN č. 682/7, podiel na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu 7927/805136, V 3808/2015 z. d. 5.1.2016 - čz 45/2016

LV č. 9470

Časť A: Majetková podstata**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
682/7	1370	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1	3

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 170 evidovanej na pozemku parcelné číslo 682/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6996.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

Druh právneho vzťahu

- 3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**Vlastník**

116 Svrček Igor r. Svrček a Mária Svrčeková r. Chomová, Ing., Ukrajinská 3, Michalovce, PSČ 071 01, SR (067 41 Porúbka č.28) Dátum narodenia: 02.04.1976, Dátum narodenia: 06.07.1984, BSM
Spoluvlastnícky podiel **7927/805136**

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu a nebytových priestorov V 1864/12 z.d. 27.08.2012, č. z. 1661/12

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 861/2025 z.d. 15.05.2025 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, P-203/2025, č.z. 883/25

Časť C: Ľarchy

Vlastník poradové číslo 116 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, č. zml. 5055394505, na parcelu C KN č. 682/7 na podiel 7927/805136, V 1545/2014 z. d. 11.6.2014, čz-1293/14

Vlastník poradové číslo 116 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na spoluvlast. podiel o veľkosti 7927/805136 na pozemku parcele C KN 682/7,, V 3808/2015 z. d. 5.1.2016 - čz 45/2016

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.05.2025. Obhliadka a fotodokumentácia bola vykonaná len z vonku objektu, nakoľko obhliadka a zameranie bytu č. 14 neboli umožnené.

d) Technická dokumentácia:

Užívanie bytového domu B9 s. č. 170 od roku 1985 je určené na základe potvrdenia vydaného OSBD Michalovce. Všetky údaje pre ohodnotenie sú prevzaté z projektovej a právnej dokumentácie poskytnutej OSBD.

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.

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

Stavby:

- byt č. 14 na 2. p. bytového domu s. č. 170, vchod B3, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 7927/805136

Pozemky:

- podiel k parc. č. 682/7 o veľkosti 7927/805136

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. 14 v bytovom dome B9 s. č. 170

POPIS**Bytový dom B9**

Bytový dom B9 s. č. 170 je postavený na parc. č. 682/7 k. ú. Michalovce. Nachádza na Ul. ukrajinskej v Michalovciach. Bytový dom je montovaný panelový objekt, ktorý má 9 nadzemných podlaží, z toho 8 obytných

a jedno technické podlažie, v ktorom sú spoločné priestory a pivnice. Objekt je založený na ŽB pásoch s izoláciami. Stropy sú ŽB prefabrikované s rovným podhl'adom. Schodištia sú prefabrikované ŽB. Bytový dom má plochú strechu. Krytina je živičná ťažká, z asfaltovaných natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky bytového domu sú pôvodné na paneloch, vnútorné omietky spoločných priestorov sú vápenné hladké. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Okná bytov sú plastové zdvojené ako aj v spoločných priestoroch. Vstupné dvere do bytového domu sú plastové presklené, v spoločných priestoroch drevené hladké.

Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to základy bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu a slúžia výlučne tomuto bytovému domu.

Jednotlivé byty sú dostupné schodiskom a výťahom, ktorý je v každej sekcii bytového domu. Vykurovanie bytového domu a ohrev TUV je zabezpečené z centrálného zdroja. Bytový dom je napojený prípojkami na verejné rozvody vody, kanalizácie, plynovod, NN rozvody. Bytový dom je vybavený rozvodom požiarnej vody, hydrantami, rozvodom domáceho tlf a TV a bleskozvodom.

Byt č. 14

Byt č. 14 s príslušenstvom sa nachádza na 2. poschodí (III. NP) bytového domu B9 s. č. 170 vchod B3 na Ul. ukrajinskej

v Michalovciach. Byt pozostáva zo štyroch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, šatník, komora, loggia a pivnica nachádzajúca na prízemí (I. NP) bytového domu.

Popis a vybavenie interiéru bytu nie je možné zdokumentovať vzhľadom k neprítomnosti vlastníkov bytu.

Vnútorné vybavenie je uvažované v štandardnom prevedení bytu.

Podlahy v obytných miestnostiach ako aj v ostatných miestnostiach sú z PVC. Povrchy stien vápenné hladké omietky. WC a kúpeľňa bez obkladu.

Zariadenie kúpeľne pozostáva z vane a umývadla, záchodová misa so zadným splachovaním. K výbave kuchyne patrí kuchynská linka s drezom, plynový šporák a digestor.

Výplne otvorov bytu tvoria dvere plné a presklené. Okná plastové s izolačným dvojsklom.

Vykurovanie je ústredné teplovodné, jednotlivé miestnosti vykurované radiátormi. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, elektro, plynu a kanalizácie.

S vlastníctvom bytu je spojený podiel priestoru a na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 7927/805136.

Užívanie bytového domu B9s. č. 170 je od roku 1985 na základe potvrdenia vydaného OSBD v Michalovciach.

Životnosť bytového domu, s prihliadnutím na jeho konštrukčno-materiálové riešenie, ako aj súčasný technický stav predpokladám 100 rokov.

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]
79,27	79,27
Vypočítaná podlahová plocha	79,27

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$4$$

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	4,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,89
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,82
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,93
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,89
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,63
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,27
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,41
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,30	2,60	2,51
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,30	2,60	2,51
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,30	1,30	1,25
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,51
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,93
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,41
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,89
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	1,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,93
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,86
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41
Spolu		100,00		103,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 103,75 / 100 = 1,0375$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 1,037 * 1,0375 * 1,00$$

$$V_H = 1\,383,85 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 14 v bytovom dome B9 s. č. 170	1985	40	60	100	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,383,85 \text{ €/m}^2 \cdot 79,27 \text{ m}^2$	109 697,79
Technická hodnota	60,00% z 109 697,79 €	65 818,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený byt č. 14 v bytovom dome B9 s. č. 170 na nachádza vo východnej časti mesta Michalovce na sídlisku "Východ" na Ul. ukrajinskej. Bytový dom má 9 podlaží, z toho 8 obytne podlažia a jedno technické podlažie. Bytový dom je napojený na všetky verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, NN rozvody, telekomunikačná rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu.

V okolí bytového domu sa nachádzajú ďalšie bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Od centra mesta je bytový dom vzdialený cca 400 m.

Mesto Michalovce je okresným mestom a má tomu zodpovedajúcu vybavenosť ako napr. školy, úrady, banky, zdravotnícke zariadenia, obchodné zariadenia a pod.

Orientácia obytných miestností je v smere na juh a sever.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Bytový dom bol postavený a je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na byt sa viažu tarchy evidované vo výpisoch z listov vlastníctva.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

3.1.1.1 BYTY**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline, 2001. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, prevedenie jednotlivých stavebných konštrukcií, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vo výpočte je predpokladaný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,9. Koeficient zodpovedá stavu trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a v danom čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,495	10	4,95
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,700	9	24,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,800	6	10,80

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,495	4	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	188,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 188,73 / 145$	1,302
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 65\,818,67 \text{ €} * 1,302$	85 695,91 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7927/805136 k pozemku parc. č. 682/7 k. ú. Michalovce, na ktorom je postavený bytový dom B9 s. č. 170. Poloha pozemku vzhľadom k centru mesta a dopravným väzbám je dobrá. Pešia dostupnosť do centra mesta je cca 10 min., autom do 5 min. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky IS. Prístup je z komunikácie mestského typu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
682/7	zastavaná plocha a nádvorie	1370,00	1/1	7927/805136	13,49

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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 koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9926
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9926$	39,77 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 7927/805136 * 54484,90 \text{ €}$	536,43 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 682/7	$1\,370,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7927/805136$	536,43
Spolu		536,43

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 14 v bytovom dome B9 s. č. 170	1/1	85 695,91
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 682/7 (13,49 m ²)	1/1 z 7927/805136	536,43
Všeobecná hodnota celkom		86 232,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		86 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatšesťtisícdivesto Eur		

V Michalovciach, dňa 01.06.2025



Ing. Ružena Heželyová

IV. PRÍLOHY

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Oznámenie o obhliadke predmetu dražby

Výpis z listu vlastníctva č. 6996

Výpis z listu vlastníctva č. 9470

Kópia katastrálnej mapy

Zápisnica o obhliadke predmetu dražby za účelom jeho ohodnotenia

Potvrdenie o veku stavby

Pôdorys bytu č. 14

Fotodokumentácia

Auctio GH s.r.o.

Sídlo: Kováčska 53, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto,
IČO: 53 193 814
Spoločnosť zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd.: Sro, vložka č. 49643/V
Štatutárny orgán: JUDr. Adrián Graban, konateľ konajúci samostatne
JUDr. Martina Hopferová, konateľka konajúca samostatne

Ing. Ružena Heželyová

Svornosti 12

071 01 Michalovce

V Košiciach dňa 29.04.2025

Vec: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Vážená pani Ing. Heželyová,

radi by sme Vás touto cestou oslovili za účelom vypracovania znaleckého posudku, predmetom ktorého bude ocenenie nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, **katastrálne územie: Michalovce**, vedených na **liste vlastníctva č. 6996**, a to:

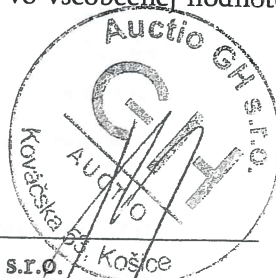
- **byt č. 14**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode č. B3 (ďalej aj ako „Byt“) bytového domu so súpisným číslom 170, nachádzajúceho sa na ul. Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce, popis stavby: bytový dom B9, druh stavby: Bytový dom (ďalej len „Bytový dom“), stojacom na parcele registra „C“ s parc. č. 682/7 o výmere 1370 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na **liste vlastníctva č. 9470** (ďalej aj ako „Pozemok“), spoluvlastnícky podiel k Bytu (BSM): 1/1
- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **7927/805136** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,
- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **7927/805136** na Pozemku na liste vlastníctva č. 9470,

(spolu ďalej aj ako „**nehnuteľnosti**“ alebo „**predmet dražby**“).

Ohodnocované nehnuteľnosti budú predmetom dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o dobrovoľných dražbách**“), za účelom uspokojenia pohľadávky zákonného záložného veriteľa, ktorým sú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich v predmetnom Bytovom dome, v zastúpení správcu Bytového domu: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154, družstvo zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V.

Zároveň by sme Vás chceli požiadať v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 (posledná veta) zákona o dobrovoľných dražbách, požiadať tiež o ohodnotenie prípadných závad, ktoré prechodom vlastníckeho práva na vydražiteľa nezanikajú a tieto zohľadnili vo všeobecnej hodnote predmetu ohodnotenia.

S úctou



Aucio GH s.r.o. Košice

JUDr. Martina Hopferová, konateľka

Auctio GH s.r.o.

Sídlo: Kováčska 53, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto,
IČO: 53 193 814
Spoločnosť zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd.: Sro, vložka č. 49643/V
Štatutárny orgán: JUDr. Martina Hopferová, konateľka konajúca samostatne
JUDr. Adrián Graban, konateľ konajúci samostatne

Igor Svrček, r. Svrček, nar. 02.04.1976
Ing. Mária Svrčeková, r. Chomová, 06.07.1984
Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce
Nar. 02.05.1983

V Košiciach dňa 29.04.2025

VEC: Oznámenie o obhliadke predmetu dražby

Výzva na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby

V zmysle Návrhu na vykonanie dražby **navrhovateľ: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce**, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154, družstvo zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V (ďalej len „**OSBD MI**“ alebo „**Navrhovateľ**“) ako **správca bytového domu so súpisným číslom 170**, nachádzajúceho sa na ul. Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce, popis stavby: bytový dom B9, druh stavby: Bytový dom evidovaný na **liste vlastníctva č. 6996**, vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, **katastrálne územie: Michalovce** (ďalej aj ako „**Bytový dom**“), **navrhol v súlade s ust. § 8b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** (ďalej len „**ZVB**“) **vykonanie dobrovoľnej dražby** na nasledovnú nehnuteľnosť evidovanú na **liste vlastníctva č. 6996**, vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, **katastrálne územie: Michalovce**, a to:

- **byt č. 14**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode č. B3 (ďalej aj ako „**Byt**“) Bytového domu, stojacom na parcele registra „C“ s parc. č. 682/7 o výmere 1370 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 9470 (ďalej aj ako „**Pozemok**“)
spoluvlastnícky podiel k Bytu: 1/1
- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **7927/805136** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,
- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **7927/805136** na Pozemku na liste vlastníctva č. 9470
(ďalej aj ako „**predmet dražby**“ alebo „**nehnuteľnosti**“).

Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok)

v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**zákon o dobrovoľných dražbách**“): „**Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.**“

V zmysle § 13a ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách: „**Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť dražobníkovi na jeho žiadosť všetky skutočnosti, ktoré sú im známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby.**“

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Vám týmto oznamujeme, že za účelom ohodnotenia predmetu dražby sa

dňa 21.05.2025 o 09:00 hod. uskutoční obhliadka predmetu dražby,

stretnutie v čase obhliadky je pred bytovým domom, obhliadku vykoná Ing. Ružena Heželyová, Svornosti 12, 071 01 Michalovce, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911091.

Zároveň Vás týmto vyzývame na splnenie zákonnej povinnosti v zmysle § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, a to umožniť vykonanie obhliadky predmetu dražby za účelom ohodnotenia predmetu dražby znalcom.

Taktiež Vás žiadame o poskytnutie plnej súčinnosti znalcovi, najmä o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby.

Poučujeme Vás, že v prípade, ak neumožníte vykonanie obhliadky za účelom ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie predmetu dražby bude v zmysle § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách vykonané na základe nám dostupných údajov, čo môže spôsobiť výrazný pokles odhadnej ceny predmetu dražby, a tým aj výťažku z dražby.

V prípade akýchkoľvek otázok nás môžete kontaktovať telefonicky na tel. čísle: +421 948 171 217, príp. písomne na adresu: Kováčska 53, 040 01 Košice.

S úctou

Auctio GH s.r.o.

JUDr. Martina Hopferová, konateľka



Na vedomie: Ing. Ružena Heželyová, Svornosti 12, 071 01 Michalovce

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Katastrálny územie : 807 Michalovce
Parcelné číslo : 522279 Michalovce
Katastrálne územie : 836915 Michalovce

Dátum vyhotovenia : 1.6.2025
Čas vyhotovenia : 20:07:04
Údaje platné k : 29.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6996 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Stavopisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
170	682/7	9	bytový dom B9		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 682/7 pod stavbou s.č. 170 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9470.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Kód (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
2	14		7927/805136
Parcelné číslo	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu

Stavopisné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
30	Svrček Igor r. Svrček a Mária Svrčeková r. Chomová, Ing., Ukrajinská 3, Michalovce, PSČ 071 01, SR, (067 41 Porúbka č.28), Dátum narodenia: 02.04.1976, Dátum narodenia: 06.07.1984, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o preveze vlastníctva družstevného bytu a nebytových priestorov V 1864/12 z.d. 27.08.2012, č.z. 1661/12		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 861/2025 z. d. 15.05.2025 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, P-203/2025, č. z. 883/25		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Iné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

Koľnuteľnosti Kvlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 30	Záložné právo podľa § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
Vlastník poradové číslo 30	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, č.zml.5055394505, na byt č.14, 2.p, vchod č.B 3 byt.domu B 9 súp.č.170 na parcele C KN č.682/7 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu 7927/805136, V 1545/2014 z.d. 11.6.2014, čz-1293/14
Vlastník poradové číslo 30	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č.14, 2.p., vchod B3, byt.domu B9 súp.č.170 na parcele C KN 682/7, podiel na spoloč.častiach a spoloč.zariadeniach domu 7927/805136, V 3808/2015 z.d.5.1.2016 - čz 45/2016

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 807 Michalovce
 Obec : 522279 Michalovce
 Katastrálne územie : 836915 Michalovce

Dátum vyhotovenia : 1.6.2025
 Čas vyhotovenia : 20:11:48
 Údaje platné k : 29.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9470 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
682/7	1370	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 170 evidovanej na pozemku parcelné číslo 682/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6996.

Údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Právne číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
156	Svrček Igor r. Svrček a Mária Svrčeková r. Chomová, Ing., Ukrajinská 3, Michalovce, PSČ 071 01, SR, (067 41 Porúbka č.28), Dátum narodenia: 02.04.1976, Dátum narodenia: 06.07.1984, BSM	7927/805136
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu a nebytových priestorov V 1864/12 z.d. 27.08.2012, č.z. 1661/12	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 861/2025 z. d. 15.05.2025 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, P-203/2025, č. z. 883/25	-

Vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Nadobudnutia – nepriradené

z. dohody o vysporiadaní BSM , V-3803/07 z.d. 20.2.2008, čz-361/08

ČÁST C: ŽÁDOSTI

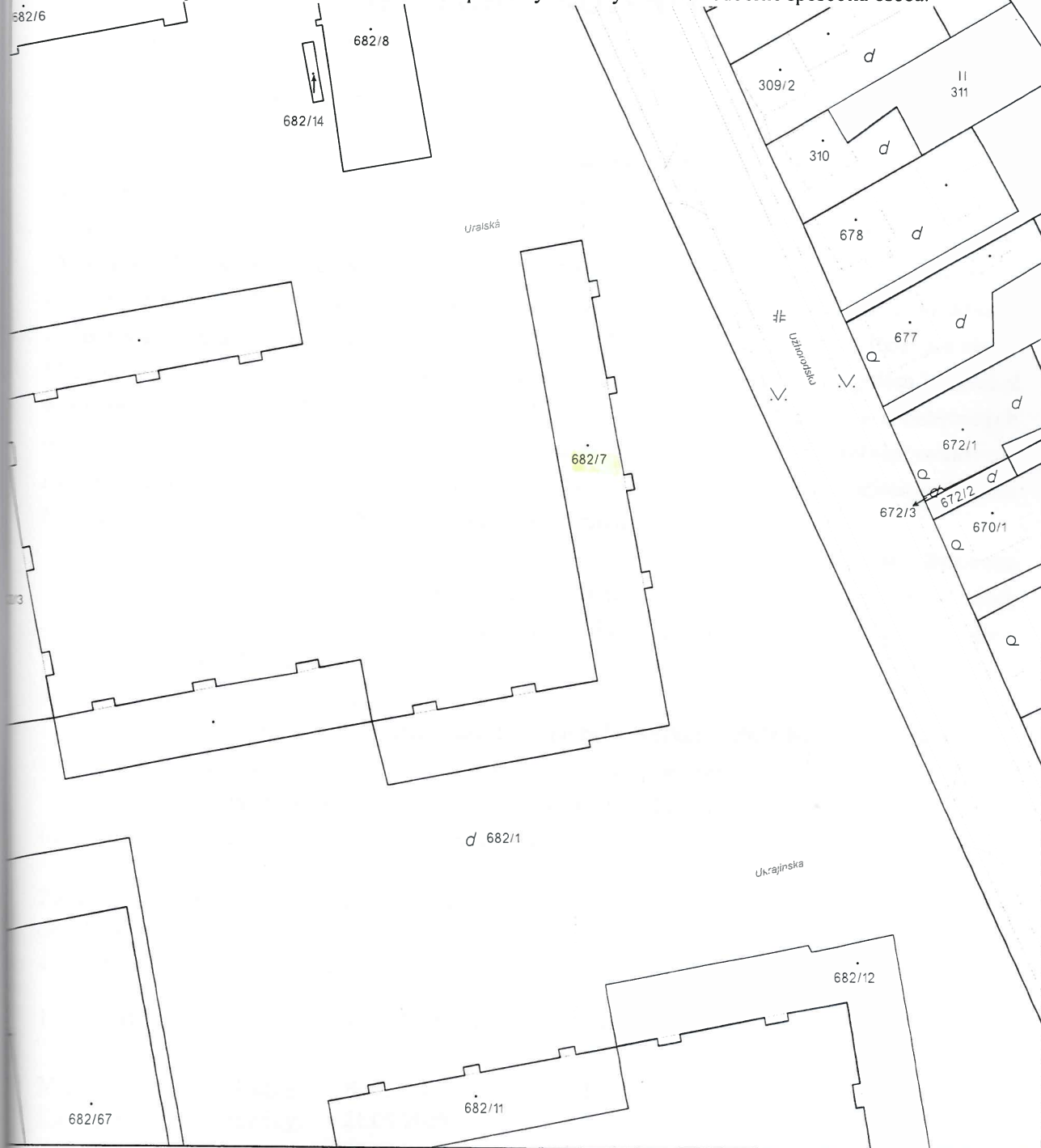
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Žadateľ poradové číslo 116	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, č.zml.5055394505, na parcelu C KN č.682/7 na podiel 7927/805136, V 1545/2014 z.d. 11.6.2014, čz-1293/14
Žadateľ poradové číslo 116	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na spoluvlast.podiel o veľkosti 7927/805136 na pozemku parcele C KN 682/7, V 3808/2015 z.d.5.1.2016 - čz 45/2016

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	Obec	Katastrálne územie
	Michalovce	Michalovce	Michalovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 682/7		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	1. 6. 2025 20:13:10	Bez autorizácie	
Čas platný k	29. 5. 2025 18:00:00		

ZÁPISNICA O OBHLIADKE PREDMETU DRAŽBY ZA ÚČELOM JEHO OHODNOTENIA

podľa ustanovenia § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (ďalej len „**zákon o dobrovoľných dražbách**“) (ďalej len „**Zápisnica**“)

V zmysle Návrhu na vykonanie dražby **navrhovateľ: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce**, so sídlom Plynárska č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154, družstvo zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V (ďalej len „**OSBD MI**“ alebo „**Navrhovateľ**“) **ako správca bytového domu so súpisným číslom 170**, nachádzajúceho sa na ul. Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce, popis stavby: bytový dom B9, druh stavby: Bytový dom evidovaný na **liste vlastníctva č. 6996**, vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, **katastrálne územie: Michalovce** (ďalej aj ako „**Bytový dom**“), **navrhol v súlade s ust. § 8b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** (ďalej len „**ZVB**“) **vykonanie dobrovoľnej dražby** na nasledovnú nehnuteľnosť evidovanú na **liste vlastníctva č. 6996**, vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, **katastrálne územie: Michalovce**, a to:

- **byt č. 14**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode č. B3 (ďalej aj ako „**Byt**“) Bytového domu, stojacom na parcele registra „C“ s parc. č. 682/7 o výmere 1370 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 9470 (ďalej aj ako „**Pozemok**“)

spoluvlastnícky podiel k Bytu: 1/1

- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **7927/805136** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, a k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **7927/805136** na Pozemku na liste vlastníctva č. 9470

(ďalej aj ako „**predmet dražby**“ alebo „**nehnuteľnosti**“).

Za týmto účelom, v súlade s § 12 zákon o dobrovoľných dražbách, bolo vlastníčkovi predmetu dražby odoslané dňa 29.04.2025 oznámenie o obhliadke predmetu dražby a výzva na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby.

1. Miesto, DÁTUM A ČAS KONANIA OBHLIADKY

Miesto konania obhliadky: Byt č. 14, 2. p., vchod č. B3, Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce
Dátum konania obhliadky: 21.05.2025
Začiatok obhliadky: 09:00 hod.

2. PRÍTOMNOSŤ NA OBHLIADKE PREDMETU DRAŽBY

Na obhliadke predmetu dražby boli prítomní:

- **Dražobník: spoločnosť Auctio GH s.r.o.**, so sídlom Kováčska 53, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 193 814, zapísaná v OR MS KE, odd.: Sro, vložka č.: 49643/V, **v z. GRABAN, TORMA & PARTNERS s.r.o.**, so sídlom Kováčska 53, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 730 564, zapísaná v OR MS KE, odd.: Sro, vložka č.: 19270/V,

- **Znalec:** Ing. Ružena Heželyová, Svornosti 12, 071 01 Michalovce, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911091

- **Vlastník predmetu dražby (BSM 1/1):**

Meno a priezvisko: Igor Svrček Ing. Mária Svrčeková
 Dátum narodenia: 02.04.1976 06.07.1984
 Bydlisko: Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce, SR

Ďalší účastníci obhliadky predmetu dražby:

P. č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Číslo OP	Podpis
1.				
2.				
3.				
4.				

3. PRIEBEH OBHLIADKY

Vlastník predmetu dražby obhliadku predmetu dražby:

Umožnil

Neumožnil

.....

.....

.....

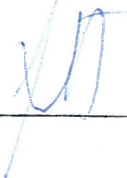
.....

.....

.....

V Michalovciach dňa 21.05.2025

Za dražobníka:



Znalec:



Vlastník predmetu dražby:

Vlastník predmetu dražby:





Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce

Plynárenská 1, 071 01 Michalovce

tel.č. sekretariát, fax: 056/641 99 31, dispečing 056/641 99 11

Titl.

Igor Svrček

ul. Ukrajinská č.3

071 01 Michalovce

P o t v r d e n i e

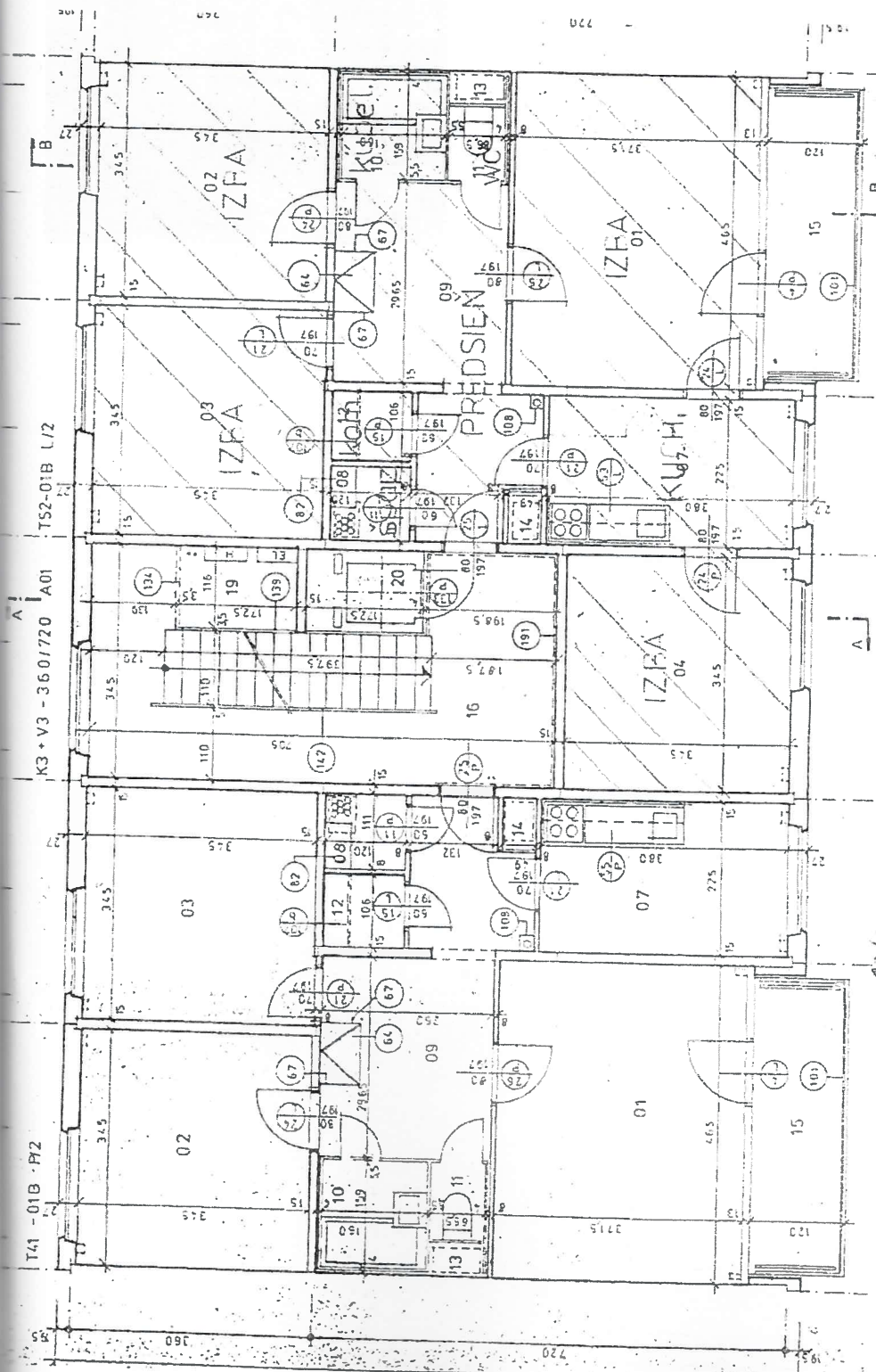
Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce týmto potvrdzuje,
že bytový dom **B9** sídl. východ, súpisné číslo 170, LV 6996,
parcels číslo 682/7 v správe OSBD Michalovce bol daný do užívania
v roku **1985**.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka bytu a NP a slúži ako úradný doklad.

Michalovce 16.12.2024

Okresné stavebné bytové družstvo
Michalovce
Plynárenská č.1
071 01 MICHALOVCE
-12-

Okresné stavebné bytové
družstvo Michalovce



súpísne číslo : 979
 mesto : Michalovce
 podlažie : 2
 blok/byt č. : B - 9 / B-14
 meno a priezvisko : Štefan / 1890

Handwritten signature

Fotodokumentácia



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911091.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2025.

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

V Michalovciach, 01.06.2025

Ing. Ružena Heželyová



RYBALECKÁ DOLOŽKA

1. Účel: Tato doložka slouží k evidenci rybařských úlovků a k vydání rybářského lístku. Je vypracována v souladu s předpisy Ministerstva zemědělství a výživy České republiky.

2. Platnost: Tato doložka je platná pouze pro území, na kterém je vydána.

3. Podpis: Tato doložka musí být podepsána rybářem a vydána příslušným úřadem.

4. Poznámka: Tato doložka je vydávána zdarma a její vydání je povinné.

5.

6.

7.

