Znalec : Ing František Hlaváč

Zadavateľ : ***U 9, a.s. ul. Zelinárska 6 Bratislava***

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo : **29/2021**

Vo veci : ***Byt č. 1 v bytovom dome s.č. 2086 ul. Markoviča Nové Mesto nad Váhom***

Počet strán posudku : 22

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

Prievidza 14.06.2021.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 1 vo vchode 8 v bytovom dome s.č. 2086 ul. Markoviča Nové Mesto nad Váhom s príslušenstvom a pozemkom

2. Dátum vyžiadania posudku : 13.05.2021

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.06.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.06.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.1 Dodané zadávateľom :
-Objednávka ZP zo dňa 13.05. 2021.
-LV č. 6053 pre k.ú. Nové Mesto nad Váhom z 02.06.2021.
-Kópia katastrálnej mapy pre k.ú. Nové Mesto nad Váhom.
-Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu a pozemku V 550/2012, ktorou terajší vlastník nadobudol ohodnocované vlastníctvo
-Potvrdenie Mesta Nové Mesto nad Váhom z 08.09.2011 o tom, že bytový dom s.č. 2086 na ul. Markoviča v k.ú. Nové Mesto nasd Váhom bol uvedený do užívania v roku 1989.

5.2 Získané znalcom :
-Zameranie, odfotenie a zakreslenie skutkového stavu domu a bytu
-Zistenie aktuálného koeficienta cenovej úrovne

6. Použitý právny predpis:
-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
vyhláška č. 605/2008, vyhlášky MS - SR č. 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
-Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
-STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
-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.
-Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. O jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy
-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
-Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
-Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

-podľa listu vlastníctva č. 6053 k.ú. Nové Mesto nad Váhom :

A. Majetková podstata:
- Parcela č. 612/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m2

-Stavby : - bytový dom s.č. 2086 na p.č. 612/2
- byt č. 1 vo vchode 8 na 2. p.

- spoluvlastnícky podiel : -na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku : 6996/301705

-k bytu : 1/1

B. Vlastníci : 5 - Hanic Martin, nar. minika Hanicová r.

- Titul nadobudnutia : - Kúpna zmluva o prevode č. V 550/2012 z 10.4.2012 - zm. č. 487/12

Poznámky :
- P - 45/2018 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 34/18 zriadením ex. zal. práva na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - Ex. úrad Marianská 35 Prievidza - JUDr. René Matuška súdny exekútor - zm. č. 567/18.

- P - 228/2018 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 378/19 zriadením ex. zal. práva na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - Ex. úrad Marianská 35 Prievidza - JUDr. René Matuška súdny exekútor - zm. č. 2388/19.

- P - 160/2020 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 242/20 zriadením ex. zal. práva na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - Ex. úrad Marianská 35 Prievidza - JUDr. René Matuška súdny exekútor - zm. č. 1698/20.

- P - 19/2021 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 247/20 zriadením ex. zal. práva na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - Ex. úrad Marianská 35 Prievidza - JUDr. René Matuška súdny exekútor - zm. č. 258/20.

- P - 31/2021 - Začatie výkonu zal. práva pod č. V 549/2012 a zmuvy o postúpení pohľadávok č. 22051000330 zo dňa 4.9.2020 na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava, ktorá bude realizovať zal. pôrávo predajom na dražbe - zm. č. 1052/21

C. Ťarchy: - všetky na vlastníka por. č. 5 :
- Vklad záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislavana na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 podľa b zmluvy V 549/2012 a zmuvy o postúpení pohľadávok č. ,22051000330 zo dňa 4.9.2020 Z 3908/2020 zm. č. 486/12, 2401/20.

- Zal. právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 z.z.

-Z 1908/16 - zriadeniezáložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - rozhodnutie č. 103146499/2016 zo dňa 16.05.2016, PRAVOPLATNé DňA 7.6.2016 - ZM. č. 1739/16, 2220/16.

-Z 3191/16 - zriadeniezáložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín č. 103836743/2016 na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - rozhodnutie č. 103146499/2016 zo dňa 16.05.2016, PRAVOPLATNé DňA 7.6.2016 - zm. č. 3129/16.

-Exekúčný príkaz 205 EX 34/18 na zriadenie ex. zal. práva na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - Ex. úrad Marianská 35 Prievidza - JUDr. René Matuška súdny exekútor - Z 1906/2018, zm. č. 1074/18.

-Zriadenie záložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín na nehnuteľností byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - rozhodnutie č. 100039487/2019 zo dňa 4.1.2019, PRAVOPLATNÉ DŇA 31.01.2019 - Z. č. 183/2019, zm.č. 92/2019, 276/19.

-Zriadenie záložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín na nehnuteľnosti byt č. 1 na 2 p. vchod č. 8 v byt. dome s.č. 2086 na p.č. 612/2 a spoluvl.podiel na spol častiach a zariadeniach domu a pozemku p.č. 612/2 - na základe rozhodnutia č. 101261979/2019 zo dňa 27.05.2019, PRAVOPLATNÉ DŇA 03.07..2019, Z 2029/2019 - zm. č. 1091/19, 1247/19.

- Iné údaje: - bez zápisu k ohodnocovanému bytu

- Poznámka : - bez zápisu

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná za účasti vlastníka, objednavatela ZP a znalca

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:
Neboli vznesené.

11. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
dobrovolná dražba

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
-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.
-Porovnávacia 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 USI Žilina. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach.
- Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR .

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :
-Technická dokumentácia nebola poskytnutá
-Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.
-Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
-Byt č. 1 vo vchode č. 8
- Pozemok p.č. 612/2

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
- neboli zistené

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1 vo vchode 8

POPIS

-jedná sa o byt 1. kategórie s ústredným vykurovaním, s úplným základným príslušenstvom, t.j. s kúpelňou a splachovacím záchodom
-byt má 3 obytné miestností a príslušenstvo pozostavajúce zo vstupu s kuchyňou, kúpelne, WC, špajze a pivníce

***-Spoločné části a zariadenia obytnej budovy sú vyhotovené následovne*:**
-základové pásy betónové
-zvislé konštrukcie panelové
-stropy železobetónové montované
-schody železobetónové montované
-strecha plochá so strešnou krytinou z asfaltovaných pásov
-klampiarské konštrukcie z pozinkovaného plechu
-vonkajšia úprava povrchov striekaná
-vnútorné omietky vápenné
-vnútorné keramické obklady
-dvere drevené hladké, vchodové plastové
-okná plastové
-povrchy podláh z cementového poteru, schody terazzové
-rozvody ÚK pozinkovanými rúrami
-elektroinštalácia svetelná i motorická
-kompletný rozvod bleskozvodu
-rozvody vodovodu oceľovými rúrami
-kanalizačné rozvody plastovými rúrami
-rozvod zemného plynu
-rozvod STA, káblovej TV, telefonu a hydranty

-Vybavenie bytu je následovne:
-vnútorné omietky sú prevážne stierkové
-vnútorné keramické obklady sú v kuchyni, kúpelke aj WC
-dvere sú drevené dýhované
-podlahy v obytných miestnostiach sú laminátové
-podlahy ostatných miestností sú prevážne z keram. dlažby
-vykurovanie je kovovými radiatormi
-svetelná elektroinštalácia je s ističmi
-rozvody studenej a teplej vody sú oceľovými rúrami
-vnútorná kanalizácia je plastovým potrubím
-teplá voda je privedená z centralného zdroja
-v kuchyni je elektrický sporák s keramickou platňou, elektrickou rúrou a kuchynská linka
-v kúpelni je plastová vaňa a umyvadlo, vo WC kombiklozet
-bytové jádro je murované
-rozvod STA, káblovej TV je pod omietkou

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
izba 6,30*3,45	21,74
izba 4,40*3,45	15,18
izba 2,80*3,45	9,66
vstup s kuchyňou 2,80*3,45+1,80*3,45+1,60*0,70	16,99
kúpelňa a WC 1,60*2,40	3,84
špajza 1,13*1,10	1,24
pivnica 1,10*1,20	1,32
Vypočítaná podlahová plocha	**69,97**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet izieb: 3

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	3,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	14,51
3	Stropy	8,00	1,25	10,00	6,70
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,01
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	3,85
6	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	1,54
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	0,77
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,40	4,20	2,82
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,34
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,85	0,93	0,62
12	Okná	5,00	2,50	12,50	8,38
13	Povrchy podláh	0,50	1,45	0,73	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,01
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,47
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,34
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,34
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,67
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	1,47

21	Ostatné	2,00	2,20	4,40	2,95
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,40	5,60	3,75
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,50	2,50	1,68
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	1,88
25	Povrchy podláh	2,50	2,50	6,25	4,19
26	Vykurovanie	2,50	2,25	5,63	3,77
27	Elektroinštalácia	3,00	1,25	3,75	2,51
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,25	1,25	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,25	1,25	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,25	0,63	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,30	2,60	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,45	4,90	3,28
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,50	10,00	6,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,25	9,00	6,03
35	Ostatné	2,50	2,35	5,88	3,94
	Spolu	**100,00**		**149,18**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 149,18 / 100 = 1,4918$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$VH = 325,30$ €/m² $* 2,558 * 0,939 * 1,4918 * 1,02$

$VH = 1\,188,94$ €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 vo vchode 8	1989	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 188,94 €/m² * 69,97m²	83 190,13
Technická hodnota	68,00% z 83 190,13 €	56 569,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

-Všeobecná hodnota bytu je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

-ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území Nového Mesta nad Váhom, v prostredí so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností čo zohľadním primeraným koeficientom polohovej diferenciacie

-ohodnocovaný byt sa nachádza na 2. p., vo vchode 8

-orientácia obytných miestností je prevážne na JJZ

-v okolí prevláda zástavba bytovými domami

-obytná budova je prístupná z verejnej asfaltovej komunikácie

-v okolí je vybudovaný verejný vodovod, kanalizácia, elektrorozvody, zemný plyn a telekomunikácie

-pozemky sú rovinaté

-v mieste je miestna doprava a autobusová doprava

b)Analýza využitia nehnuteľnosti

-jednotlivé podlažia sú v súlade s kolaudačným rozhodnutím využívané na bývanie

-***ohodnocovaný byt obsahuje*** :3 izby, vstup s kuchyňou, kúpelňu, WC, špajzu a pivnicu

-celý byt je využívaný výhradne na bývanie

-zmena účeľu využívania bytu nie je známa

c)Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

-zmeny z titulu iného využívania územia, v ktorom sa nachádza ohodnocovaná nehnuteľnosť, nie sú známe

-predmetné územie nie je zosuvné, ani poddolované

-v okolí nie sú vyhlásené hygienické ochranné pásma

-bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi nie sú v lokalite vymedzené

-radónové riziko nie je známe

-poklesy základových konštrukcií neboli zistené

-neboli zaznamenané ani deformácie nosných konštrukcií stavby

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,000	10	10,00
2	**Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,500	30	45,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				

	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,500	7	10,50
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,275	6	1,65
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	1,500	10	15,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	8	12,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,000	6	6,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,500	5	7,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,500	9	13,50
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,500	7	3,50
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,500	7	3,50
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	6	6,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,000	4	4,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	**Názor znalca**				
	výborný byt	I.	1,500	20	30,00
	Spolu			**145**	**180,65**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 180,65/ 145	1,246
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 56 569,29 € * 1,246	**70 485,34 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

- jedná sa o pozemok zastavany bytovým domom
- pozemky sú rovinaté
- v okolí pozemku sú vybudované všetky inžinierske siete
-jednotková cena je uplatnená z okresného mesta

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
612/2	zastavané plochy a nádvoria	496,00	1/1	6996/301705	11,50

Obec: Nové Mesto nad Váhom
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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, priemyselové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov.	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,3000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 1,3000	**12,95 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*6996/301705 * 6 423,20 €	**148,94 €**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 612/2	496,00 m² * 12,95 €/m² * 1/1*6996/301705	148,94
Spolu		**148,94**

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1 vo vchode 8	1/1	70 485,34
Pozemky		
zastavaná plocha - parc. č. 612/2 (11,5 m²)	1/1 z 6996/301705	148,94
Všeobecná hodnota celkom		**70 634,28**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**70 600,00**

Slovom: Sedemdesiattisícšesťsto Eur

V Prievidzi dňa 14.06.2021

Ing. František Hlaváč



IV. PRÍLOHY

-objednávka ZP zo dňa 13.05.2021
-LV č. 6053 pre k.ú. Nové Mesto nsad Váhom z 02.06.2021
-kópia katastrálnej mapy pre k.ú. Nové Mesto nad Váhom
-kúpna zmluva o prevode vlastníctva V 550/2012.
-pôdorys bytu
-fotodokumentácia

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. František Hlaváč

V Bratislave, dňa 13.05.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame 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:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
6053	Nové Mesto nad Váhom	Nové Mesto nad Váhom	Nové Mesto nad Váhom

Parcely registra „C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera
612/2	Zastavaná plocha a nádvorie	496 m2

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
2086	612/2	Bytový dom/ Byt č. 1, vchod č. 8, 2. p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6996/301705

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Martin Hanic	a Dominika Hanicová r.
Sídlo, resp. bydlisko:		
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:		

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.06.2021 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp **„z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"**, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (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., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava I, odd. Sa vl. č.:
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

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	: 304	Nové Mesto nad Váhom	Dátum vyhotovenia	:	2.6.2021
Obec	: 506338	Nové Mesto nad Váhom	Čas vyhotovenia	:	16:41:47
Katastrálne územie	: 842044	Nové Mesto nad Váhom	Údaje platné k	:	1.6.2021 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6053
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
612/2	496	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2086 evidovanej na pozemku parcelné číslo 612/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2086	612/2	9	bytový dom		1
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

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
8	2	1	6996/301705
Súpisné číslo	Miestna časť		
2086			

Iné údaje:
Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	Hanic Martin, a Dominika Hanicová a narodenia dátum narodenia	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 550/2012 z 10.4. 2012 -zm.č. 487/12	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	

Poznámky	K nehnuteľnosti
P-45/2018 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 34/18 zriadením exekučného záložného práva na nehn. byt č. 1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 - Exekútorský úrad so sídlom Mariánska 35, Prievidza - JUDr. René Matuška, súdny exekútor - zm.č. 567/18	-
P-228/2018 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 378/19 zriadením exekučného záložného práva na nehn. byt č. 1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 - Exekútorský úrad so sídlom Mariánska 35, Prievidza - JUDr. René Matuška, súdny exekútor - zm.č. 2388/19	-
P-160/2020 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 242/20 zriadením exekučného záložného práva na nehn. byt č. 1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 - Exekútorský úrad so sídlom Mariánska 35, Prievidza - JUDr. René Matuška, súdny exekútor - zm.č. 1698/20	-
P-19/2021 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 247/20 zriadením exekučného záložného práva na nehn. byt č. 1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 - Exekútorský úrad so sídlom Mariánska 35, Prievidza - JUDr. René Matuška, súdny exekútor - zm.č. 258/20	-

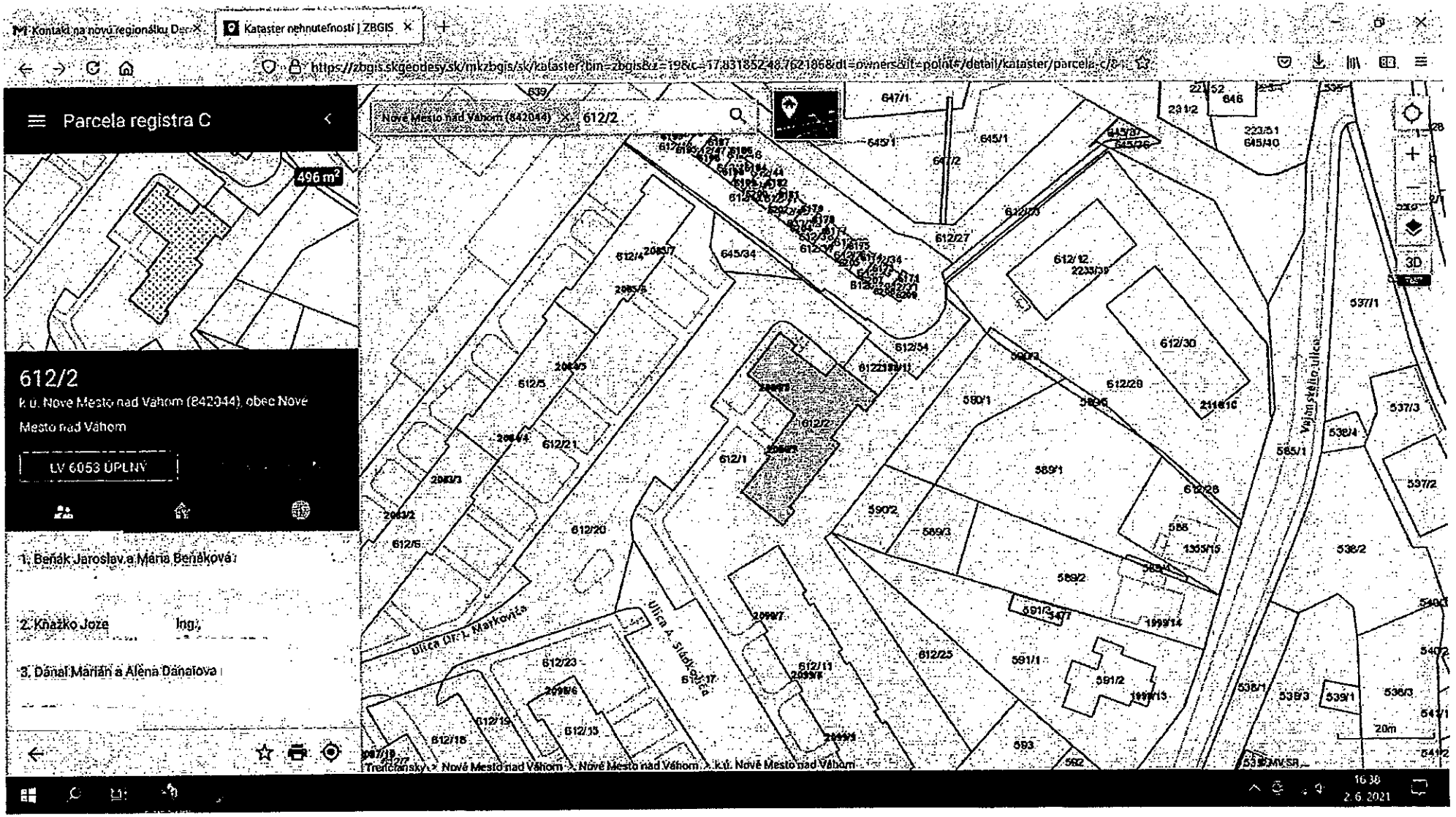
	P-31/2021 - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného pod č. V 549/2012 a zmluvy o postúpení pohľadávok č. 22051000330 zo dňa 4.9.2020 na nehn. byt č.1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č. 2086 na p.č. 612/2, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, podiel na pozemku p.č. C-KN 612/2 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35 724 803, ktorá bude realizovať záložné právo predajom na dražbe - zm.č. 1052/21	-
Správca		
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

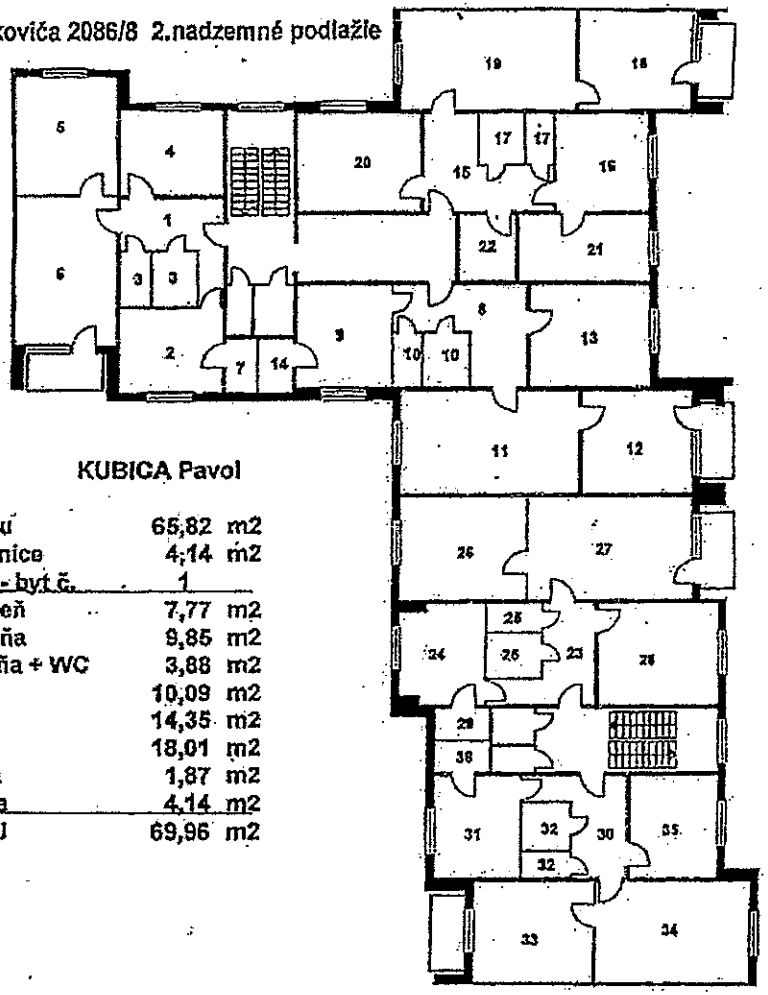
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Vklad záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35 724 803, na nehn. byt č.1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č. 2086 na p.č. 612/2, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, podiel na pozemku p.č. 612/2, podľa zmluvy V 549/2012 a zmluvy o postúpení pohľadávok č. 22051000330 zo dňa 4.9.2020, Z-3908/2020 - zm.č. 486/12, 2401/20
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome s.č.2086 na p.č.612/2 podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z.
Vlastník poradové číslo 5	Z 1908/16 - Zriadenie záložného práva pre Daňový úrad Trenčín, so sídlom K dolnej stanici 22, Trenčín na nehn. byt č.1 na 2.p., vchod č. 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6996/301705 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 - rozhodnutie č. 103146499/2016 zo dňa 16.05.2016, právoplatné dňa 7.6.2016 - zm.č. 1739/16, 2220/16
Vlastník poradové číslo 5	Z 3191/16 - Záložné právo v prospech Daňový úrad Trenčín, č.: 103836743/2016 k nehnuteľnosti byt č.1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č.2086 na p.č.612/2, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel k pozemku p.č.612/2 -zm.č. 3129/16
Vlastník poradové číslo 5	Exekučný príkaz 205 EX 34/18 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č. 1 na 2.p., vchod 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 - Exekútorský úrad so sídlom Mariánska 35, Prievidza - JUDr. René Matuška, súdny exekútor - Z-1906/2018 - zm.č. 1074/18
Vlastník poradové číslo 5	Zriadenie záložného práva pre Daňový úrad Trenčín, so sídlom K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín na nehn. byt č.1 na 2.p., vchod č. 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6996/301705 na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 - rozhodnutie č. 100039487/2019 zo dňa 04.01.2019, vykonateľné dňa 16.01.2019, právoplatné dňa 31.01.2019, Z-183/2019 - zm.č.92/2019, 276/19
Vlastník poradové číslo 5	Zriadenie záložného práva pre Daňový úrad Trenčín so sídlom K dolnej stanici 22, Trenčín na nehn. byt č. 1 na 2.p., vchod č. 8 v bytovom dome s.č. 2086 na C-KN p.č. 612/2 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku C-KN p.č. 612/2 na základe rozhodnutia č. 101261979/2019 zo dňa 27.05.2019, vykonateľné dňa 18.06.2019, právoplatné dňa 03.07.2019 - Z-2029/2019 - zm.č. 1091/19, 1247/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony


Kontakt na novú regionálku Dan
Kataster nehnuteľností | ZBGIS
https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster?bm=zbgis&z=19&c=17.831852,48.762186&dl=owners&lf=point*/detail/kataster/parcela-c/6...
Parcela registra C
496 m²
612/2
k.ú. Nové Mesto nad Váhom (842044), obec Nové Mesto nad Váhom
LV 6053 ÚPLNÝ
1. Beňák Jaroslav a Mária Benáková
2. Knazko Jozef Ing.
3. Dánal Marián a Alena Dánalová
Nové Mesto nad Váhom (842044)
612/2
Ulica Dr. Ľ. Markoviča
Ulica A. Sládkoviča
Trenčiansky > Nové Mesto nad Váhom > Nové Mesto nad Váhom > k.ú. Nové Mesto nad Váhom
20m
16:38
2.6.2021

Dr. Markoviča 2086/8 2.nadzemné podlažie



MOMCA	KUBICA Pavol	
č. 1		
cha bytu	65,82	m2
cha pivnice	4,14	m2
GENDA - byt č.	1	
Predsieň	7,77	m2
Kuchyňa	9,85	m2
Kúpeľňa + WC	3,88	m2
Izba	10,09	m2
Izba	14,35	m2
Izba	18,01	m2
Špajza	1,87	m2
pivnica	4,14	m2
SPOLU	69,96	m2

8

MESTO Nové Mesto nad Váhom
Mestský úrad

Vaša značka	Naša značka	Vybavuje	Nové Mesto nad Váhom
	Výst.2036/2011	Štefancová/7402324	8.9.2011

Vec: Potvrdenie

Na Vašu žiadosť zo dňa 8.9.2011 ohľadne potvrdenia veku, resp. dátumu užívania objektu Vám oznamujeme nasledovné :

Bytový dom, postavený na pozemku parc. č. 612/2, súpisné číslo 2086, orientačné čísla 8, 9 na ul. Dr. I. Markoviča v Novom Meste nad Váhom, bol podľa listu evidencie súpisných a orientačných čísiel daný do užívania alebo trvalej prevádzky v roku ~~2008~~ (1989)

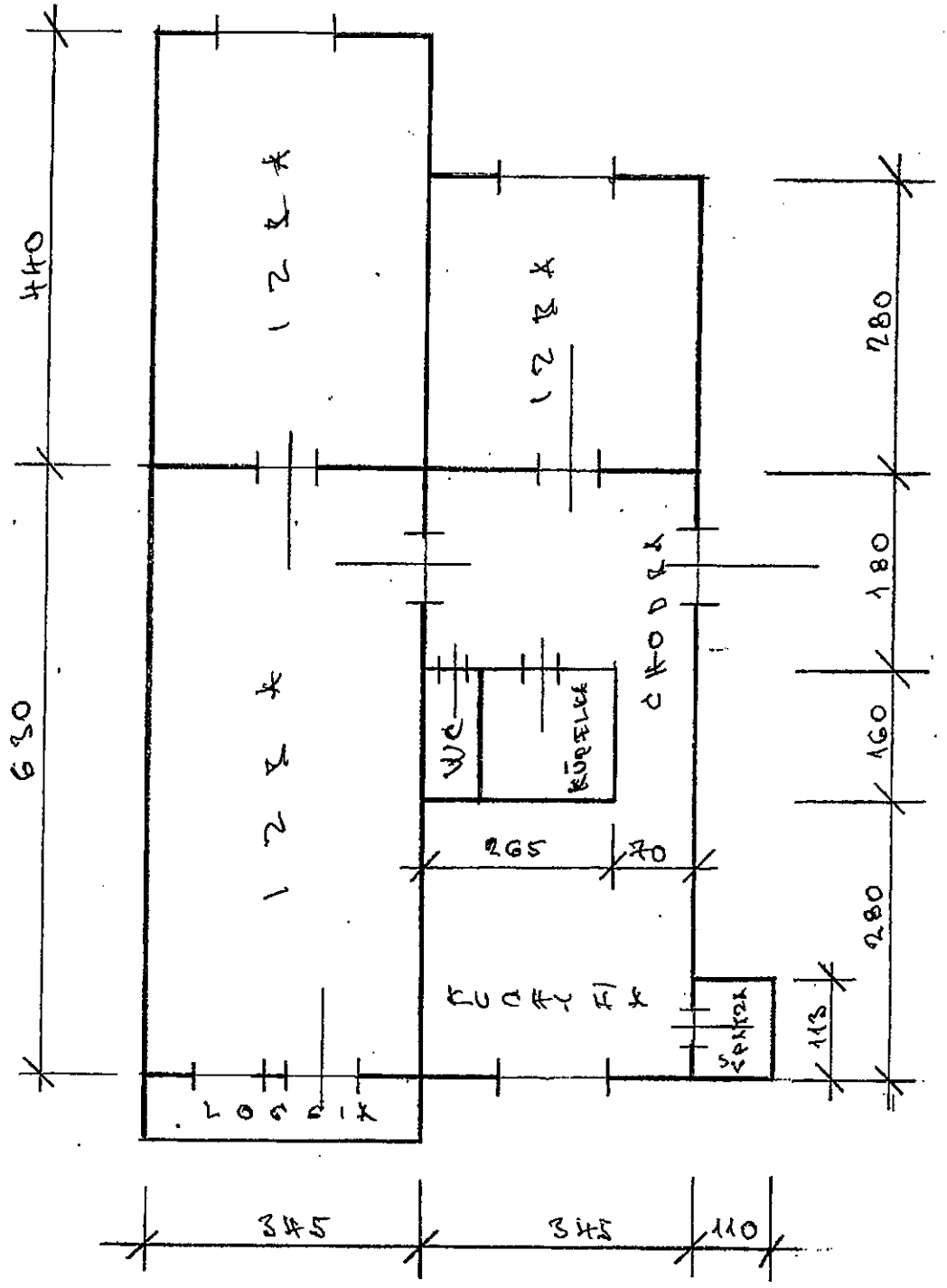
MESTO NOVÉ MESTO NAD VÁHOM
Mestský úrad, Čsl. armády č. 6/1
915 22 Nové Mesto nad Váhom

Ing. Dušan Macúch
ved. OVRM a D

9

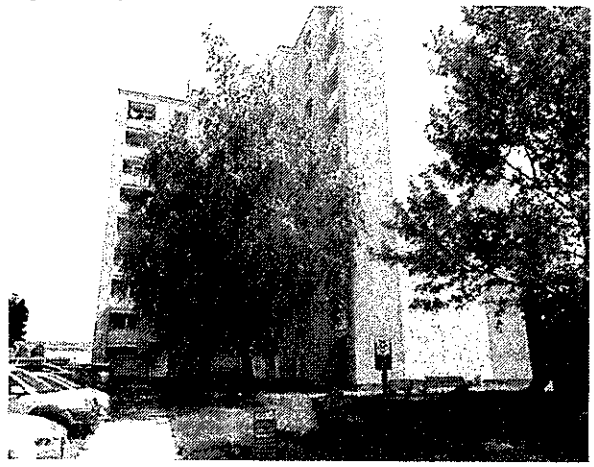
0.1941.481

PŮDORYS BYTU



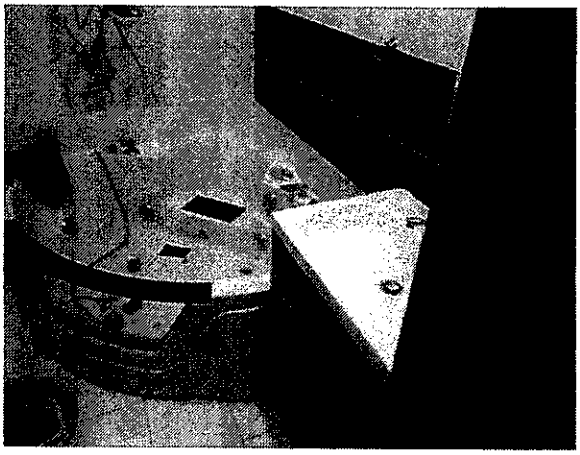
Ing. Juraj TALIAN, PhD.
ZNALEC

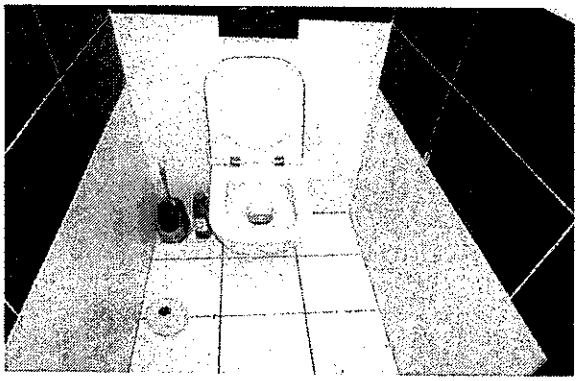
Celkový pohľad na bytový dom s.č. 2086 a jeho vchod č. 8 na ul. Markoviča v Novom meste nad Váhom, s pohľadmi do kuchyne, kúpelne, WC, balkónové dvere a na styk dvoch podláh v byte č. 1, vo vchode č. 8.



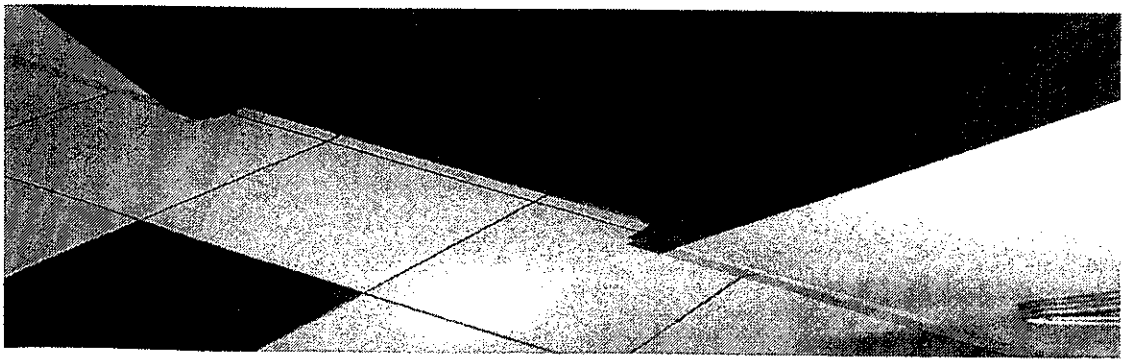










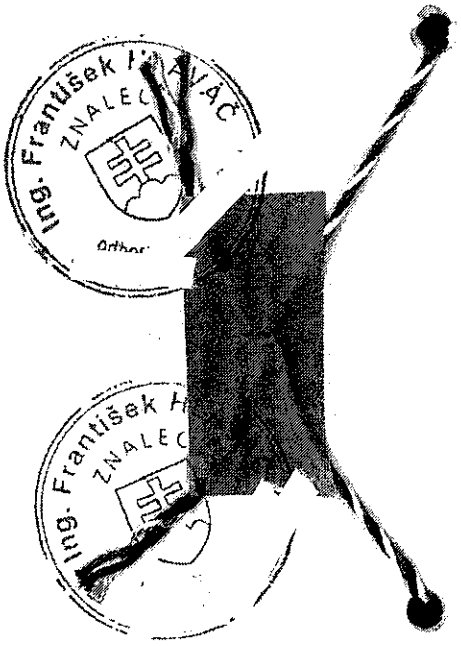


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 911097, dátum vymenovania 12.10.1988 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností.

- Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 29/2021 elektronického znaleckého denníka

- Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 29/2021.


Ing. František
ZNALEC