

Znalec : Evidenčné číslo [REDACTED]

Ing. Andrej GÁLIK, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E - mail : [REDACTED]

Zadávatel' : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka 40621

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 98 / 2021

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 1.p. obytnej budovy s.č.10042, ulica Šumperská or. č. 21, s príslušenstvom a podielom k pozemku, parc.č.2064, k. ú. Prievidza pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

29 (7)
5

I. ÚVOD

4. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 10.08.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.4 na 1.p. obytnej budovy s.č.10042, ulica Šumperská or. č. 21, s príslušenstvom a podielom k pozemku, parc.č.2064, k. ú. Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

10.05.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.05.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 13.04.2021
- Znalecký posudok č.227/2020 vyhotovený znalcom Ing.Andrejom Gálikom dňa 25.10.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6893 k. ú. Prievidza zo dňa 26.05.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2064 k. ú. Prievidza zo dňa 26.05.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania vydané Mestom Prievidza dňa 23.04.2018
- Zameranie a nákres skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Zborník prednášok k vyhl.č. 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline, ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7

Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal UÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIPress, Bratislava 2012, ISBN978-80-971021-0-4

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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2020.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a+b} \quad [€]$$

kde

HV - výnosová hodnota stavieb [€],

TH - technická hodnota stavieb [€],

a - váha výnosovej hodnoty [-],

b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH $_{MJ}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k $_{PD}$ - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa

musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6893

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.
2064	653	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

Súpisné číslo na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
10042 2064	9	obytná budova			1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod 21 1. p. Byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

61 / 2208

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

101 Chomo Peter r.

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom ČSOB, a.s. Bratislava k V 2985/2018 formou dražby - P - 214/2020 - VZ 2657/2020 Titul

naďobudnutia Zmluva o prevode - V 3198/2018 - VZ 3734/2018

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa par.15 zák.182/1993 Zb.v znení noviel
101 Záložné právo na byt č.4, vchod č. 21, 1.poschodie, súpisné číslo stavby 10042 na pozemku registra C KN 2064 a
spoluvlastnícky podiel 61/2208 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parc.č.
2064 v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, SR na základe zmluvy
o zriadení záložného práva V 2985/18 zo dňa 12.5.2018 - VZ 2410/18

Iné údaje:

34 Kvitancia a výmaz záložného práva k V 2183/2018 - Z 1176/2019 - VZ 1228/2019 34 zrušenie zápisu EX 17/17, Z 1867/2020 - pol.
VZ č. 1771/2020 65 žiadosť R 515/20- vz 3132/2020

85 Kvitancia a výmaz záložného práva k V 5984/2014 - Z 4754/2019 - VZ 5045/2019

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.05.2021 bez účasti
vlastníka, ktorý neumožnil prístup do bytu.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.05.2021 len z exteriéru

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol
prevzatý z poskytnutého znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Byt č.4 na 1.p.

Pozemky:

- parc. č.2064 - podiel 61 / 2208

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.4 na 1.p.

POPIS

Obytná budova, v ktorej je byt lokalizovaný, je postavená v katastrálnom území Prievidza na ul.Šumperská Vlastný byt je 3 izbový a je osadený na 1 poschodí, t.j. II NP v stredovej sekcii byt.budovy Obytná budova je typizovanej konštrukčnej panelovej sústavy s panelovými zvislými konštrukciami a železo betónovými stropmi a s plochou strechou so živičnou krytinou Obytná budova má 5 nadzemných podlaží, z toho na 1 nadzemnom podlaží sú kombinované byty a spoločné priestory, pivnice

V budove sú osadené nové vchodové dvere z tvrdého dreva so schránkami a plastové okná na schodišti. Obytná budova bola daná do užívania v roku 1964, t.j. ku dňu ohodnotenia má vek 54 rokov. Životnosť stanovujem na 80 rokov - panelové domy, t.j. opotrebenie 1,25% ročne, avšak vzhľadom na technický stav a vybavenosť domu, predlžujem životnosť stavby na 100 rokov.

POPIS STAVBY:

Hodnotený byt č. 4 vo vchode č. 21 v byt.budove č súp 10042 na ul.Šumperská je osadený na 1 poschodí, t.j. II.NP a je napojený na verejnú kanalizáciu, elektro, zdroj tepla a TUV rozvod a slaboprád Obvodové konštrukcie sú panelové v hr do 30 cm. Obytná budova je napojená na všetky inž.siete vrátane kanalizácie so zaústením do ČOV, zemný plyn. Dodávka tepla a TUV je i centrálneho zdroja

Ku hodnotenému bytu patrí do vlastníctva aj príslušenstvo a to kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivnica v I NP Súčasťou bytu je celá jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, domových stúpačiek zvislého rozvodu) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vstavaná skriňa, poštová schránka, zvonček, domáci telefón, zásuvka na príjem TV signálu

Byt je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt Celková výmera podlahovej plochy bytu je 61,00 m² (súčet plôch obytných miestností a prísí bytu bez plochy loggií a balkónov) Zistená podl.plocha bytu znalom vrátane pivnice je 61,00m².

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu

Do spoločných zariadení domu patria . sklad, vodomer, STA, bleskozvod, komín, vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu Do spoločných častí domu patria základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 61/2208-in Pozemok pod stavbou s.č 10042 a to parc.č C-KN 2064 je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva č 6893 Vedený je ako zast plochy a nádvorí o výmere 653m² a podiel prislúchajúci k hodnotenému bytu je 61/2208-in, t.j 18,04m²

TECHNICKÝ POPIS SKUTKOVÉHO STAVU v čase obhliadky:

Hodnotený byt má 2 spálne a 1 obývačku, kuchyňu, chodbu a sociálne zariadenie (kúpeľňu a samostatné WC) Hodnotený byt je úplne stavebne upravený a zmodernizovaný V rámci úprav boli v byte kompletne vymenené okná za plastové a kovové žalúzie, vchodové dvere sú bezpečnostné a ostatné z tvrdého dreva osadené do oceľových zárubní V celom byte je prevedená vápenná hladká omietka - stierka Podlahy v izbách sú plávajúce drevené parkety a v kúpeľni, WC, kuchyni a na chodbe je keramická dlažba V kuchyni je nová kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 5,20m, kombinovaný šporák (plyn + elektro) i digestor, umývačka riadu, zabudovaná chladnička s mrazničkou, keramický obklad za kuch linkou, nerezový drez s pákovou batériou V kúpeľni je nová liatinová vaňa + páková sprchová batéria a keramický obklad až po strop, lx umývadlo + páková batéria, steny sú murované, keramická dlažba Sú tu prevedené nové rozvody vody a kanalizácie WC je umiestnené v samostatnej miestnosti a je splachovacie + keramický obklad po strop a keramická dlažba. Na chodbe je šatník - vstavané skrine Vykurovanie je hliníkovými panelovými registrami z centrálneho zdroja. Byt bol v čase hodnotenia obývaný a zariadený ostatným bytovým zariadením Byt je vo veľmi dobrom technickom stave

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,63 * 3,44	12,49
Izba 3,48 * 3,49	12,15
Obývačka 3,43 * 5,35	18,35
kuchyňa 2,97*2,28	6,77
kúpeľňa 1,78*1,38	2,46
chodba 3,43*1,08+0,66*1,48	4,68
šatník 1,29*1,08	1,39
Výmera bytu bez pivnice	58,29
pivnica 1,25*1,495	1,87
Vypočítaná podlahová plocha	60,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CO} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Genový podiel RU [%] cp	Koef. stand. ks	Uprava podielu cp ks	Genový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	20,11
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,24
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,73
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,79
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	0,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	3,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,49
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,37
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,56
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,59

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,37
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,86
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,49
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,75
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,49
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,49
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,75
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,49
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	2,00	8,00	5,96
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,80	1,80	1,34
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,24
25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	3,35
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,24
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	2,91
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,20	1,20	0,89
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,82
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,10	0,55	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,79
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	2,68
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,40	9,60	7,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	5,96
35	Ostatné	2,50	1,60	4,00	2,98
Spolu		100,00		134,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 134,20 / 100 = 1,342$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,558 * 1,037 * 1,3420 *$$

1,00

$$VH = 1\,158,02 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.4 na 1.p.	1964	57	43	100	57,00	43,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Nazov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,158,02 \text{ Eur/m}^2 * 60,16 \text{ m}^2$	69 666,48
Technická hodnota	43,00% z 69 666,48 Eur	29 956,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na ulici Šumperskej v okresnom meste Prievidza, katastrálne územie Prievidza. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú hotel Magura, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, detské jasle. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra mesta. Je prístupná po mestských komunikáciach.

Byt je umiestnený na 1.poschodí, orientácia izieb je priaznivá.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na celoročné bývanie. Iné využitie sa dá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech ČSOB a.s.Bratislava

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,05.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,05

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	KpD	Váha v	Výsledok KpD v
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,100	10	21,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	5	15,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,578	6	3,47
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,050	6	6,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,150	9	28,35
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,100	7	14,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,150	7	22,05

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,150	6	18,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,578	4	2,31
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,100	20	42,00
Spolu:				145	311,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 311,33 / 145$	2,147
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 29\,956,59 \text{ Eur} * 2,147$	64 316,80 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Predmetný pozemok p. č. 2064 sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Prievidza - mestská časť v juhozápadnej časti mesta, na ulici Šumperská. Spoluvlastnícky podiel vlastníka je vo výške 61/2208-in. Klasifikácia obce v zmysle vyhlášky je zaradená medzi ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov. Ide o lokalitu s bežnou bytovou výstavbou 3-4 podlažných bytových domov. Hlavný prístup k bytovému domu je zo severovýchodnej strany po miestnej asfaltovej cestnej a pešej komunikácii. V blízkosti bytového domu sú zastávky MHD, ktoré zabezpečujú obslužné spojenie z centrom a ostatnými lokalitami mesta. Predmetná lokalita má veľmi dobrú polohu. Bytový dom je napojený na miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu, verejnej kanalizácie a internetu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2064	zastavaná plocha a nádvorie	653,00	1/1	61/2208	18,04

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	7,0980
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 7,0980$	70,70 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 61/2208 * 46\,167,10 \text{ Eur}$	1 275,45 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 2064	$653,00 \text{ m}^2 * 70,70 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 61/2208$	1 275,45
Spolu		1 275,45

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.4 na 1.p.	1/1	64 316,80
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 2064 (18,04 m ²)	1/1 z 61/2208	1 275,45
Všeobecná hodnota celkom		65 592,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		65 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatpäťtisícšesťsto Eur		

V Trenčíne, dňa 26.05.2021

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 13.04.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6893 k. ú. Prievidza zo dňa 26.05.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2064 k. ú. Prievidza zo dňa 26.05.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania vydané Mestom Prievidza dňa 23.04.2018
- Zameranie a nákres skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia



Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.u9.sk
zaujem@u9.sk

Ing. Andrej Gálik

V Bratislave, dňa 13.04.2021
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40621

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.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
6893	Prievidza	PRIEVIDZA	Prievidza

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
2064	zastavaná plocha a nádvorie	653	6893

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby / priestor	LV č.
10042	2064	Byt č.4, vchod 21, 1. p.p.	6893

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spol. podiel k pozemku parc. č.2064, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 653m²: 61/2208

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

10.05.2021 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v horšom 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“. V tomto prípade Vás žiadame o 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 do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy szabolcs.david@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). 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. Szabolcs Dávid

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

/ hore
iacky,
pných
konat

ickej
nie a
šnou
nysle

8
0

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

Okres: Prievidza
Obec: **PRIEVIDZA**
Katastrálne územie: **Prievidza**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **26.05.2021**
Čas vyhotovenia: **18:15:27**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6893

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.
2064	653	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
10042	2064	9	obytná budova		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : 21 1. p. Byt č. 4

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 255/2021

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

61 / 2208

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

101 Chomo Peter r

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom ČSOB, a.s. Bratislava k V 2985/2018 formou dražby - P - 214/2020 - VZ 2657/2020

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode - V 3198/2018 - VZ 3734/2018

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

- 101 Záložné právo na byt č.4, vchod č. 21, 1.poschodie, súpisné číslo stavby 10042 na pozemku registra C KN 2064 a spoluvlastnícky podiel 61/2208 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parc.č. 2064 v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, SR na základe zmluvy o zriadení záložného práva V 2985/18 zo dňa 12.5.2018 - VZ 2410/18

Iné údaje:

- 34 Kvitancia a výmaz záložného práva k V 2183/2018 - Z 1176/2019 - VZ 1228/2019
34 zrušenie zápisu EX 17/17, Z 1867/2020 - pol. VZ č. 1771/2020
34 zrušenie EX 769/14, Z 6198/20 - vz 4788/20
34 výmaz exekučného záložného práva EX 2839/15, Z 2598/2021 - pol. VZ č. 2135/2021
65 žiadosť R 515/20 - vz 3132/2020
79 Žiadosť o zmenu priezviska - R 979/2020 - VZ 495/2021
85 Kvitancia a výmaz záložného práva k V 5984/2014 - Z 4754/2019 - VZ 5045/2019
94 kvitancia - výmaz záložného práva V 3535/16 (VÚB), Z 445/2021 - pol. VZ č. 436/2021
99 zrušenie exekučného záložného práva 378EX 200/20, Z 6031/2020 - pol. VZ č. 4671/2020
101 Výmaz poznámky k predmetu dražby - P - 22/2021 - VZ 381/2021

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.

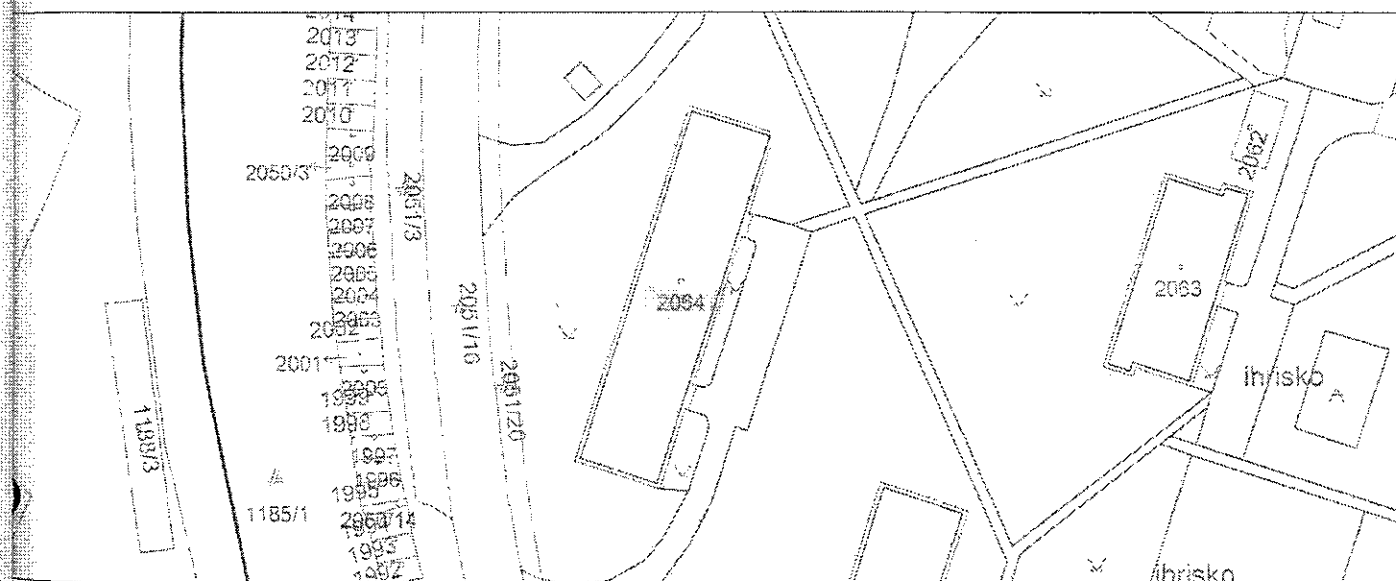
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

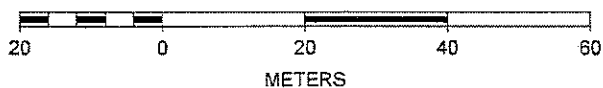
Vytvorené cez katastrálny portál

26. mája 2021 18:18

Okres: Prievidza
Obec: PRIEVIDZA
Katastrálne územie: Prievidza



SCALE 1 : 1 002



24.7

uzavretá podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení novely
zákona NR SR č. 151/1995 Z.z.

Článok I.
Zmluvné strany

Predávajúci : Mesto Prievidza
Nám. Slobody 14, 971 01 Prievidza
zastúpené - Ing. Ivanom Vaňom, primátorom
IČO : 318 442

Kupujúci : Ing.Hajster Milan rod.číslo. [REDACTED]
rod.stav: manželia
s manželkou Emíliou
rodená : Petergáčová rod.číslo [REDACTED]

ktorí vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a uzatvárajú túto zmluvu.

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod :
 - a. vlastníctva bytu č. 4, vo vchode 21, poschodie I. domu č. súpisné 042, na ul. Šumperská, Prievidza
 - b. spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu uvedených v článku IV. tejto zmluvy vo veľkosti 61/ 2208
 - c. spoluvlastníckeho podielu na pozemku uvedeného v článku VI. tejto zmluvy, parcelné číslo 2064 druh pozemku : zastavaná plocha, o výmere 653 m², na ktorom je dom postavený vo veľkosti 61/ 2208 t.j. 18.04 m².
2. Nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 sú zapísané na liste vlastníctva číslo : 294 pre mesto Prievidza na Okresnom úrade v Prievidzi, odbor katastrálny, Mišíka 22.

Yikrazhik Բարձրագույն միջն. 1997 թ. 10. 1997-1998 թթ.

[illegible]

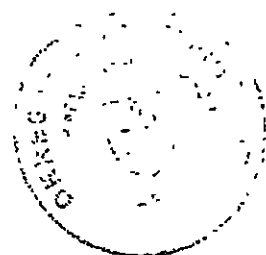
مكتبة جامعة القاهرة

8/4/10/98

3

[Handwritten signature]

... 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681,



unp

Článok III. Popis a rozsah vlastníctva bytu

Prevádzaný byt č.: 21/ 4 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvom bytu je : kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, komora, pivnice s kódovým označením: 21-4,,

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to : vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefonne a plynové prípojky, okrem tých ktoré slúžia na spoločné užívanie.

Celková výmera podlahovej plochy bytu je : 61 m²/ súčet plôch obytných miestností a príslušenstva bytu bez plochy lôgií a balkónov/

Priečka oddelujúca prevádzaný byt od susediaceho bytu je v podielovom spoluvlastníctve.

Článok IV. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Spoločnými časťami domu sú : základy, konštrukcia strechy, krytina, izolácie, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, chodby, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, stropy,

Spoločnými zariadeniami sú : sklad, vodomer, teplotnosné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefonne a plynové prípojky.

Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je 61/ 2208

Článok V. Technický stav domu a bytu

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

Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, jeho vybavenia, so stavom spoločných častí a spoločných zariadení domu a v tomto stave ho preberá a kupuje.

Článok VI.
Úprava práv k pozemku

Pozemok parcelné číslo 2064 , druh pozemku : zastavaná plocha, o výmere 653 m², na ktorom je dom postavený /ďalej len zastavaný pozemok/ je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, ktorého veľkosť je 61/ 2208. t.j. 18.04 m².

Článok VII.
Cena bytu

Predávajúci predáva kupujúcemu

byt uvedený v článku II.ods.1 písm. a, a v článku III., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku II. ods.1 písm. b, a v článku IV. ods. 2 a 3 za dohodnutú kúpnu cenu v zmysle zákona NR SR č.182/1993 Z.z v platnom znení §18 ods.1, Z.z. , ktorá je pre oprávnené osoby zo zistenej

ceny bytu 13908 Sk
(slovom Trinasttisicdevatstoosem korún
upravená na 8762 Sk
(slovom Osemtisicsedemstosestdesiatdva korún

spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedený v článku II.ods.1 písm. c, a v článku VI. ods. 1 a 2 za dohodnutú kúpnu cenu 1804 Sk

(slovom Jedentisicosemstostyri korún

Kupujúci kupuje byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú kúpnu cenu kupuje. Kupujúci uhradí kúpnu cenu na účet predávajúceho č.ú.35-32933-382/0200

Kupujúci sa zaväzuje, že do 10 /desiatich/ rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy kúpený byt neprevedie na inú osobu okrem manžela, detí alebo vnukov.

Ak kupujúci poruší záväzok uvedený v ods. 3. je povinný uhradiť predávajúcemu nesplatenú časť dohodnutej kúpnej ceny podľa ods. 1. spolu s poskytnutými zľavami v plnej výške do 30 dní od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.



MESTO PRIEVIDZA

Mestský úrad,

Námestie slobody č.14, 971 01 Prievidza

Číselný kód mesta Prievidza. 513881, okresu Prievidza 307, Trenčianskeho kraja 3

V Prievidzi dňa 23.04.2018

Naša značka: 2 1-20-2018/62609

Vybavuje: Ivanová Stanislava

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 **Staré mesto**, na **Šumperskej ulici**, súpisné číslo **I. 42**, orientačné číslo **21, 23**, katastrálne územie **Prievidza**, parcela číslo **2064**, bola uvedená do užívania alebo trvalej prevádzky **v roku 1964** bez kolaudačného rozhodnutia – staré budovy postavené pred rokom 1976 na určený účel . **obytná budova** (druh stavby)

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

Mandáková Zlatica, 92554 Pusté Sady, 130

Organizačné a personálne oddelenie
evidencia budov

Potvrdenie obdrží, žiadateľ
 spis

Mestský úrad, Námestie slobody č 14, 971 01 Prievidza
Tel 046/ 517 91 10 -11 , 542 69 41 , Fax 046/517 91 55, 542 69 44
www.prievidza.sk

Bankové spojenie VÚB a s Prievidza – 166 26-382/0200
IČO 318 442
e-mail msu.sekprednostu@prievidza.sk

Handwritten signature



Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.u9.sk
zaujem@u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec **Ing. Andrej Gálik, reg. č.:** dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
6893	Prievidza	PRIEVIDZA	Prievidza

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
2064	zastavaná plocha a nádvorie	653	6893

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby / priestor	LV č.
10042	2064	Byt č.4, vchod 21, 1 p.	6893

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spol. podiel k pozemku parc. č.2064, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 653m²: 61/2208

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

nesprístupnené

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívateľských práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

.....
.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiar knuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiar knuť	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	10.05.2021 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	10. 05. 2021 11 ⁰⁰ – 17 ¹⁵
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

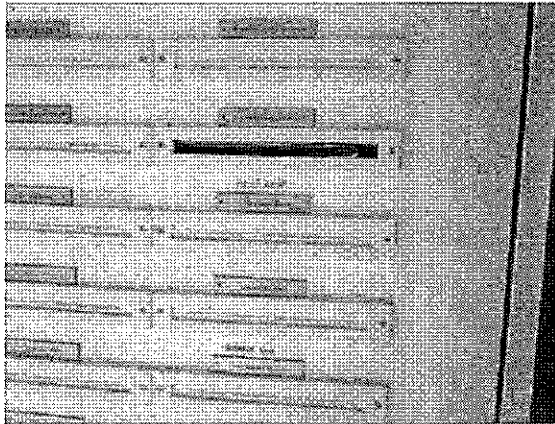
.....
Ing. Andrej Baľiš
.....
byť nebol sprístupnený
.....
.....
.....
.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamieľal dražobníka ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

[illegible]



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 98/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úk

