

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha

Evidenčné číslo

číslo telefónu, mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa zo dňa 17.06.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 88/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.16/1.p, vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 65/758, nachádzajúce sa v katastrálnom území Závada, obec Závada k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 27(13)

Počet vyhotovení: 5 x objedávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.16/1.p, vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 65/758, nachádzajúce sa v katastrálnom území Závada, obec Závada, okres Veľký Krtíš.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):6.07.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.07.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka U9 a.s o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.16/1.p, vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 65/758, nachádzajúce sa v katastrálnom území Závada, obec Závada k účelu organizovania dobrovoľnej dražby zo dňa 17.06.2020.
Znalecký posudok č.61/2017 vypracovaný Ing. Mariánom Novotným.
Projektová dokumentácia nebola poskytnutá.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.374- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Závada zo dňa 05.07.2020.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 5 júla 2020, k.ú. Závada.

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 katastrálnom území 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 katastrálnom území 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 výroby 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 Vyparína 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 pohádzkou.

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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2019.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Používam metódu polohovej diferenciácie, 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

kc - 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 1.štvrtrok 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 3 kvartálu roka 2020 t.j. 2,618.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty pozemkov je možné použiť výpočet urobený polohovou diferenciáciou, alebo porovnávací ako i výnosovou metódou. V mojom prípade hodnota pozemku nie je vypočítaná pretože vo vlastníctve nie je podiel na pozemkoch.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.374- čiastočný byt č.16/1.p, vchod č.16 v byt. dome s.č.92 na parc.č.314 s podielom na spoločných priestoroch a zariadeniach domu v podiele 65/758 nachádzajúce sa v kat. území Závada, obec Závada, okres Veľký Krtíš.

Vlastník predmetných nehnuteľností je zapísaný na
LV č.387- čiastočný,
Hodoš Jakub r. Hodoš, Šávoľ 8, Šávoľ, PSČ 985 41, SR

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 6.7.2020 za prítomnosti Jakuba Hodoša a jeho priateľky.
Zameranie bolo vykonané dňa 6.7.2020.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.07.2020.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Podlahová plocha jednolivých miestností je nasledovná		
predsieň	3,45*2,72	9,38
	0,10*1,89	0,19
izba	3,45*3,38	11,66
izba	3,44*4,62	15,89
izba	3,44*5,85	20,12
izba	3,44*4,70	16,17
kúpeľňa	1,60*1,65	2,64
WC	0,80*1,15	0,92
kuchyňa	3,44*2,0	6,88
	1,78*2,52	4,49
pivnica	1,30*2,27	2,95
	2,13*2,04	4,35
Vypočítaná podlahová plocha		95,64

Pri porovnaní podlahovej plochy uvedenej v LV a skutočne nameranej bol zistený nasledovný stav: 94,14m²-95,64 m²=+1,5 m² Rozdiel je potom +1,5 m² oproti údajom uvedeným v predloženej KZ. Dispozičné riešenie bytu nebolo zmenené. Skutočný stav bol zistený meraním a tvorí prílohu ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.374 - čiastočný, k.ú. Závada, obec Závada. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.374, k.ú. Závada

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"

-

Stavby:
Bytovka s.č.92 na parc.č.314

B. Vlastníci:
Byt

Vchod : 1 1.p Byt č.16
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 65/758

12 Hodoš Jakub r. Hodoš, Šávoľ 8, Šávoľ, PSČ 985 41, SR

Dátum narodenia: 16.05.1992
Spoluvlastnícky podiel:

1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

Zákonné záložné právo podľa §15 odst.1 zák.....
Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.....
Závada. IČO : 37826611-.....
VECNÉ BREMENO V PROSPECH.....
VSTUPU A PRECHODU NA PARC.314 (pred mapovaním parc.CKN č.118/26)-22/00

12 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s
zriadené zmluvou

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Obhliadkou som 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.16/1.p., vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314

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.16/1.p., vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314

POPIS

Bytový dom s.č.92 je postavený, ako samostatne stojaci na parc.KN č.314 s dvoma samostatnými vchodmi.

Nosná konštrukcia domu je panelová s dodatočne urobením zateplením. Dom má centrálnu schodiská v každom vchode. Na každom podlaží sú umiestnené po 2 byty spolu teda 6 vo vchode. Skladbu obyvateľov v sídlisku určujem v triede do 20 bytov.

Bytový dom má nosné konštrukcie montované z plošných panelových dielcov. Krytina plochej strechy sú živичné pásy natavované. Obvodový plášť je z pórabetónových veľkorozmerových prvkov i so zateplením s nameranou hrúbkou 44 cm. Stropy sú železobetónové dosky s rovným podhľadom. Schodišťa sú železobetónové prefabrikované dvojramenné s povrchovou úpravou brúsené teraso. Vonkajšie omietky sú akrylátové na báze umelých hmôt. Klampiarske konštrukcie úplne pozinkované, inštalovaný bleskozvod. Vykurovanie domu je lokálne vo všetkých bytoch samostatne.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady určujem koeficient 0 a koeficient povrchu podláh 1,0 s povrchovou úpravou z cementového poteru.

Počas životnosti bolo realizované vonkajšie zateplenie domu i s akrylátovými omietkami, ako i vstupné dvere i okná v spoločných priestoroch schodišť za plástové, avšak v spoločných priestoroch suterénu tieto neboli menené a zostali pôvodné a tak u položiek dvere uvažujem s kvb= 1,15 a u položky okien uvažujem s kvb= 1,05. U zvislých konštrukcií vzhľadom na spomenuté zateplenie uvažujem s kvb=1,15 tak ako i u vonkajších povrchových úprav.

Dátum narodenia: 16.05.1992
Spoluvlastnícky podiel:

1/1

C. Ťarchy:

Por.č.:

Zákonné záložné právo podľa §15 odst.1 zák.....
Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.....
Závada. IČO : 37826611-.....
VECNÉ BREMENO V PROSPECH.....
VSTUPU A PRECHODU NA PARC.314 (pred mapovaním parc.CKN č.118/26)-22/00

12 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s
zriadené zmluvou

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Obhliadkou som 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.16/1.p., vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314

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.16/1.p., vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314

POPIS

Bytový dom s.č.92 je postavený, ako samostatne stojaci na parc.KN č.314 s dvoma samostatnými vchodmi.

Nosná konštrukcia domu je panelová s dodatočne urobením zateplením. Dom má centrálnu schodiská v každom vchode. Na každom podlaží sú umiestnené po 2 byty spolu teda 6 vo vchode. Skladbu obyvateľov v sídlisku určujem v triede do 20 bytov.

Bytový dom má nosné konštrukcie montované z plošných panelových dielcov. Krytina plochej strechy sú živичné pásy natavované. Obvodový plášť je z pórobetónových veľkorozmerových prvkov i so zateplením s nameranou hrúbkou 44 cm. Stropy sú železobetónové dosky s rovným podhľadom. Schodišťa sú železobetónové prefabrikované dvojramenné s povrchovou úpravou brúsené teraso. Vonkajšie omietky sú akrylátové na báze umelých hmôt. Klampiarske konštrukcie úplne pozinkované, inštalovaný bleskozvod. Vykurovanie domu je lokálne vo všetkých bytoch samostatne.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady určujem koeficient 0 a koeficient povrchu podláh 1,0 s povrchovou úpravou z cementového poteru.

Počas životnosti bolo realizované vonkajšie zateplenie domu i s akrylátovými omietkami, ako i vstupné dvere i okná v spoločných priestoroch schodíšť za plástové, avšak v spoločných priestoroch suterénu tieto neboli menené a zostali pôvodné a tak u položiek dvere uvažujem s kvb= 1,15 a u položky okien uvažujem s kvb= 1,05. U zvislých konštrukcií vzhľadom na spomenuté zateplenie uvažujem s kvb=1,15 tak ako i u vonkajších povrchových úprav.

Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s primeranou údržbou.

Byt je umiestnený v stredovej sekcii bytového domu na 1 podlaží. Byt je štvorizbový I. kategórie s príslušenstvom predsieň, kuchyne, kúpelne, samostatného WC ako i pivnice č.16.

Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú, telefónnu a televíznu prípojku. Merač vody chýba a pravdepodobne i elektromer. Rozvody teplej a studenej vody z ocelového potrubia. Vykurovanie bolo lokálne elektrickými konvektormi v počte 5 kusov, ktoré sú už v súčasnosti mimo osadenia a tak u tejto položky uvažujem s $k_{vb}=0,35$ s dokončenosťou na 30%. Elektroinštalácia svetelná na poistkové automaty. Okná drevené zdvojené s PVC žalúziami- uvažujem s nimi v položke ostatné s $k_{vb}=1,2$. Dvere plné hladké i s preskúšaním uvažujem s $k_{vb}=1$. Vnútorne úpravy povrchov stien a stropov hladká omietka. Podlahy na chodbe a v obytných miestnostiach tvorí PVC. Bytové jadro umakartové. Kúpeľňa je vybavená vaňou s pákovou batériou bez obkladov stien i vane a tak uvažujem s $k_{vb}=1$, WC je osadený kombi a tak u položky vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC uvažujem s $k_{vb}=1$. Zdroj teplej vody je elektrický ohrievač s uvažovaným $k_{vb}=0,10$. Kuchyňa je vybavená s kuchynskou linkou v dĺžke 2 m vyrobenou z materiálu na báze dreva, nerezovým drezom s pákovou batériou. V kuchyni chýba sporák, ktorý bol elektrický s elektrickou rúrou a tak u položky vybavenia kuchýň uvažujem s $k_{vb}=1$ a s dokončenosťou na 85%.

Byt má samostatné meranie studenej vody ako i elektriny. Merače vody však v bytovom jadre chýbajú.

Pri posudzovaní bytu uvažujem, že byt je nerekonštruovaný s pôvodným typovým vybavením.

Vek stavby bytového domu s.č.92 na parc.č.314 určujem na základe predloženého potvrdenia Spoločenstva vlastníkov bytových a nebytových priestorov, blok č.91, 92 a 93 Závada kde sa uvádza že predmetný BD sa stal užívania schopný v roku 1985.

Vek stavby bytového domu je potom k roku vypracovania zn.posudku 35 rokov. 2020-1985= 35 rokov.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť.

Údržba stavby bytového domu je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby bytového domu určujem na 80 rokov vzhľadom na panelový konštrukčný systém.

Východisková hodnota (V_h)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$$V_h = M \cdot R_u \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_{vb} \cdot k_m \quad (\text{Eur}), \text{ kde}$$

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

R_u je rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci nárast cien

k_k - koeficient závislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

k_{vb} - koeficient vplyvu vybavenosti-použitie cenové podiely podľa prílohy č.5

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

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k_m) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu

$$V_{SHb} = TH \cdot k_{pd} \quad (\text{Eur})$$

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)

k_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu 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 [m ²]
Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná"	
predsieň 3,45*2,72	9,38
0,10*1,89	0,19
izba 3,45*3,38	11,66
izba 3,44*4,62	15,89
izba 3,44*5,85	20,12
izba 3,44*4,70	16,17
kúpeľňa 1,60*1,65	2,64
WC 0,80*1,15	0,92

kuchyňa	3,44*2,0	6,88
	1,78*2,52	4,49
pivnica	1,30*2,27	2,95
	2,13*2,04	4,35
Vypočítaná podlahová plocha		95,64

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Počet izieb: 4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp	RU	Koef. štand. ks	Úprava podielu cp * ks	Genový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory								
1	Základy vrát. zemných prác	5,00		1,00	5,00	5,23	100	5,23
2	Zvislé konštrukcie	18,00		1,15	20,70	21,67	100	21,67
3	Stropy	8,00		1,00	8,00	8,37	100	8,37
4	Schody	3,00		1,00	3,00	3,14	100	3,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00		1,00	5,00	5,23	100	5,23
6	Krytina strechy	2,00		1,00	2,00	2,09	100	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,05	100	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00		1,15	3,45	3,61	100	3,61
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00		1,00	2,00	2,09	100	2,09
10	Vnútorné ker. obklady	0,50		0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50		1,15	0,58	0,60	100	0,60
12	Okná	5,00		1,05	5,25	5,49	100	5,49
13	Povrchy podláh	0,50		1,00	0,50	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50		0,00	0,00	0,00	100	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00		1,00	2,00	2,09	100	2,09
16	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,05	100	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00		1,00	2,00	2,09	100	2,09
18	Vnútorná kanalizácia	2,00		1,00	2,00	2,09	100	2,09
19	Vnútorný plynovod	1,00		1,00	1,00	1,05	100	1,05
20	Výťahy	2,00		0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00		1,00	2,00	2,09	100	2,09
Zariadenie bytu								
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00		1,00	4,00	4,19	100	4,19
23	Vnútorné ker. obklady	1,00		0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Dvere	2,00		1,00	2,00	2,09	100	2,09
25	Povrchy podláh	2,50		1,00	2,50	2,62	100	2,62
26	Vykurovanie	2,50		0,35	0,88	0,92	30	0,28
27	Elektroinštalácia	3,00		1,50	4,50	4,71	100	4,71
28	Vnútorný vodovod	1,00		1,00	1,00	1,05	100	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00		1,00	1,00	1,05	100	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50		0,00	0,00	0,00	100	0,00

31	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,21	100	0,21
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,09	85	1,78
33	Vnútr.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,19	100	4,19
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,19	100	4,19
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	3,14	100	3,14
	Spolu	100,00		95,55	100,00		99,04

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,55 / 100 = 0,9555$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,618 * 1,037 * 0,9555 * 0,95$$

$$VH = 801,65 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

99,04 %

Nedokončenosť bytu:

0,96 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.16/1.p., vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314	1985	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	801,65 €/m ² * 95,64m ²	76 669,81
Nedokončenosť	-0,96% z 76 669,81 €	-736,03
Východisková hodnota		75 933,78
Technická hodnota	56,25% z 75 933,78 €	42 712,75

Dokončenosť stavby: (75 933,78€ / 76 669,81€) * 100 % = 99,04 %

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

Byt sa nachádza v bytovom dome s.č.92 na parc.KN č.314 v obci Závada. Bytový dom je samostatne stojaci, má prízemie s využitím ako technické podlažie ako i 3 ďalšie nadzemné podlažia.

Dom sa nachádza v bežnej zástavbe KBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce s prihliadnutím na jej dispozíciu. V širšom okolí domu je občianska vybavenosť náležiacia obciam do 5000 obyvateľov. Počet obyvateľov v obci je 517 a občianska vybavenosť je s OcÚ, kultúrnym domom, poštou, ZŠ, MŠ ako i s obchodom s potravinami a s rozličným tovarom.

Dopravné spojenie je s autobusovou dopravou. Obec leží v trase štátnej cesty V. Krtíš - Lučenec. Do okresného mesta V. Krtíš je 18 km a do obce Lučenec 20 km.

Orientácia obytných miestností určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

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.**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v Závade určujem koeficient predajnosti 0,175, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,2-0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,175

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,175 + 0,350)	0,525
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,350
III. trieda	Priemerný koeficient	0,175
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,096
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,175 - 0,158)	0,018

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{pol}	Váha V _i	Výsledok k _{pol} * V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,096	10	0,96
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,175	30	5,25
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,175	7	1,23
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,525	5	2,63
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,096	6	0,58
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,096	10	0,96
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,350	8	2,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,350	6	2,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,350	5	1,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	0,525	9	4,73
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,350	7	2,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,096	6	0,58
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,175	4	0,70
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,350	5	1,75
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,175	20	3,50
	Spoju			145	34,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 34,4 / 145$	0,237
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 42\,712,75 \text{ €} * 0,237$	10 122,92 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.16/1.p., vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314		0,00	93,36	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
---------------	---------------	-------------

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.16/1.p., vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314	10 122,92
Všeobecná hodnota celkom	10 122,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	10 100,00

Slovom: Desiat'tisícsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na začatie výkonu záložného práva dražobnou spoločnosťou.

V Zlatých Moravciach dňa 18.07.2020

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka U9 a.s o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.16/1.p, vchod č.1, bytový dom s.č.92 na parc.KN č.314 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 65/758, nachádzajúce sa v katastrálnom území Závada, obec Závada k účelu organizovania dobrovoľnej dražby zo dňa 17.06.2020.
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.374- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Veľký Krtíš zo dňa 05.07.2020.
5. Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 8 júla 2020, k.ú. Závada.
6. Potvrdenie Spoločenstva vlastníkov bytových a nebytových priestorov, blok č.91,92,93 Závada zo dňa 6.03.2014.
- 7-10 Notárska zápisnica Nz 1884/2009 napísaná JUDr. Martou Jurinovou.
11. Pôdorys bytu v M=1:75.
- 12-13. Fotodokumentácia.

Ing. Ľubomír Rajnoha
[Redacted signature]

V Bratislave, dňa 17.06.2020

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 374	Okres: Veľký Krtíš Obec: Závada Katastrálne územie: Závada	Okresný úrad Veľký Krtíš, katastrálny odbor	
Byt :			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby: (bytovka)	Postavený na parcele	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
byt č. 16, vchod č.1, 1. p.	92	314	65/758
Spolu vlastnícky podiel: 1/1			

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 92 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Vlastníkom predmetu dražby je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jakub Hodoš, r. [Redacted]
Sídlo, resp. bydlisko:	[Redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[Redacted]

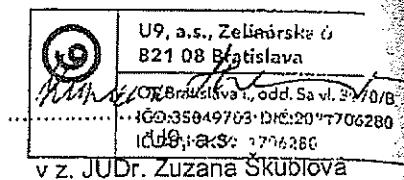
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 06.07.2020 o 12:00 hod.

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. 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 adresy zp@u9.sk a zuzana.skublova@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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Veľký Krtíš

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ZÁVADA

Dátum vyhotovenia 05.07.2020

Katastrálne územie: Závada

Čas vyhotovenia: 14:30:51

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 374

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
92	314	9	Bytovka		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 92 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 1 1. p. Byt č. 16

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

65 / 758

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

12 Hodoš Jakub r.

Dátum narodenia :

Spolu vlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

Dňa 30.8.2019 poznamenáva sa Oznámenie Slovenskej sporiteľne a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 č. 0292/169277/2019 zo dňa 27.8.2019 o začatí výkonu záložného práva zriadeného záložnou zmluvou č. V-1595/2017 a to predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe - P 420/2019 - VZ 63/19

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva - V-1725/2017 zo dňa 9.11.2017 - vz 86/17

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods.1 zákona č. 182/1993 zb., v znení neskorších predpisov, v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov blok č. 91, 92, 93 so sídlom Závada č. 93, 991 21 Závada, IČO: 37826611 - Z 1559/11 - 22/00, 42/11
VECNÉ BREMENO V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE VSTUPU A PRECHODU NA PARC. 314 (pred mapovaním parc. CKN č. 118/26) - 22/00

12 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO : 00151653, zriadené zmluvou zo dňa 2.10.2017 - V-1595/2017 zo dňa 19.10.2017 - 84/2017

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI 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.

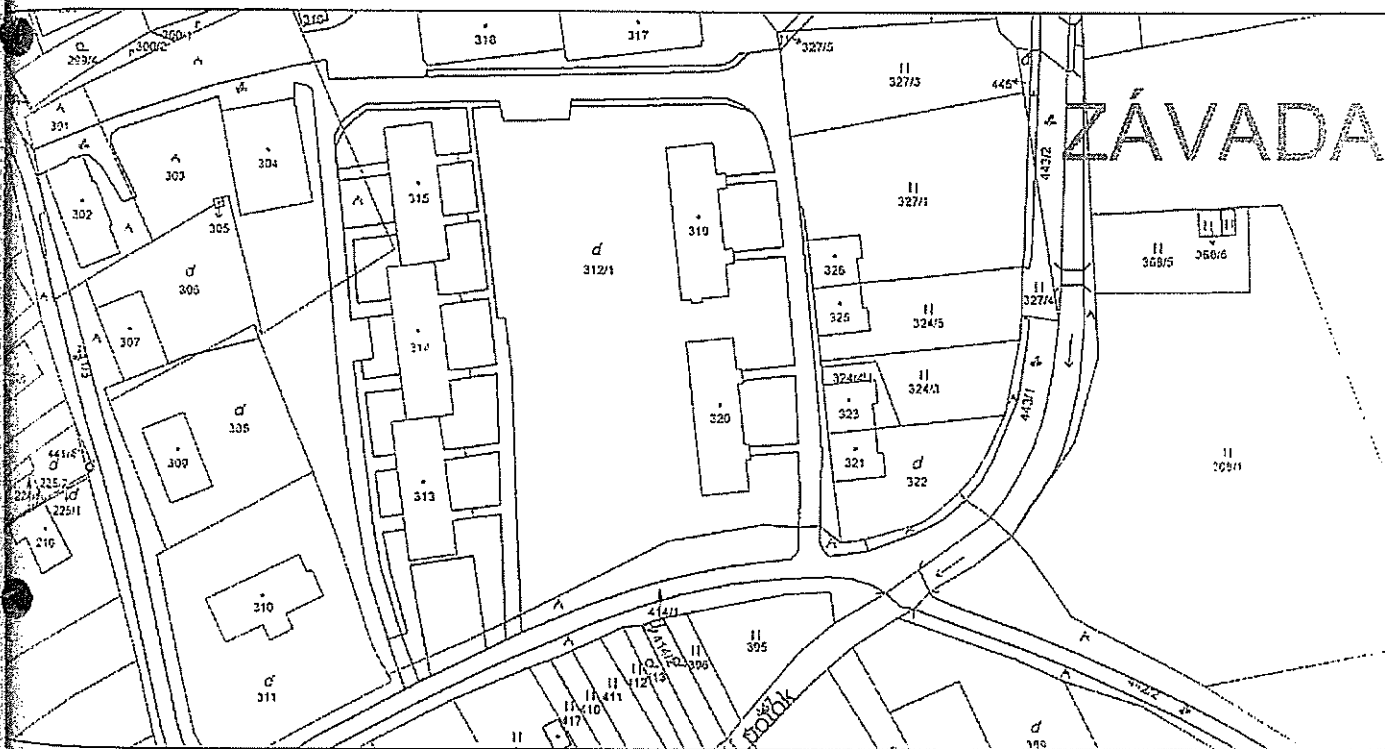
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

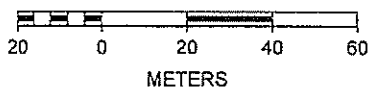
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Veľký Krtíš
Obec: ZÁVADA
Katastrálne územie: Závada

nedeľa 5. júla 2020 14:34



SCALE 1 : 1 690



SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV,
blok č. 91, 92 a 93, 991 21 Závada

06.03.2014

VEC: Potvrdenie

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
blok č. 91, 92 a 93, 991 21 Závada potvrdzuje, že bytovka č. 91 blok A v Závade bola
poverená do užívania v roku 1985

Potvrdenie sa vydáva ako doklad do znaleckého posudku.

Spoločenstvo vlastníkov bytových
a nebytových priestorov č. 91, 92, 93
991 21 Závada, s.r.o.
IČO: 37/82 66 11
DIČ: 252 159 4830

Prešedsa SVB Peter Marejčík

Notárska zápisnica

---Napísaná JUDr. Martou Jurínovou, notárkou so sídlom v Lučenci, Ul. Št. Moyzeša 53, dňa 23.01.2009 (slovom: dvadsiatchotretieho januára dvetisícdeväť) na vyššie označenom notárskom úrade.

---Ja, notárka JUDr. Marta Jurínová som sa na požiadanie dostavila dňa 23.01.2009 (slovom: dvadsiatchotretieho januára dvetisícdeväť) o 09.00 hod. (o deviatej hodine) do Spoločenskej miestnosti č. 3 Baňa Dolina, a.s., Veľký Krtíš. Spoločné ubytovne, Nemocničná 968/7, 990 01 Veľký Krtíš na požiadanie dražobníka JURIDIS a. s., so sídlom Nemocničná 18, 990 01 Veľký Krtíš, IČO: 36 648 167, IČ DPH: SK 2022172581, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, vo vložke 853/S, oddiel Sa, za ktorú koná Mgr. Angelika Laurová, nar. [REDAKOVANÉ] r.č. [REDAKOVANÉ] bytom [REDAKOVANÉ] totožnosť preukázaná OP [REDAKOVANÉ] konateľka, ktorý účastník je podľa vlastného vyhlásenia spôsobilý na právne úkony a požiadal ma, aby som do tejto notárskej zápisnice spísala toto---

O s v e d č e n i e

o priebehu dobrovoľnej dražby

I.

---1. Dobrovoľná dražba sa uskutočňuje na základe oznámenia o vykonaní dražby zo dňa 18.12.2008 a dodatku zo dňa 20.01.2009 podľa ktorého:

---Predmetom dobrovoľnej dražby je nehnuteľnosť:

---Nachádzajúca sa v okrese Veľký Krtíš, obci Závada, katastrálne územie Závada, vedené na Katastrálnom úrade v Banskej Bystrici. Správa katastra Veľký Krtíš na LV č. 374 ako:

---byt č. 16 na l. p., vchod č. 1 v bytovom dome súp. č. 92, popis stavby BYTOVKA, v Závade v spoluvlastníckom podiele 1/1

---podiel priestoru na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu súp. č. 92 v Závade, parc. č. 314 v podiele 65/758.

---Opis predmetu dražby:

---Obytný dom súp. č. 92 - stavba panelovej plošnej montovanej celostátne umiestnenej konštrukčnej sústavy, s 3x14 bytovými jednotkami. Blok B je postavený na parcele č. 314 v intraviláne obce Závada. Blok B má dva vchody a štyri nadzemné podlažia. Na 1. NP je jedna bytová jednotka a technické miestnosti - sklady, spoločné chodby a pivničné boxy. Na 2. - 4. NP sú po dve bytové jednotky.

---Stavba je osadená na bežných základových konštrukciách. Zvislý nosný systém je prefabrikovaný panelový s priečnymi nosnými stenami. Vodorovné nosné konštrukcie sú tiež prefabrikované. Železobetónové panelové. Obvodový plášť je dvojvrstvový, predsadený s tepelnoizolačnou vrstvou. Schodisko je prefabrikované železobetónové. Strešná konštrukciu tvorí dvojplášťová vetraná plochá strecha s krytinou z ťažkých asfaltových pásov celoplošne natavovaných. Vnútorňa úprava povrchov je z vápenných omietok hladkých. Keramické obklady v bytovom dome nie sú zrealizované. Vonkajšiu úpravu povrchov tvorí násterk na baze umelých materiálov. Vstupné dvere sú kovové presklenné, vnútorné dvere sú hladké plné. Podlahy v spoločných miestnostiach sú betónové s náštupnou vrstvou z cementového poteru, vo vstupoch je keramická dlažba 100/100 mm a na podestách je PVC. Inštalácie rozvody sú bežného standardu vedené vo zvislých inštalčných šachtách. Spoločnými zariadeniami domu je bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové rozvody a ich prípojky. V bytovom dome nie je výťah.

---Byt č. 16 sa nachádza na 1. poschodí (2.NP). Byt tvoria štyri obytné miestnosti, predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC. Príslušenstvom bytu je pivničný box na 1.NP patriaci výlučne tomuto bytu. V kuchyni je osadená štandardná kuchynská linka so sporákom na zemný plyn. Kúpeľňa a WC je v štandardnom bytovom jadre, rozvody ZTL sú napojené na stupačkové

---strana druhá---

rozvody studenej vody a kanalizácie. V kúpeľni je osadená plechová smaltová vaňa a keramické umývadlo. Vo WC je osadená kombi WC misa. V chodbe, kuchyni a izbach je náslupná podlahová vrstva z PVC. Úprava vnútorných povrchov je z vápenných plstou hladených omietok. V byte je rozvod elektroinštalácie iba na 220 V. Byt je vykurovaný lokálne, v čase obhliadky bolo kúrenie nefunkčné. TUV sa pripravuje v elektrickom zásobníkovom ohrievači.

---Podlahová plocha bytu je 94,14m². Obytný dom bol daný do užívania v roku 1985.

---Vlastníkom bytu je Peter Hudec, rod. Hudec, nar. 10.12.1975, trvale bytom Závada č. 92, v 1/1-ine, spolu s príslúchajúcim podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

---Opis práv a záväzkov viazaných na predmete dražby:

---Zákonné záložné práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. s. 92 podľa § 15 ods. 1) Zákona č. 182/1993 Z. z.

---Vecne bremeno v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov spočívajúce v práve vstupe a prechodu na parc. 118/26 - 22/00.

---Exekučný príkaz č. EX 1358/02 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na podiel povinného Hudec Peter (10.12.1975) v zmysle listiny zo dňa 15.6.2004 - /JUDr. Čimermanová, Zvolen/ - P1 84/2004.

---dňa 4.10.2006 sa zapisuje exekučný príkaz č. EX 1453/2006 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v zmysle listiny zo dňa 25.9.2006 - /Ex. úrad Žilina, Mgr. Giallo - Z 1846/2006 - 94/06.

---2. Navrhovateľom dražby je SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV blok číslo 91, 92 a 93, Závada č. 92, 991 21 Závada, IČO: 37826644, DIČ: 2021594630, zapísané v registri Združení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedenom na Okresnom úrade vo Veľkom Kráši, por. č. 93/2001, zastúpený: Peter Matejčík - predseda spoločenstva.

---3. Najnižšie podanie je 7.966,54 EUR (slovom: sedemtisícdeväťstošesťdesiatšesť eur päťdesiatštyri centov), t.j. 240.000.-Sk.

---4. Ide o prvú dražbu nehnuteľnosti.

---5. Dražobníkom je JURIDIS a.s., so sídlom Nemoeničná 18, 990 01 Veľký Kráš, IČO: 36 648 167, IČ DPH: SK 2022172581, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, vo vložke 853/S, oddiel Sa.

---II.

---Ja, notárka, JUDr. Maria Jurinová,

o s v e d ť u j e m, ž e

---6. O 09 hodine, kedy bol určený začiatok dražby sa prezentoval účastník dražby:

---1. Marek Uhrin, rod. [REDAKOVANÉ] nar. [REDAKOVANÉ], r.č. [REDAKOVANÉ], trvale bytom [REDAKOVANÉ] totožnosť preukázaná [REDAKOVANÉ] ktorý zložil dražobnú zábezpeku do dnešného dňa, t.j. 23.01.2009 vo výške 2.323,57 EUR (slovom: dvetisícristodvadsať tri eur päťdesiatšedem centov), t.j. 70.000.-Sk.

---7. Licitátor Mgr. Angelika Laurová privítal prítomného účastníka dražby, zástupcu navrhovateľa dražby a notárku.

---8. Účastník dražby si nahlas prečítal písomné vyhlásenie účastníka dražby a v súlade s ním vyhlásil, že je spôsobilý byť účastníkom dražby v zmysle Zák. č. 527/2002 Z. z., môže dražiť a nie je vylúčený z dražby v zmysle cit. zákona.

---9. Dražobník oznámil, že predmet dražby - dražené nehnuteľnosti ktoré sú konkretizované vyššie boli ohodnotené znal. posudkom Ing. Jánom Petrincom, odbor znalca - stavebníctvo, odvetvie znalca - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti, odhad hodnoty stavebných prác, znalecký posudok zo dňa 10.12.2008, číslo znaleckého posudku 71/2008, čím znalecký posudok zodpovedá aj časovému kritériu podľa § 12 odst. 1 cit. zákona. Hodnota predmetu dražby 15.933,08 EUR (t.j. 480.000.-Sk).

--stranu tretia--

---10. Licitátor konštatoval, že neexistujú žiadne zákonné prekážky pre upustenie od dnešnej dražby nehnuteľností.-----

---11. Dražobník preukázal svoju zákonnú spôsobilosť pre vykonanie dražby listinami:-----

a) zmluvou o vykonaní dražby zo dňa 17.12.2008-----

---čím podľa § 6 ods. 1,2,3 cit. zák. osvedčil svoju spôsobilosť dražobníka.-----

---12. Dražobník vyhlásil, že Oznámenie o dnešnej dražbe bolo vypracované v zmysle ust. § 17 ods. 1 cit. zák. a doručované osobám a organizáciám v zmysle § 17 odst. 5 cit. zák. v zákonnej lehote podľa ust. ods. 3 § 17 cit. zák.-----

---13. Dražobník ďalej uviedol, že uzavrel s navrhovateľom dražby Zmluvu o vykonaní dražby, ktorá tiež zodpovedá zákonným kritériám, podľa § 16 cit. zák. vrátane prílohy podľa § 7 ods. 1 cit. zákona.-----

---Minimálne príhodenie: 165.97 EUR, t.j. 5.000,- Sk (slovom: päťtisíc korún slovenských).-----

---Výška dražobnej zábezpeky: 2.323,57 EUR (slovom: dvetisícristodvadsaťtri eur päťdesiatšesť centov), t.j. 70.000,-Sk.-----

---14. Licitátor otvoril dražbu oznámením výšky minimálneho podania predmetu dražby: 7.966,54,-EUR (slovom: sedemtisiedeväťstošesťdesiatšesť eur päťdesiatštyri centov), t.j. 240.000,-Sk, výšku minimálneho príhodenia: 165,97 EUR (slovom: jedenstošesťdesiatpäť eur deväťdesiatšesť centov), t.j. 5000,-Sk v rámci ktorého označil a opísal predmet dobrovoľnej dražby a uviedol jeho všeobecnú hodnotu podľa znaleckého posudku. Označil navrhovateľa a uviedol, že dobrovoľná dražba bola vyhlásená dražobníkom Oznámením o dražbe zo dňa 18.12.2008 v zákonom stanovenej lehote. Licitátor oznámil, že ako účastníci dražby sa dostavili:-----

---1. Marek Uhrín, rod. [REDAKOVANÉ], nar. [REDAKOVANÉ] r.č. [REDAKOVANÉ] trvale bytom [REDAKOVANÉ] totožnosť preukázaná [REDAKOVANÉ]-----

---15. Licitátor následne vyhlásil: „Vyzývam účastníkov dobrovoľnej dražby, kto má záujem o predmetné nehnuteľnosti za vyvolávaciu cenu 7.966,54 EUR (slovom: sedemtisiesesťdesiatšesť eur päťdesiatštyri centov), t.j. 240.000,- Sk, na čo účastník dražby č. 1 vykonal podanie vo výške 7.966,54 EUR (slovom: sedemtisiesesťdesiatšesť eur päťdesiatštyri centov), t.j. 240.000,- Sk. Na čo licitátor po opakovanej dvojitej výzve udelil príklep pre účastníka č. 1.-----

---16. Licitátor oficiálne udelil príklep pre dražiteľa č. 1.-----

---17. Licitátor udelením príklepu dražbu ukončil.-----

---18. Vydražiteľom sa stal: Marek Uhrín, rod. [REDAKOVANÉ], nar. [REDAKOVANÉ] r.č. [REDAKOVANÉ] trvale bytom [REDAKOVANÉ] totožnosť preukázaná ČP [REDAKOVANÉ]-----

---19. Dražobník vyhlásil, že vydražiteľ sa stane vlastníkom uhrađeniny ceny dosiahnutej vydražením 7966,54 EUR (slovom: sedemtisiesesťdesiatšesť eur päťdesiatštyri centov), t.j. 240.000,- Sk v plnej výške v zákonnej lehote.-----

---Účastníci právneho úkonu splnomocňujú notára - súhlasia s tým, aby zistenú chybu v písaní, počítaní alebo inú zrejmu nesprávnosť notár opravil doložkou k tejto notárskej zápisnici podľa ustanovenia § 43 odsek 2 Zákona číslo 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti /notársky poriadok/ v znení neskorších predpisov.-----

---20. O tom bola táto notárska zápisnica spísaná, na znak súhlasu s jej obsahom po prečítaní a vysvetlení dražobníkom, zástupcom vydražiteľa a licitátorom dražby predtým podpísaná, na čo som ju podpísala aj ja, notárka a opatřila odtlačkom svojej okrúhlej pečiatky. Preto takýto priebeh dražby v mojej prítomnosti konanej týmto o s v e d ť u j e m.-----

-----Zápisnica skončená a podpísaná d.a.h.-----

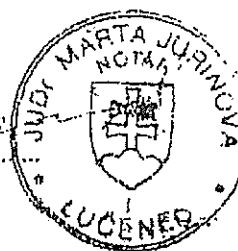
--strana štvrtá--

dražobník, v.r.

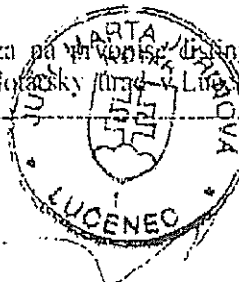
licitátor, v.r.

vydražiteľ, v.r.

JUDr. Marta Jurinová
notár

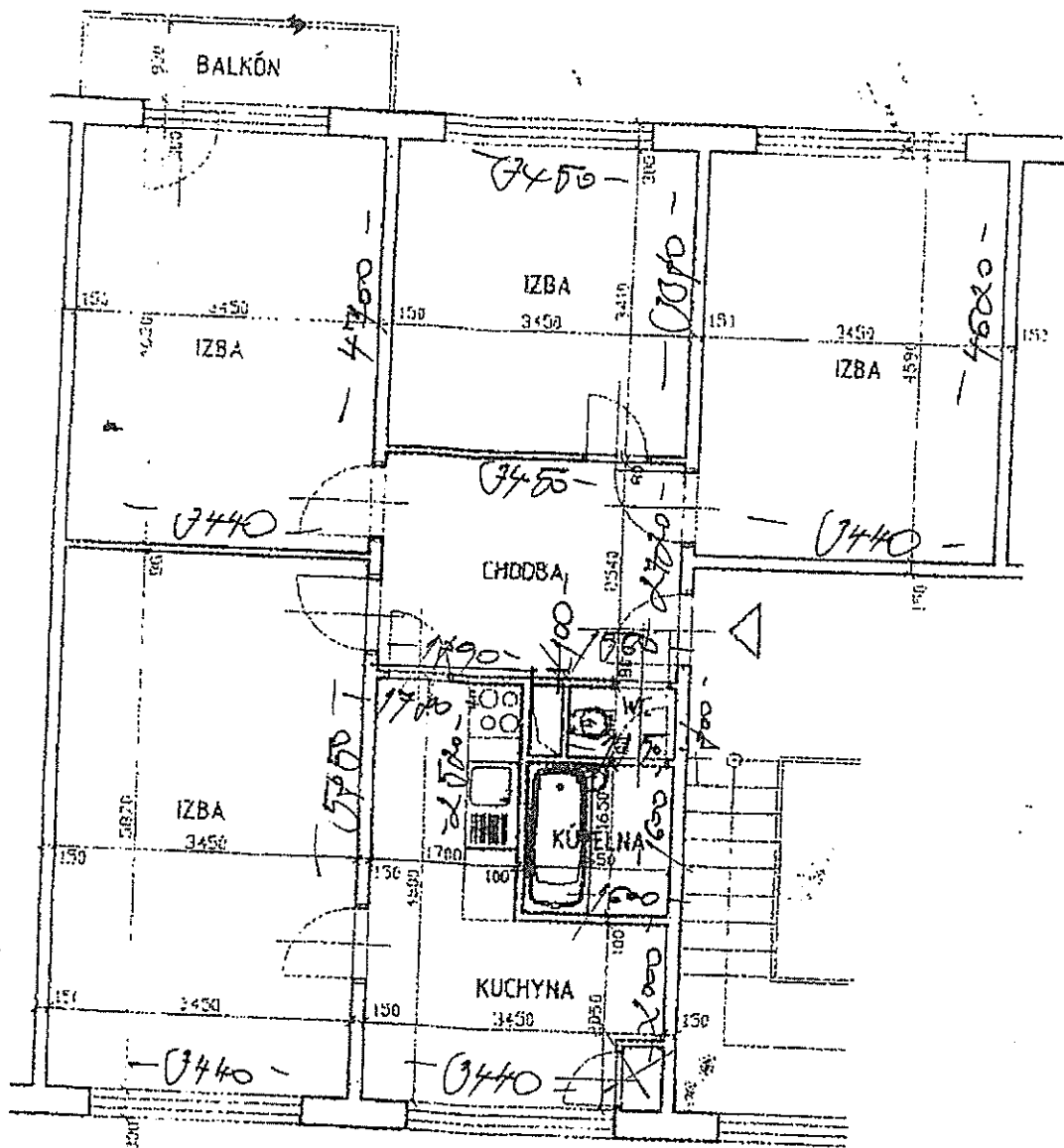


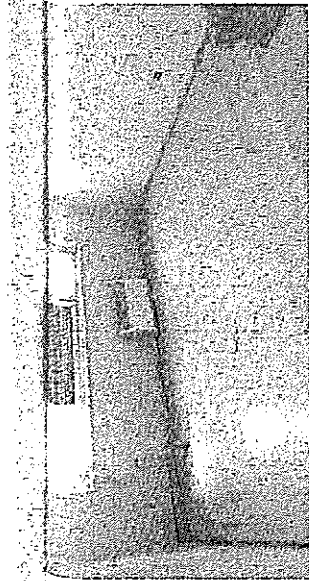
Originál podpisu dražobníka a licitátora sa nachádza na prvom listine, ktorý je uložený v Zbierke listín Notárky JUDr. Marty Jurinovej, Notársky úrad v Luceneči, Ul. Št. Moýzesa 53, pod sp. zn. N 28 / 2009, Nz 1884 / 2009.



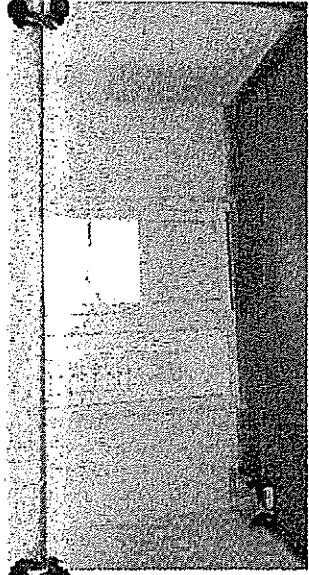
PODORYS BYTU

M=1:75

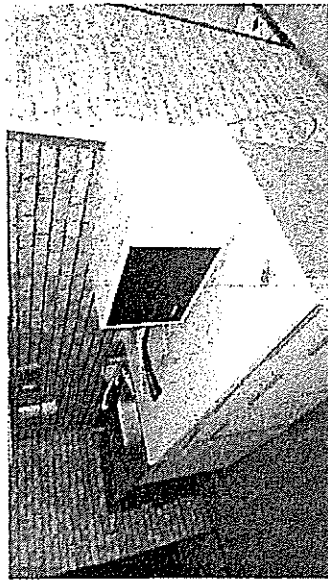




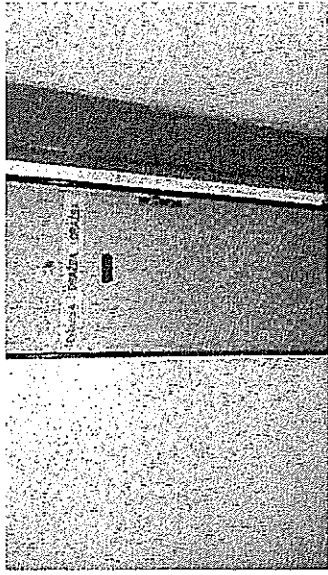
Pohľad do izby sít. do ulice



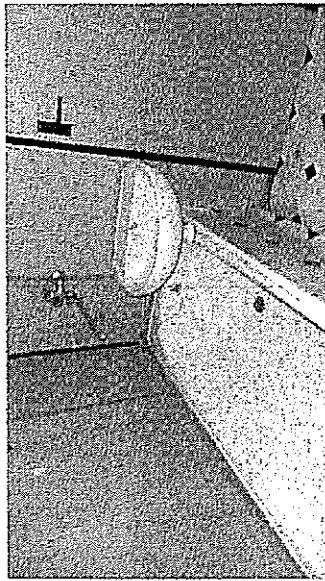
Pohľad na hlavný vstup z interiéru



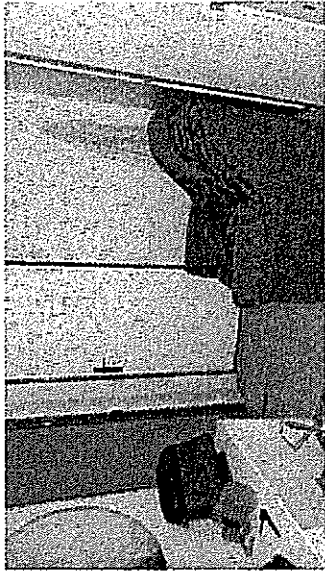
Pohľad do kuchyne



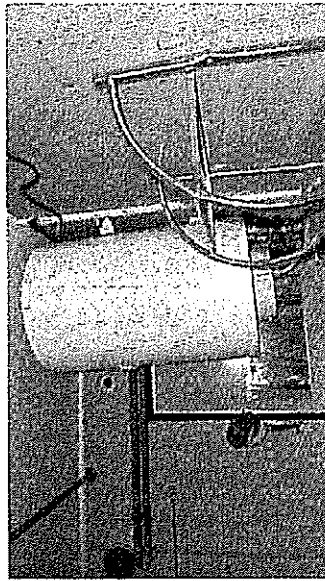
Pohľad na vstupné dvere do bytu



Pohľad do kúpeľne



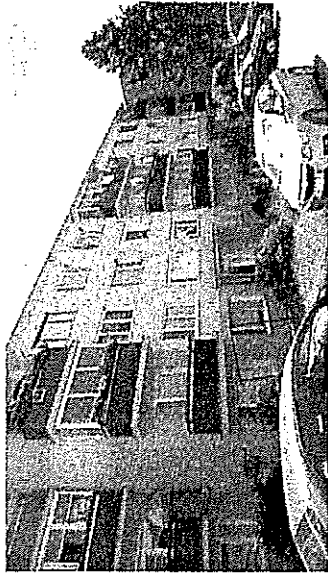
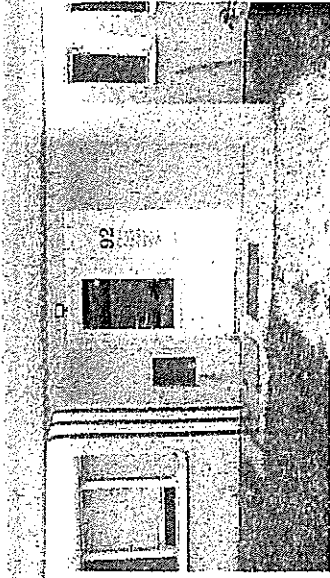
Pohľad do vstupnej predsieňe



Pohľad na ohrievač v kúpeľni



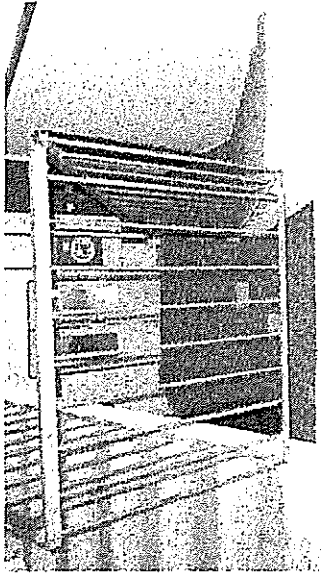
Pohľad do izby



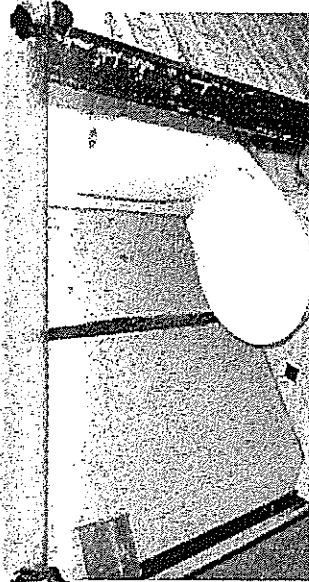
Pohľad čelný na BD



Pohľad zadný na BD



Pohľad do schodišťa



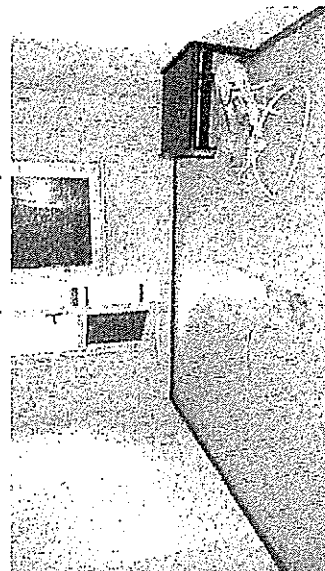
Pohľad do samostatného WC



Pohľad do BJ



Pohľad na prechodzie izby



Pohľad do izby

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 88/2020.

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

Podpis znalca



