

Znalec: Ing. Ľubomír Rainoha,
Evidenčné číslo:
číslo telefónu, mob.

Zadávateľ: U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. zo dňa 13.04.2021.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 43/2021

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - bytu č.6/3.p., vchod č.2 v bytovom dome s.č.40498 na parc.KN č.53022 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako i pozemku 62/5215 v k.ú.Prievidza, obec Prievidza k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

39(24)

Počet vyhotovení:

5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.6/3.p., vchod č.2 v bytovom dome s.č.40498 na parc.KN č.53022 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako i pozemku 62/5215 v k.ú.Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):05.05.2021 ako i TS zobratý zo ZP č.261/2014 zo dňa 7.11.2014 vypracovaný Ing.Miroslavom Hamáčkom.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 5.05.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka U9 a.s , Zelinárska č.6, Bratislava o vypracovanie ZP na byt č.6/3.p., vchod č.2 v bytovom dome s.č.40498 na parc.KN č.53022 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako i pozemku 62/5215 v k.ú.Prievidza, obec Prievidza k účelu organizovania dobrovoľnej dražby. Projektová dokumentácia nebola poskytnutá.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7326- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Prievidza, obec Prievidza zo dňa 05.05.2021.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 5 mája 2021, k.ú.Prievidza, obec Prievidza.

Potvrdenie o veku budovy vydané MÚ v Prievidzi pod zn.č.2.1.1-2628-2007/58034 zo dňa 04.4.2007.

Zmluva o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome zo dňa 19.11.2012.

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

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. štvrtrok 2020.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciu schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite našiel som však nejaké byty na portály Byty.sk. Z ponukových cien bez presného popisu bytu ako i lokality nie je možné urobiť výpočet s porovnávaciu metódu avšak pre vypranú metódu polohovej diferenciacie sú tieto ponuky vhodné.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 2 kvartálu roka 2021 t.j. 2,652.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetom posúdenia je byt č.6/3.p, vchod č.2 v obytnom dome s.č.40498, ktorý sa nachádza na ul. Makovického v obci Prievidza na parc.KN č.5302 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako i pozemku 62/5215 v k.ú.Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.7326 - čiastočný, k. ú. Prievidza. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.7326 - čiastočný, k.ú. Prievidza

A. Majetková podstata:

parc.č.5302 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1008 m²

Stavby:

obytný dom s.č.40498 na parc.č.5302

B. Vlastníci:

Byt

Vchod : 2

3.p

Byt č.6

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

62/5215

128 Riedl Miroslav :

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov
znení noviel.

128 Na byt č.6,3.posch., vchod č.2(vlast.B128): Záložné právo.....
(IČO: 31575951) so sídlom Hodžova 1,
5135/14

128 EX 221 EX 381/18.....
695/2020-VZ 677/2020

128 EX 22/EX 398/19-P-JUDr.Marcela Šujanová
Z 3540/2020-VZ 2930/2020

Iné údaje:

15 kvitancia a výmaz....

92 kvitancia a výmaz záložného práva.....

.....

.....

.....

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 5.05.2021, avšak bez sprístupnenia nehnuteľnosti vlastníkom.

Zameranie nebolo vykonané dňa 5.05.2021.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.05.2021 iba v spoločných priestoroch a z exteriéru ulice.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia bola predložená znalcovi. Znalec ju neporovnáva so skutočným, stavom.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
izba 4,05*4,74	19,20
izba 2,85*4,15	11,83
izba 2,25*4,15	9,34
kuchyňa 3,64*2,25-0,8*0,85	7,51
chodba 3,59*2,85	10,23
kúpeľňa 1,83*1,58	2,89
WC 0,86*0,88	0,76
pivnica 0,96	0,96
Vypočítaná podlahová plocha	62,72

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v zmluve sú nasledovné 62 m²-62,72 m²= -0,72 m². Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou znalec zistil, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy i zápisu v LV.

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

Stavby
Byt č.6/3.p.,vchod č.2, v bytovom dome súp.č.40498
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5302 (11,98 m ²)

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

Stavby:-

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Byt č.6/3.p.,vchod č.2, v bytovom dome súp.č.40498****POPIS**

Bytový dom je postavený na parc. KN č.5302 na ulici Makovického, sídlisko Kopanice a byt sa nachádza vo vchode č.2- krajný vchod so situovaním bytu dovnútra. Súpisné číslo BD je 40498 a má TP vytvorené v prízemí ako i 7 ďalších NP podlaží. Priestory TP sa využívajú ako spoločné priestory. Obytný dom má spolu 6 vchodov. Nosná konštrukcia domu je panelová. Dom má centrálné schodiská s piatimi vchodmi. V každom vchode je železobetónové schodisko s povrchovou úpravou lepené PVC. V každom vchode je 14 bytov a mimo schodiska je osadený osobný výťah. Skladbu obyvateľov v sídlisku určujem v triede do 48 bytov. Krytina plochej strechy je vytvorená zväranými živičnými pásmi a klampiarske konštrukcie strechy vrátane žlabov a zvodov sú pozinkované. Stropy sú železobetónové dosky s rovným podhladom. Schodištia sú železobetónové prefabrikované dvojramenné. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt a je inštalovaný i bleskozvod.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady je určený kvb= 0. Dvere i okná v spoločných priestoroch sú osadené plástové a tak u položky dverí uvažujem s kvb= 1,15, okná neboli menené v TP za plástové a tak u danej položky uvažujem s kvb=1,10. V posk. ZP je uvažované u dverí s kvb= 1,2 a u okien 1,8.Stavba obytného domu je zateplená v troch stranách a tak u položky zvislých

konštrukcií uvažujem s kvb= 1,10 a u vonkajších omietok uvažujem s kvb= 1,15. **Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s primeranou údržbou.**

Byt je trojizbový 1.kategórie s príslušenstvom chodby, kúpeľne, WC a kuchyne tak ako je uvedené v poskytnutom zn. posudku.

Byt č. 6 sa nachádza na 3 podlaží vo vchode č.2 v obytnom dome s.č.40498. Všetko vybavenie bytu je detailne odpísané z posudku vypracovaným Ing. Miroslavom Hamáčkom. Rozdiel som urobil iba u murovaného jadra s kvb= 1,5, ako i v položke ostatné kde sú zahrnuté i plástové okná i dvere na lóžiu s kvb= 1,8. Ostatné vybavenie u ďalších položiek je detailne odpísané z poskytnutého znaleckého posudku pretože vybavenie u jednotlivých položiek neviem posúdiť bez vykonanej obhliadky.

Stavebnotechnický popis bytu je uvedený na str.4-5 v posk. ZP. Tieto strany tvoria prílohu môjho ZP.

Celkovo predmetný byt hodnotím tak ako je uvedené znalcom, ako byt kompletne rekonštruovaný s typovým vybavením..

Vek stavby bytového domu s.č.40498 na parc.č.5302 určujem na základe predloženého potvrdenia z MÚ v Prievidzi v ktorom sa spája rok začatia užívania predmetného obytného domu s rokom 1983.

Vek stavby bytového domu a bytu v ňom je teda 38 rokov. 2021-1983= 38 rokov. Životnosť panelového konštrukčného systému bytového domu určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$Vh (Hr) = M \cdot Ru \cdot kcu \cdot kk \cdot kvb \cdot km$ (Eur), kde

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane jej príslušenstva)

Ru - je rozpočtový ukazovateľ

kcu- koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient závislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb- koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km- koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,652 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,01 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu

$VSHb = TH \cdot kpd$ (Eur)

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)

kpd- koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodno-tu v mieste a čase(-)

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 [m²]
izba 4,05*4,74	19,20
izba 2,85*4,15	11,83
izba 2,25*4,15	9,34
kuchyňa 3,64*2,25-0,8*0,85	7,51
chodba 3,59*2,85	10,23
kúpeľňa 1,83*1,58	2,89
WC 0,86*0,88	0,76
pivnica 0,96	0,96
Vypočítaná podlahová plocha	62,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$kk = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$kcu = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$km = 1,01$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks	Úprava podielu cpi * ks	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,59
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,13
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,34
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,59
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,84
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,15	3,45	3,17
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,15	0,58	0,53
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,05
13	Povrchy podláh	0,50	0,80	0,40	0,37
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,84
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,84
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,41
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,10
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,39
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,75
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,75
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,39
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,41
35	Ostatné	2,50	1,80	4,50	4,13
Spolu		100,00		108,93	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 108,93 / 100 = 1,0893 \\
 V_H &= RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]} \\
 V_H &= 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,652 * 1,037 * 1,0893 * 1,01 \\
 V_H &= 984,25 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.6/3.p.,vchod č.2, v bytovom dome súp.č.40498	1983	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$984,25 \text{ €/m}^2 \cdot 62,72 \text{ m}^2$	61 732,16
Technická hodnota	52,50% z 61 732,16 €	32 409,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza na ulici Makovického v sídlisku Kopanice. Byt č.6 sa nachádza na 3.podlaží v bytovom dome s.č.40498 a má o.č.2 v obci Prievídza. Bytový dom je samostatne stojaci, má úžitkové prízemie a 7 ďalších nadzemných podlaží. Dom sa nachádza v bežnej zástavbe KBV s prechodom do IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce.

V okolí domu je občianska vybavenosť náležiacia sídlisku a to ZŠ, MŠ, pošta a obchody s potravinovým ako i priemyselným tovarom a s prevádzkami s rozšírenými službami obyvateľstvu. V širšom okolí je občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému mestu s plnohodnotným vybavením vrátane súdu a prokuratúry. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere do JV resp. JZ strany.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe, taktiež nie je urobené poddolovanie územia v danej oblasti. resp. radónové riziko.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre okresné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľností v obci Prievídza, určujem koeficient predajnosti 1,27 pre bytové budovy, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,4-0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,27

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,270 + 2,540)	3,810
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	2,540
III. trieda	Priemerný koeficient	1,270
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,699
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,270 - 1,143)	0,127

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha	Výsledok
-------	-------	--------	------------------	------	----------

				VI	KPD*VI
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,270	10	12,70
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,540	30	76,20
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,810	7	26,67
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,810	5	19,05
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,270	6	7,62
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,540	10	25,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,540	8	20,32
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome – sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,270	6	7,62
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ – JV	II.	2,540	5	12,70
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,810	9	34,29
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,270	7	8,89
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	1,270	7	8,89
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,540	6	15,24
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,270	4	5,08
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,540	5	12,70
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,540	20	50,80
	Spoľu			145	344,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$KPD = 344,17 / 145$	2,374
Všeobecná hodnota	$VSHB = TH * KPD = 32\,409,38 \text{ €} * 2,374$	76\,939,87 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie**POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VSH_{poz} = M \cdot VSH_{mj}$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VSH_{mj} = VH_{mj} \cdot kpd \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH_{mj}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov

9,96 Euro.-,

kde patrí aj mesto Prievidza, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z krajského mesta Trenčín t.j. 80% z 26,56.-Euro/m².

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Prievidza v zástavbe BD v lokalite sídliska Kopanice na ulici Makovického vo vyhovujúcej polohe vzhľadom k centru obce v bežnej zástavbe KBV s prechodom do zóny IBV. Pozemok je s kultúrou zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku je postavená stavba bytového domu so s.č.40498.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, káblovej televízie, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, kanalizácia i plynovod.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kpd = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r \text{ (-)}, \text{ kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient reduktujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5302	zastavaná plocha a nádvorie	1008,00	1/1	62/5215	11,98

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:

$VH_{mj} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

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	1,10
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 _p koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20

využitia územia		
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,10
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,10 * 1,00$	4,3659
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 4,3659$	92,78 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠ = \text{Podiel} * VŠ_{poz} = 1/1 * 62/5215 * 93 522,24 \text{ €}$	1 111,87 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5302	$1 008,00 \text{ m}^2 * 92,78 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 62/5215$	1 111,87
Spoju		1 111,87

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.6/3.p.,vchod č.2, v bytovom dome súp.č.40498		0,00	62,72	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	5302	11,98

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

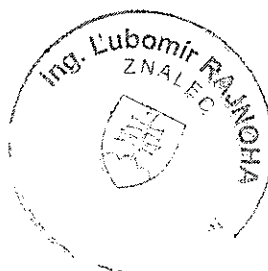
Názov	Spoluvl. Podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.6/3.p.,vchod č.2, v bytovom dome súp.č.40498	1/1	76 939,87
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 5302 (11,98 m ²)	1/1 z 62/5215	1 111,87
Všeobecná hodnota celkom		78 051,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		78 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatosemtisícsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva s dobrovoľnou dražbou ako i ex. záložné práva.

V Zlatých Moravciach, dňa 12.05.2021

Ing. Ľubomír Rajnoha



IV. PRÍLOHY

1-2. Objednávka U9 a.s., Zelinárska č.6, Bratislava o vypracovanie ZP na byt č.6/3.p., vchod č.2 v bytovom dome s.č.40498 na parc.KN č.53022 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako i pozemku 62/5215 v k.ú.Prievidza, obec Prievidza k účelu organizovania dobrovoľnej dražby zo dňa 13.04.2021.

3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7326- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Prievidza, obec Prievidza zo dňa 5.05.2021.

5. Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 5 mája 2021, k.ú.Prievidza, obec Prievidza.

6-14. Str.2-10 z posk. ZP

15-19. Zmluva o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome zo dňa 19.11.2012.

20. Potvrdenie o uvedení stavby do užívania lebo trvalej prevádzky vydané MÚ v Prievidzi pod zn.č.2.1.1-2628-2007/58034 zo dňa 04.4.2007.

21. Pôdorys bytu.

22-23. Fotodokumentácia z posk. ZP.

24. Fotodokumentácia zo spol. priestorov alebo z exteriéru ulice.



U9, a.s.
Zelínarska 6
821-08 Bratislava

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

Ing. Ľubomír Rainoha

V Bratislave, dňa 13.04.2021

Vec: Obľadnávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 7326	Okres: Prievidza Obec: Prievidza Katastrálne územie: Prievidza	Okresný úrad Prievidza, katastrálny odbor	
Byt :			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby:	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:
Byt č. 6, 3.p., vchod č. 2	40498	5302	62/5215

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

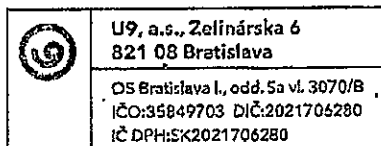
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Miroslav Riedl,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 05.05.2021 o 08:00 hod.

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

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

S pozdravom



.....
U9, a.s.
v z. Mgr. Richard Hreha

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Prievidza

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: PRIEVIDZA

Dátum vyhotovenia 05.05.2021

Katastrálne územie: Prievidza

Čas vyhotovenia: 06:35:47

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7326

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.
5302	1008	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		3

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

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
40498	5302	9	obytný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

163 RJ s.r.o.,

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode - V 8074/19 - v.z.294/20

Ostatní vlastníci nevyžiadaní

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 : 2 3. p. Byt č. 6

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

62 / 5215

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

128 Riedl Miroslav

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka EX 221EX 381/18 - U - JUDr. Marcela Šujanová - SVBaNP IV.498, Prievidza - zriadenie ex.záložného práva - P- 622/2018 - VZ 4939/2018

Poznámka EX 221EX 398/19 - U - JUDr. Marcela Šujanová - mal.Vanesa Riedlová , Prievidza - zriadenie

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 04.05.2021 18:00

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

Vchod : 2

3. p.

Byt č. 6

128 Riedl Miroslav

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

ex.záložného práva - P- 71/2020 - VZ 676/2020

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s. Žilina formou predaja na dražbe - P - 246/2020 - VZ 2916/2020

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode, V 5249/12 - VZ 4239/12

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa par.15 zák.182/1993 Zb.v znení noviel

- 128 Na byt č.6, 3.posch.,vchod č. 2 (vlast.B 128): Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., (IČO:31575951) so sídlom Hodžova 1, 010 11 Žilina, na základe zmluvy o zriadení záložného práva V 6317/14 - vz 5135/14
- 128 EX 221EX 381/18 - P - JUDr. Marcela Šujanová - SVBaNP IV.498, Prievidza - zriadenie ex.záložného práva - Z 695/2020 - VZ 677/2020
- 128 EX 221EX 398/19 - P - JUDr. Marcela Šujanová - mal.Vanesa Riedlová , Prievidza - zriadenie ex.záložného práva - Z 3540/2020 - VZ 2930/2020

Iné údaje:

- 15 kvitancia - výmaz záložného práva V 2007/2015 (Prima Banka), Z 2221/2021 - pol. VZ č. 1843/2021
- 92 Kvitancia a výmaz záložného práva k V 6127/2014 - Z 1785/2019 - VZ 2000/2019
- 119 žiadosť R 335/16 - vz 2633/16
- 135 kvitancia - výmaz záložného práva V 5545/2019 (Slovenská sporiteľňa), Z 2319/2021 - pol. VZ č. 1894/2021
- 140 Kvitancia a výmaz záložného práva k V 460/2015 - Z 2309/2019 - VZ 2430/2019
- 152 Výmaz záložného práva k V 6360/2017 - Z 5703/2020 - VZ 4494/2020
- 161 kvitancia V 2180/18, Z 7673/20 - vz 5637/20

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C:ĎARCHY 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.

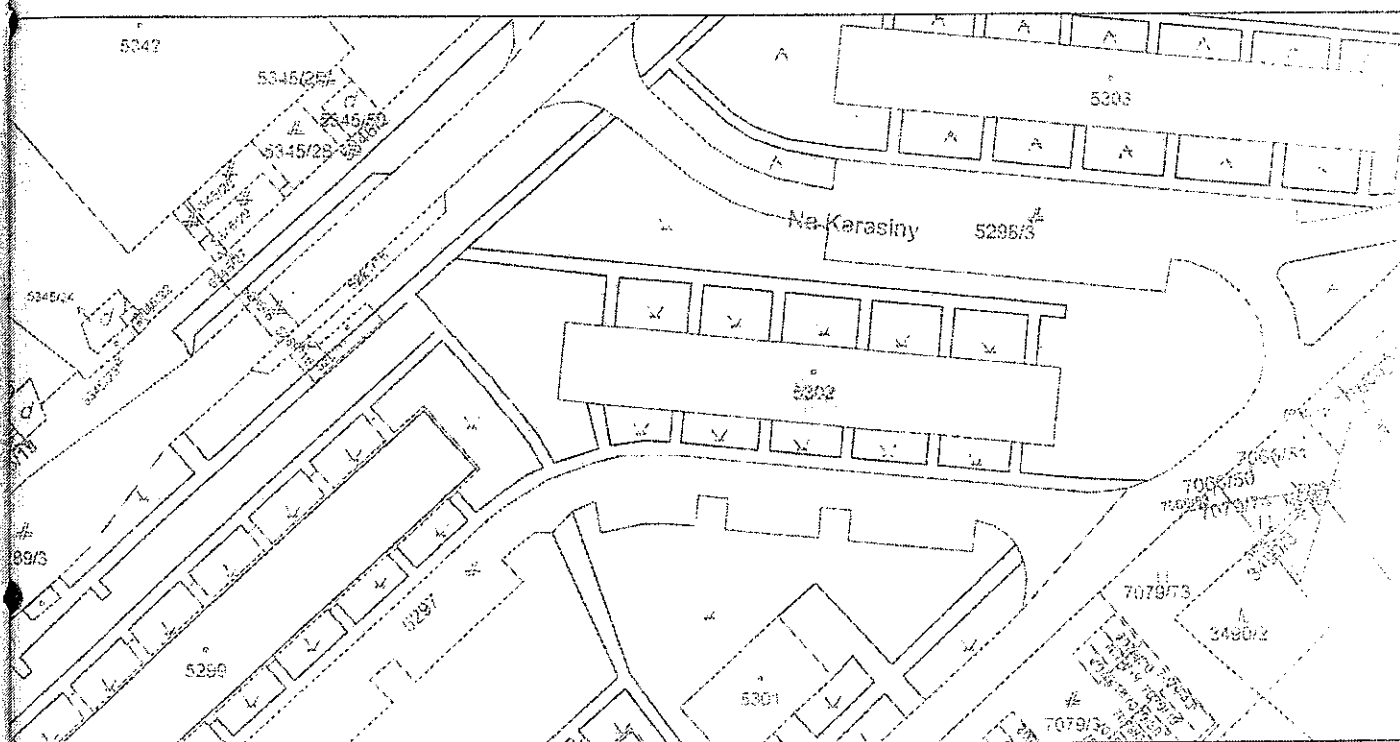
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

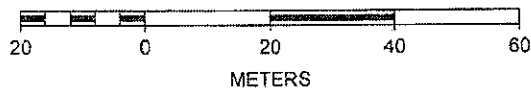
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Prievidza
Obec: PRIEVIDZA
Katastrálne územie: Prievidza

streda 5. mája 2021 6:38



SCALE 1 : 1 165



II. POSUDOK

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

I.a Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) - HYP0 10.55. Rozpočtový ukazovateľ bytu v obytnej budove je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2014.

I.b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

-List vlastníctva č. 7326- čiastočný k.ú. Prievidza, vydaný Správou katastra v Prievidzi 6.9.2013

A. Majetková podstata:

Pozemky

parcela č. 5302 zastavaná plocha a nádvorie o výmERE 1008 m²

Stavby

Obytný dom č. súp. 40498 na parcele 5302

B. Vlastníci:

byt č. 6, vchod č. 2, 3. poschodie

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku: 62/5215

Rieči Miroslav,

C. Ľarchy:

-záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. podľa § 15 zák. 182/1993 v znení noviel.

-záložné právo v prospech Tatra banky a.s. Bratislava podľa V 5014/12 zo dňa 10.12.2012 na byt č. 6, 3.p., vchod 2, adresa Makovického 2, Prievidza v bytovom dome č. súp. 40498 na pozemku parc. 5302 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. 40498 o veľkosti 62/5215

-Na byt č. 6, 3. posch., vchod č. 2 - záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. so sídlom Tomašiková 48, Bratislava na základe zmlúvy o zriadení záložného práva

I.c Údaje o obhliadke a posúdení:

Obhliadka a posúdenie bytu v bytovom dome č. súp. 40498 bola 6.11.2014, na účasti vlastníka. Súčasne bol aj posúdený stav objektu, zameranie. Na zameranie bol použitý metrologicky overený a ocieňovaný diaľkomer DISTO 5A.

I.d Technická dokumentácia a porovnanie so skutkovým stavom :

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Byt č. 6 v obytnom dome č. súp. 40498, vchod č. 2, 3. poschodie, na parcele č. 5302, na Úlici Makovického, s podielom na pozemku a s príslušenstvom v katastrálnom území Prievidza - podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty - podklad pre zriadenie záložného práva, pre uzavretie hypotekárneho úveru.

2. Dátum vyžiadania posudku: 6.11.2014
3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 6.11.2014
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 6.11.2014
5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

-Zmluva o prevode vlastníctva bytu z 19.11.2012

5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7326- čiastočný k.ú. Prievidza zo dňa 6.11.2014 získaný cez katastrálny portál ÚGKK Bratislava
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Prievidza z 6.11.2014
- Potvrdenie Mestského úradu Prievidza z 4.4.2007
- Zameranie-zakreslenie a overenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Indexy cien stavebných prác vydané ŠÚ SR

6. Použitý právny predpis :

-Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

7. Ďalšie použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004, 500/2005, 534/2008, 33/2009 Z.z., ktorými sa vykonáva zákon 382/2004
- Vyhláška MS SR č. 491/2004, 565/2008 a 34/2009 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

nie sú

9. Účel znaleckého posudku: podklad pre zriadenie záložného práva, pre uzavretie hypotekárneho úveru.

Znalec mal k dispozícii pôvodnú projektovú dokumentáciu použitú pri výstavbe bytového domu, zakreslený pôdorys bytu je v prílohe znaleckého posudku. Objekt bol postavený a užíva sa podľa predložených dokladov Potvrdenia Mestského úradu - od roku 1983.

1.e Údaje katastra nehnuteľností a porovnanie so skutkovým stavom :

Obytný dom vrátane bytu č. 6 vo vchode č. 2 sú zapísané na LV, sú zakreslené na mape KN. Popisné a geodetické údaje v dokladoch z katastra súhlasia so skutkovým stavom. Prístup k bytu aj k samotnému obytnému domu je z verejného priestranstva - miestnej komunikácii, parkoviska a chodníka.

1.f Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve :

- Byt č. 6 vchod 2 v obytnom dome č. súp. 40498 na parcele č. 5302
- Pozemok - parcela č. 5302 v podiele 62/5215

1.g Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané:

- nie sú také

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 6, vchod č. 2, 3. poschodie - v obytnom dome č. súp. 40498

Ide o montovaný panelový dom - postavený systémom NKS Pl.15 sekcia 833. Dom je založený na vibropilotách VUIS, má plochú dvojplášťovú strechu s krytinou z natavených asfaltových pásov, nosné aj stropné železobetónové panely, obvodový plášť z celospínaných pórobetónových panelov - je nové zateplenie fasády so silikátovými omietkami. Vstup je so strieškou. Vykurovanie ústredné z teplovodu cez výmenníkovú stanicu, je káblová televízia. Objekt je užívaný podľa predložených dokladov - Potvrdenia Mestského úradu: od roku 1983. V objekte je výťah, schodište železobetónové s povrchom PVC, sú nové vstupné plastové dvere. Obytný dom má šesť vchodov, sedem nadzemných podlaží.

Byt je stavebne upravený. Steny - hladké omietky - sterky. Podlahy v byte sú: chodba, kuchyňa, loggia - keramická dlažba, izby plávajúca veľkoplošná podlahovina Dvere rámové, okna plastové, loggiová plastová stena, vnútorné hliníkové žalúzie. Kuchyňa s linkou dĺžky 180 cm, keramická várna doska, teplovzdušná rúra, nerezový digestor, nerezový dres s pákovou batériou, keramický obklad. Kúpeľňa murované jadro s rohovou vaňou, batérie pákové, je samostatné WC so zabudovanou nádržkou. Vykurovanie ústredné, radiátory ocelové. Byt je dostatočne udržiavaný, nie sú zjavné poruchy a narušenia. Obytná budova a byt sú v dobrom stave a primerane udržiavané.

K oceňovanému bytu patrí príslušenstvo k bytu: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, loggia, pivnica v suteréne. V byte je zavedený zemný plyn.

Trojizbový byt na 3. poschodí, spoločné zariadenia sú :

žehliareň, miestnosť inštalácií, sušiareň, soc. zariadenia, rozvodná miestnosť, práčovňa, miestnosť pre bicykle, 6 x kočíkareň, 6 x výťah, 2 x miestnosť údržby bytového fondu.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, chodby, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné

konštrukcie, stropy, vodovodné, teplosnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Dom má šesť vchodov, má výťah, má schodišťa železobetónové, prefabrikované s povrchom PVC.

Prevod vlastníctva bytu, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku - podľa Zmluvy o prevode z 19.11.2012 na:

Miroslav Riedl,

Celková výmera podlahovej plochy bytu podľa zamerania je 62,72 m². Súhlasí so vcelku aj podľa predložených právnych dokladov dokumentácie. Drobné odchýlky vznikli pri výstavbe jadra.

Celková výmera zastavenej plochy pod obytným domom (pozemok parcela č. 5302) - je 1008 m², spoluvlastnícky podiel predstavuje 62/5215

Byt: Trojizbový byt v obytnom dome č. súp. 40498, byt č. 6, vchod č. 2, 3.p.

Adresa bytu: Makovického 2/6, Prievidza

Kategória bytu: byt I. kategórie

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 4,05*4,74	19,20
Izba 2,85*4,15	11,83
Izba 2,25*4,15	9,34
Kuchyňa 3,64*2,25-0,8*0,85	7,51
Chodba 3,59*2,85	10,23
Kúpeľňa 1,83*1,58	2,89
WC 0,86*0,88	0,76
Pivnica 0,96	0,96
Vypočítaná podlahová plocha	62,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,235$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{u} = 1,01$
 Počet iziel: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{st}	Úprava podielu c_{pi}^* k_{st}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,50
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,14
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,19
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,50
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,80
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,80	5,40	4,86
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,80
10	Vnútorná ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,54
12	Okná	5,00	1,80	9,00	8,09
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,80
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,80
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,80
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,80
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,32
23	Vnútorná ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,08

24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,34
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,70
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,70
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,34
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,68
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,32
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,25
	Spolu	100,00		111,20	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 111,20 / 100 = 1,112$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{oh} \cdot k_g \cdot k_v \cdot k_{ii} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,235 \cdot 1,132 \cdot 1,1120 \cdot 1,31$$

$$VH = 924,35 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6, vchod č. 2, 3. poschodie - v obytnom dome č. súp. 40498	1983	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$924,35 \text{ €/m}^2 \cdot 62,72 \text{ m}^2$	57 975,23
Technická hodnota		40 002,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza na sídlisku Kopanice na ulici Makovičkého, v zastavanom území obce, východne obchodného centra sídliska - od nákupného strediska ABC market. Dopravné spojenie mestskou autobusovou dopravou. Zástavka MHD je do 50

m. Sídliisko je vybavené vyššou občianskou vybavenosťou - obchodmi, službami, reštauráciami, zdravotným strediskom, lekárnou, základnými a materskými školami, jaslami, sídlom Mestskej polície. Neďaleko je rekreačná zóna - Lesopark. Prístup je z miestnej komunikácie. Napojenie je na uličný vodovod, odpady sú zvedené do uličnej siete, je prípojka plynu, vykurovanie je z diaľkového rozvodu - (teplovod).

Mesto Prievidza má cca 50 000 obyvateľov, vzdialenosť od centra mesta cca 1,0 km. Neďaleko je zástavka mestskej hromadnej dopravy - hneď vedľa na hlavnej ulici Nováckého. Pozemok, na ktorom je obytný dom je mierne svahovitý. Dom má šesť vchodov, sedem nadzemných podlaží, byt je v krajnom vchode ale byt je vnútorný.

3b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt je využívaný ako obytná budova. Ohodnocovaný byt je na 3. poschodí a je užívaný v súlade s vydaným užívacim povolením - kolaudačným rozhodnutím - na bývanie a iný účel nepredpokladám ani v budúcnosti. Byt nie je prenajímaný a pre svoj jednostranný účel nie je možné uvažovať s výnosom - kombinovanou metódou.

3c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Neboli zistené porušenia základov, nosných alebo iných častí z dôvodu sadania, alebo iné statické deformácie. Na byt je zapísaná tarcha, nie je právo doživotného bývania u užívania bytu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na - veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, kvalitu prevedenie, dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v danej lokalite - je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

mi,
mi,

sú
odu

1,0
nej
má
je

je
na

s.

U)

ie
z
ie

ou
s.
u
v
d

Čís lo	Popis	Trieda	k _{pm}	Váha v _i	Výsledok k _{pm} ·v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,5000
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná pehnutelnosť	I.	1,950	7	13,6500
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,7500
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,650	6	3,9000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,650	8	5,2000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,9000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 a JZ - JV	II.	1,300	5	6,5000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,300	9	11,7000
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,5500
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,650	7	4,5500
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	6	7,8000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového				

	domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,6000
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,5000
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,300	20	26,0000
	Spolu			145	165,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{ph} = 165,1 / 145$	1,139
Všeobecná hodnota	$VSH_b = TH \cdot k_{ph} = 40\,002,91 \text{ €} \cdot 1,139$	45 563,31 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

Je to pozemok v zastavanom území okresného mesta s komplexnou občianskou vybavenosťou. Pozemok na ktorom je postavená obytná budova je na miernom svahu, v prostredí s minimálnym hlukom a prašnosťou od dopravy od mestskej časti Kopanica, s dosažitelnosťou k prostriedku MHD a vlastným autom do 15 min. centru, k obchodom a službám kultúrnym zariadeniam, k úradom, bankám, školám, k poliklinike. Jedná sa výlučne o obytnú zónu, bez priemyslu a poľnohospodárskej výroby. Pozemok je napojený na kanalizáciu, vodu, rozvod na zemného plynu, je káblová televízia, vykurovanie z teplovodu z ENO Z. Kostoľany. Je primeraná dostupnosť pre automobilovú dopravu, je dostatok parkovacích miest pri obytnom dome - z juhovýchodnej strany. Neďaleko - cez ulicu - je sieť obchodov: ABC Market, zdravotné stredisko, drobné obchody. Dopravné spojenie mestskou autobusovou dopravou - veľmi blízko, na hlavnej komunikácii (Ulica K. Nováckeho) je zastávka, v meste je železničná stanica, v blízkosti je lesopark. V širšom okolí je rekreačná oblasť Bojnické kúpele a historické centrum. Záujem o kúpu nehnuteľnosti v tejto lokalite ako aj v samotnom meste Prievidza je mierne vyššia ako ponuka. Mesto Prievidza je okresné mesto, má cca 50 000 obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5302	zastavaná plocha a nádvorie	1000	1008,90	62/5215	11,98

Zmluva o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome

vydá podľa ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

meno a priezvisko: Roman Riedl rod

miesto pobytu:

datum narodenia:

identifikačné číslo:

materská príslušnosť:

meno a priezvisko: Andrea Riedlová, rod.

miesto pobytu:

datum narodenia:

identifikačné číslo:

materská príslušnosť:

oba strany spolu len ako „prevádzajúci“)

meno a priezvisko: Miroslav Riedl rod

miesto pobytu:

datum narodenia:

identifikačné číslo:

materská príslušnosť:

oba strany len ako „nadobúdateľ“)

oba strany spolu prevádzajúci a nadobúdateľ aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Prédmet Zmluvy

Prevádzajúci prevádza touto Zmluvou na nadobúdateľa vlastnícke právo k predmetu
vôvodu a to do výlučného vlastníctva:

byť č. 6, vchod č. 2, nachádzajúci sa na 3. p. bytového domu súp. č. 40498 ležiaceho na
pozemku parc. č. 5302 o výmere 1008 m² - zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č.

okres: Prievidza, obec: Prievidza, katastrálne územie: Prievidza (ďalej len „byť“),

spoluvlastnícky podiel v rozsahu 62/5215 na spoločných častiach, zariadeniach
príslušenstve objektu, ktorým je bytový dom súp. č. 40498 ležiaceho na pozemku parc. č.

5302 o výmere 1008 m² - zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 7326, okres:
Prievidza, obec: Prievidza, katastrálne územie: Prievidza (ďalej len „objekt“),

spoluvlastnícky podiel v rozsahu 62/5215 na pozemku, ktorým je pozemok parc. č.
5302 o výmere 1008 m² - zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 7326, okres:

Prievidza, obec: Prievidza, katastrálne územie: Prievidza (ďalej len „pozemok“)

(ďalej spolu len „predmet prevodu“) a nadobúdateľ sa zaväzuje zaplatiť prevádzajúcemu kúpnu cenu za podmienok a spôsobom uvedených v ďalších ustanoveniach Zmluvy.

2. Prevádzajúci touto Zmluvou prevádza vlastnícke právo (spoluvlastnícky podiel 1/1) k predmetu prevodu na nadobúdateľa a to do výlučného vlastníctva (spoluvlastnícky podiel 1/1).

Čl. II.

Kúpna cena

1. Zmluvné strany si dohodli kúpnu cenu za predmet prevodu 38.200,- € vo výške (slovom tridsaťosem tisíc dvästo eur).
2. Kúpna cena bude zo strany nadobúdateľa uhradená prevádzajúcemu nasledujúcim spôsobom:
 - a) prvá časť kúpnej ceny vo výške 23.200 - € (slovom dvadsaťtri tisíc dvästo eur) bude uhradená pri podpise tejto zmluvy v hotovosti nadobúdateľom z vlastných finančných prostriedkov, do rúk prevádzajúceho, čo obe zmluvné strany svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú.
 - b) zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 15.000, - € (slovom pätnásť tisíc eur) bude uhradená nadobúdateľom prevádzajúcemu prostredníctvom hypotekárneho úveru, ktorý nadobúdateľovi schváli a poskytne financujúca banka, t.j. Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 a to do 60dni odo dňa podpisu tejto zmluvy.

Čl. III.

Určenie a popis bytu, nebytového priestoru, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu

1. Prevádzaný byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica.
3. Celková výmera podlahovej plochy a spoločných zariadení bytu je 62,52 m².
4. Vybavením bytu je jeho celá vnútorná inštalácia, a to: vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky; okrem tých, ktoré slúžia na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, domáci telefón, zásuvka na príjem TV signálu.
5. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu, v ktorom sa byt nachádza; veľkosť spoluvlastníckeho podielu nadobúdateľa v zmysle ust. čl. II. Zmluvy je určená ako podiel podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v objekte.
6. Spoločnými časťami objektu, v ktorom sa byt nachádza sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

mu vodovodné, teplosnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, sušiarne, zehliarne, kočíkárne, práčovne, spoloč. miestnosť, strojovňa a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo, ale slúžia výlučne bytovému domu, v ktorom je prevádzaný byt /1) umiestnený.

Čl. IV. Technický stav

Nadobúdateľ vyhlasuje, že ku dňu uzavretia Zmluvy mu je známy technický a právny stav bytu a predmetu prevodu ako celku v zmysle príslušných ustanovení Zmluvy; nadobúdateľ nadobúda byt ako stojí a leží.

Prevádzajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a zariadení objektu, na ktoré by mal nadobúdateľov osobitne upozorniť.

Čl. V. Odovzdanie a prevzatie bytu, záruka a nadobudnutie vlastníckeho práva

K odovzdaniu predmetu prevodu dôjde najneskôr do 30 dní. Dňom odovzdania predmetu prevodu prechádza na nadobúdateľa nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia bytu.

Vlastníctvo bytu a s ním spojené spoluvlastnícke podiely na objekte, ako aj ostatné práva v rámci predmetu prevodu podľa Zmluvy nadobúdateľ nadobúda na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu.

Prevádzajúci výslovne vyhlasuje, že v deň podpisu tejto Zmluvy na predmete prevodu neviazu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, ani právo nájmu alebo iné užívacie právo, okrem zákonného práva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Prevádzajúci sa zväzuje, že do dňa právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa, nezaťaží, resp. nedá súhlas so zaťažením predmetu prevodu žiadnym vecným bremenom, záložným právom, zabezpečovacím prevodom práva alebo inou ťarchou akejkoľvek povahy (vrátane nájomného práva), okrem záložného práva v prospech financujúcej banky, t.j. Tatra banka, a.s., Hôdzovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930.

Prevádzajúci vyhlasuje, že neuzavrel s inou osobou, okrem nadobúdateľa, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kúpnu zmluvu, zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, nájomnú zmluvu a ani žiadnu inú zmluvu, ktorá by akýmkoľvek spôsobom obmedzovala vlastnícke právo nadobúdateľa k predmetu prevodu, resp. z toho vyplývajúce právo predmet prevodu nerušene držať a užívať.

Zmluvné strany sú si vedomé, že sú viazané svojimi prejavmi obsiahnutými v tejto zmluve.

ha,
né

Čl. VI. Správa objektu

1. Nadobúdatel súčasne s uzavretím tejto Zmluvy pristupuje ku Zmluve o výkone správy, na základe ktorej správu vykonáva Bytos s.r.o., so sídlom M. Míšíka 42, 971 01 Prievidza (ďalej len „Správca“) v plnom rozsahu a bez výhrad, prostredníctvom ktorého je zabezpečená správa objektu, v ktorom sa prevádzaný byt nachádza.
2. Prevádzajúci nemá žiadne nedoplatky voči Správcovi, čo preukazujú vyhlásením od Správcu. Originál vyhlásenia Správcu tvorí prílohu k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech nadobúdateľa.

Čl. VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podpíšu obe zmluvné strany.
2. Nadobúdatelia nadobudnú vlastníctvo k predmetu prevodu dňom právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
3. Zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) vyhotoveniach, pričom každý účastník Zmluvy obdrží po jednom vyhotovení, jedno pre financujúcu banku a zostávajúce dve vyhotovenia sa použijú na účely katastrálneho konania.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, vrátane všetkých vedľajších (akcesorických) právnych vzťahov, najmä nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto Zmluvy alebo tejto rozhodcovskej doložky, predložia na rozhodnutie výlučne Rozhodcovskému súdu M2R so sídlom Pernikárska č. 1, 010 01 Žilina, zriadenom pri Arbitrage, s.r.o., so sídlom Pernikárska 1, 010 01 Žilina, IČO: 46 330 038, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.: Sro, v.lč.: 55241/L (ďalej len „Arbitrážny súd“), v rozhodcovskom konaní vedenom podľa procesných ustanovení rokovacieho poriadku, štatútu a iných predpisov tohto Arbitrážneho súdu platných v čase začatia sporového konania, subsidiárne podľa zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“). Zmluvné strany zároveň oprávňujú Arbitrážny súd, aby v rozhodcovskom konaní rozhodol spor podľa zásad spravodlivosti v zmysle § 31 ods. 4 zákona. Zmluvné strany sa zaväzujú podriaďiť rozhodnutiu vydanému v rozhodcovskom konaní Arbitrážneho súdu s tým, že rozhodnutie bude pre zmluvné strany konečné a záväzné. Na základe dohody zmluvných strán je dojednanie o tejto rozhodcovskej doložke neodvolateľné a pre účely tejto zmluvy sa § 40 ods. 1 písm. h) Zákona nepoužije.
6. Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán, vyhotovenou vo forme dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných všetkými zmluvnými stranami. Posudzovanie platnosti a účinnosti dodatkov k Zmluve sa spravuje príslušnými ustanoveniami Zmluvy. Ustanovenia dodatkov, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami

na dobu účinnosti výlučne v prípade výslovného súhlasu zmluvných strán ustanovenia príslušného dodatku kolidujúceho s označeným ustanovením.

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich vôľa nie je obmedzená, že Zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej voľby, prečítali a jej ustanovenia sú pre nich určité a zrozumiteľné, ako aj že uzavreli v tísni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, v dôsledku súhlasu vlastnoručne podpísali.

19.11.2012

V Prievidzi dňa 19.11.2012

Man Riedl

Miroslav Riedl

19.11.2012

Man Riedlová



PRIEVIDZA

Námestie slobody č. 14, 971 01 Prievidza



Číselný kód mesta Prievidza: 513651, okresu Prievidza: 307, Trenčianskeho kraja: 3

V Prievidzi dňa 04.04.2007

Naša značka: 2.1.1-2628-2007/58034

Vybavuje: Ing. Martina Frižová

POTVRDENIE

o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky

Na základe evidencie Mestského úradu v Prievidzi potvrdzujeme, že budova postavená na území mesta Prievidza, v časti mesta Kopanice, na Makovického ulici, súpisné číslo IV. 498, orientačné číslo 10, katastrálne územie: Prievidza, parcela číslo: 5302, bola uvedená do užívania alebo trvalej prevádzky kolaudačným rozhodnutím, ktoré vydal Mestský národný výbor – odbor územného plánovania, dňa 14. 11. 1983, pod značkou ÚP 2031/83-604 na určený účel: obytná budova (druh stavby).

Mestský úrad Prievidza vydal toto potvrdenie o uvedení stavby do užívania na podnet žiadateľa:

Ing. Miroslav Hamáček,

MESTSKÝ ÚRAD
PRIEVIDZA
6:

Odbor vnútornej správy
evidencia budov

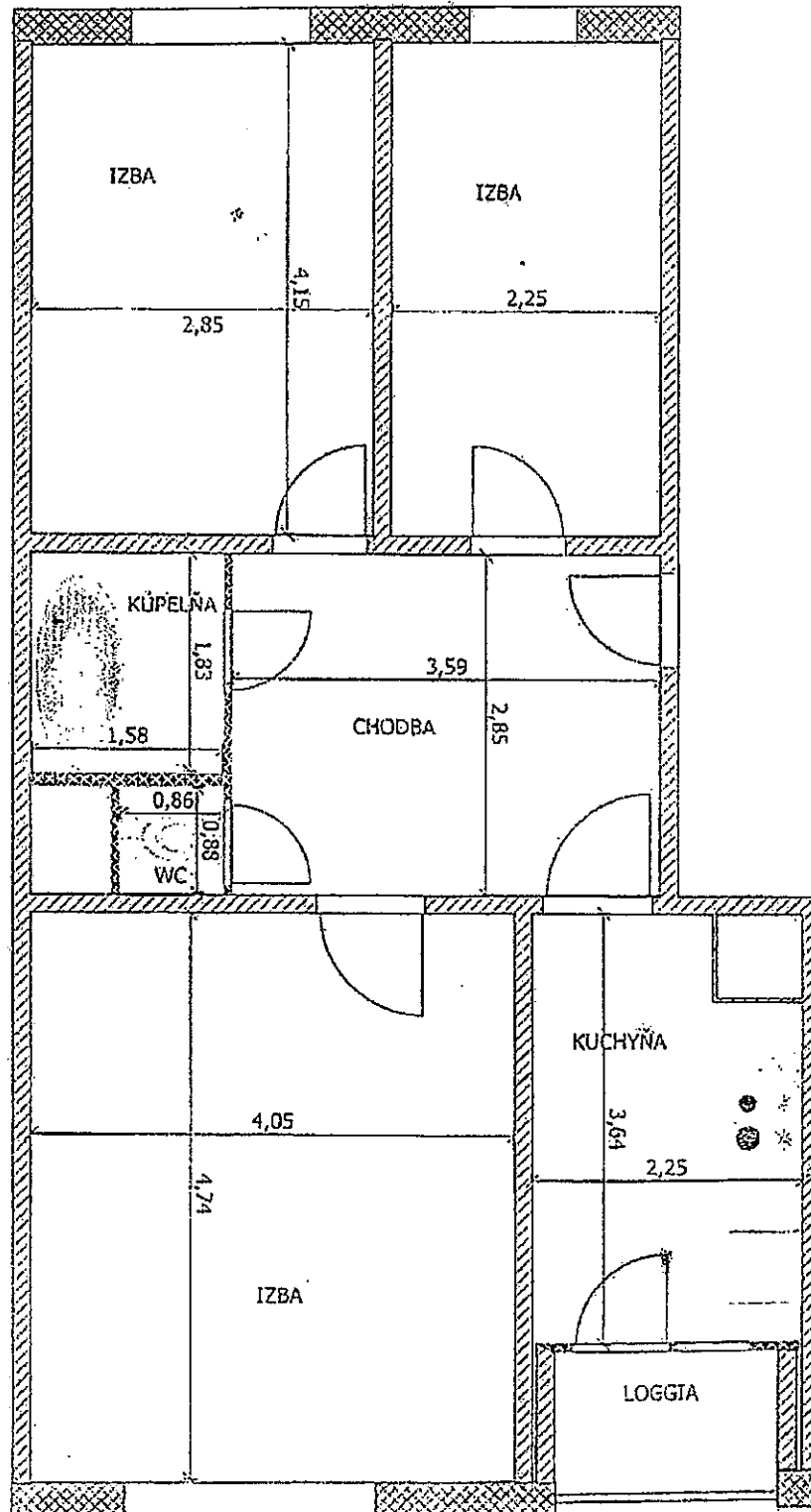
Potvrdenie obdrží: žiadateľ
spis

Mestský úrad - Námestie slobody č. 14, 971 01 Prievidza
Tel: 048/ 517 91 10-11, 542 69 41, Fax: 048/542 69 44, 517 91 55

Bankové spojenie: VÚB a.s. Prievidza - 166 26-382/0200
IČO: 318 442



PŌDORYS BYTU





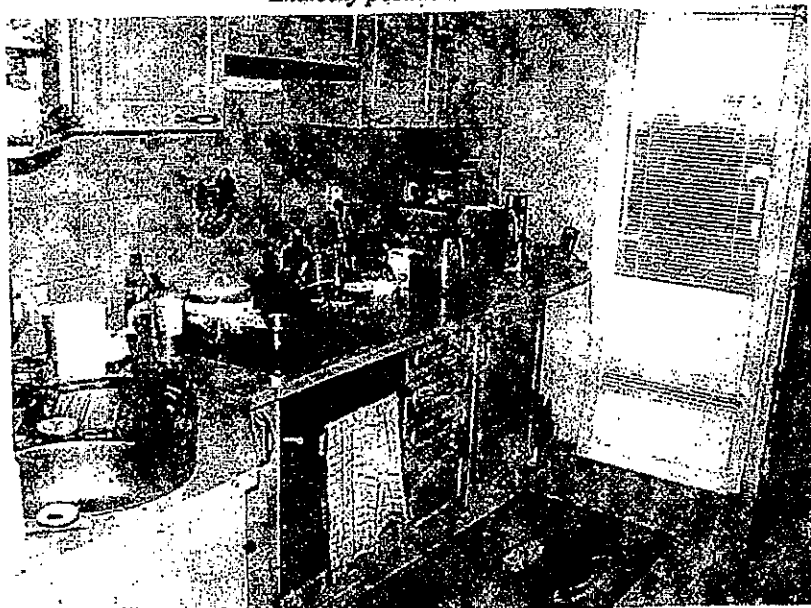
Pohľad južný



Pohľad severný



Detail vchodu



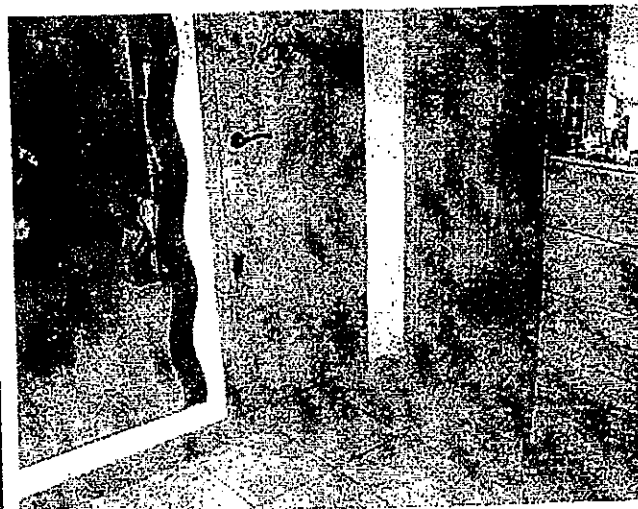
Kuchyňa



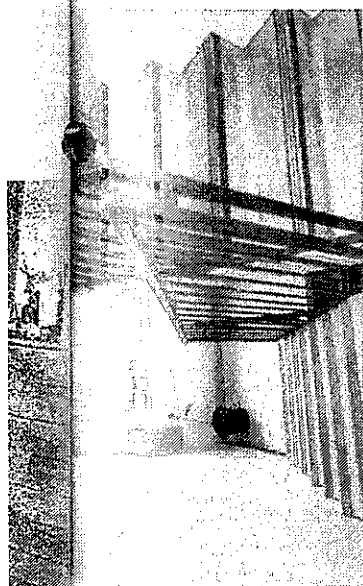
Kúpeľňa



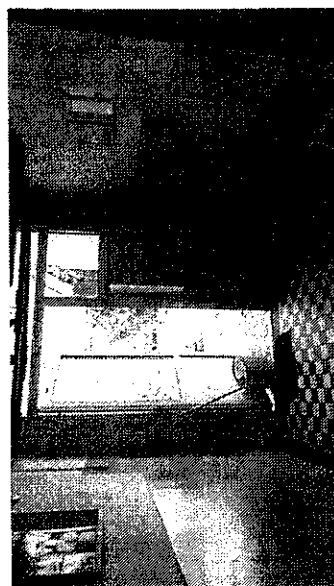
WC



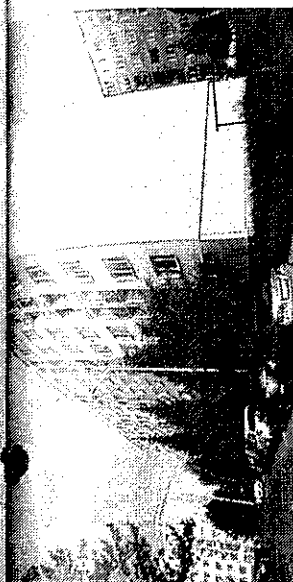
Chodba



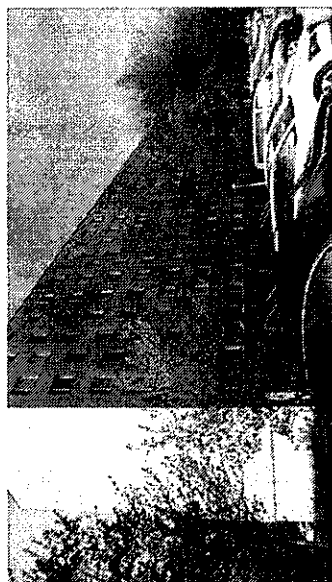
Pohľad do schodišťa



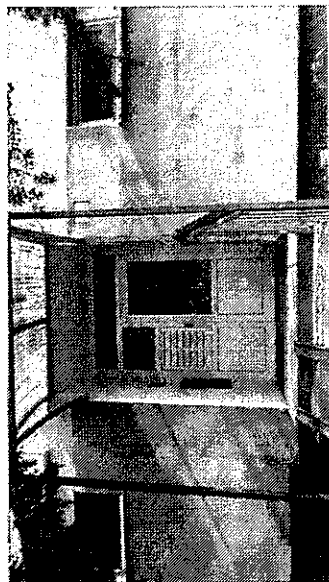
Pohľad do vstupnej chodby v prízemí



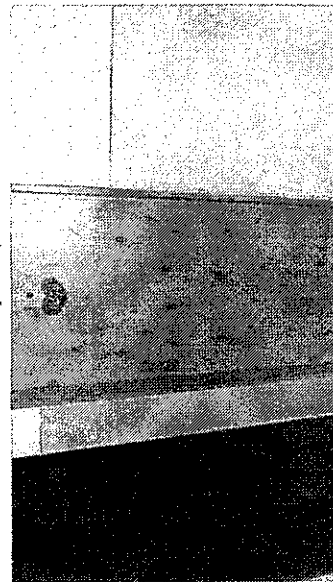
Pohľad čelno bočný od ulice



Pohľad zadno bočný od ulice



Pohľad čelny vstup do BD



Pohľad na vstupné dvere do bytu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 43/2021.

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

Podpis znalca

