Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo : Ing. Anton Martvoň,

Zadávateľ: U9, a.s.Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.
Číslo spisu (objednávky): 65/2022 objednávka zo dňa 10.6.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 65/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.14 bytového dom súp.č.408 Martin na ul.E.B.Lukáča 4, súp.číslo 408 na parcele C KN č. 839/8 k.ú. Martin s príslušenstvom pre účel dobrovoľná dražba.

Počet listov (z toho príloh): 24 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

OBSAH:

I. ÚVOD 3
II. POSUDOK 4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE 4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY 5
2.1 BYTY 5
2.1.1 Byt: byt 5
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY 7
3.1 STAVBY 7
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE 7
3.1.1.1 BYTY 7
3.2 POZEMKY 9
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE 9
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie 9
III. ZÁVER 11
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY 11

IV. PRÍLOHY 12
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA 24

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.14 bytového dom súp.č.408 Martin na ul.E.B.Lukáča 4, súp.číslo 408 na parcele C KN č. 839/8 k.ú. Martin s príslušenstvom pre účel dobrovoľná dražba.
2. Dátum vyžiadania posudku: 10.6.2022
3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.6.2022
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.6.2022
5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
Projektová dokumentácia v rozsahu: bola-pôdorys bytu, Kompletný Znalecký posudok č.214/2016, ktorý vypracoval Ing.Roman Barbuščák, Turčianské Kľačany 25, 03861 Vrútky
Potvrdenie o veku objektu. Výmer z 21.1.1954
5.2 Získané znalcom:
Pôdorys bytu, LV č.5449
Kópia z katastrálnej mapy ZBGis,
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu-bytu č.14- podľa ZP č.214/2016
Fotodokumentácia- len vonkajšie pohľady na BD 408

6. Použitý právny predpis:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy.
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.
9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Dobrovoľná dražba

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:
Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5449 v k.ú. Martin V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
ČASŤ A: majetková podstata-Parcely registra C
Parcelné číslo: 839/8 o výmere 562 m2, zastavaná plocha a nádvorie

Stavby
Súpisné číslo 408 na parcele číslo 839/8 E.B.Lukáča 4

ČASŤ B. Vlastníci: Byty
Vlastník
vchod 4 2.p. byt č.14
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
3051/110769
115 Truhan Matúš r
Dátum narodenia: . . . . .

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-61/2017 vz.1303/17 vklad zo dňa 26.4.2017
Poznámky: Začatie výkonu záložného práva na byt č.14/2p., vchod 4, podiel 3051/110769 na spločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súp.č.408 a pozemku reg. C KN 839/8 formou dobrovoľnej dražby, záložný veriteľ: VÚB a.s. č.P234/2022-vz 1259/2022
C. Ťarchy:
Záložné právo zo Zák.č.182/93 Z.z. na byt a nebytové priestory v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov" Lukča 408"
Vecné bremeno podľa §69 zákona 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciach....pozrí LV

115 Záložné právo reg.č.001/275081/16-001/000 v prospech: VUB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy1, 82990 Bratislava, na byt č.14, č.vchodu 4, 2.p. súp.č. stavby 408 na pozemku reg. C KN 839/8 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 305/110769 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN s parc.č.839/8-záložná zmluva č.V 6075/2016 vz 207/17, vklad zo dňa 17.1.2017, č.V 61/17 vz 1303/17
Poznámka: Bez zápisu.
c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.6.2022 bez účasti vlastníka, ktorý sa nezúčastnil obhliadky - neprišiel a preto obhliadka sa nevykonala v byte len vonkajšia BD..
Zameranie vykonané dňa 10.6.2022
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.6.2022

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely
- Pôdorys bytu č.14 bol použitý zo znaleckého posudku č.214/2016

Skutkový stav bol zistený meraním a tvorí prílohu znaleckého posudku.
Zadávateľom poskytnutá stavebná dokumentácia stavby nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli
- byt je užívaný v súlade s Výmerom ,

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra
- stavba je evidovaná v popisných údajoch katastra,
-

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby: byt č.14 na 2.poschodí sč.408
pozemky: C KN pč. 839/8 k.ú. Martin

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: byt

Popis podľa ZP č.214/2016-Ing.Roman Barbuščak. Z dôvodu, že vlastník sa nezúčastnil obhliadky a byt nebol sprístupnený.
Obytný dom sa nachádza v Martine v širšom centre mesta na E.B.Lukáča. Dom bol daný do užívania v roku 1954. Bytový dom je z vonkajšej strany zateplený.
Byt č.14 sa nachádza na 2.NP obytného domu, vchod č. 4 Skladá sa z 1 izby,kuchyne,kúpeľne s WC a pivnice č.3, ktorá sa nachádza v 1.PP. byt je kompletne zrekonštruovaný. Jadro je murované, Sprchovací kút, umývadlo, batérie pákové, WC. Kuchynská linka je na báze dreva, sporák je elektrický s keramickou platňou, drez nerezový. V izbe je podlaha z veľkoplošných parkiet, v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby. Dvere sú drevené hladké, okná sú plastové, žalúzie. Byt bol zrekonštruovaný v roku 2016.
Obytný dom sč.408- má 3.NP a 1.PP, kde sú pivnice, kočíkareň, sušiareň.Jedna sa o klasický murovaný obytný dom. Objekt je zateplený, nová strecha s krytinou a novým balkónom.

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 [m²]
Izba 4,15*3,34	13,86
Kuchyňa 2,44*3,47	8,47
Kúpeľňa s WC 1,57*1,47	2,31
Chodba 1,85*1,63	3,02
Výmera bytu bez pivnice	**27,66**
Pivnica 2,41*1,18	2,84
Vypočítaná podlahová plocha	**30,50**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,72
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,43
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,57
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,23
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,97
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,23
	Zariadenie bytu				

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,46
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,11
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,23
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,02
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,42
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,83
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,83
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,79
	Spolu	**100,00**		**107,65**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 107,65 / 100 = 1,0765$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [Eur/m²]
$VH = 325,30$ Eur/m² * 3,043 * 0,939 * 1,0765 * 1,00
$VH = 1\,000,61$ Eur/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt	1954	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 000,61 Eur/m² * 30,5m²	30 518,61
Technická hodnota	32,00% z 30 518,61 Eur	9 765,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností
Objekt sa nachádza v širšom okruhu centra mesta Martin.
b) Analýza využitia nehnuteľností
Nehnuteľnosť sa využíva len na bývanie.
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou
Pozrí LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,65
Koeficient polohovej diferenciácie bo stanovený na základe TOP-Reality.sk pre mesto Martin.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,650 + 5,300)	7,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,300
III. trieda	Priemerný koeficient	2,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,458
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,650 - 2,385)	0,265

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	5,300	10	53,00
	dopyt je v vyšší				
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	5,300	30	159,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	7,950	7	55,65
	veľmi dobre udržiavaná				
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,950	5	39,75
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,458	6	8,75
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	5,300	10	53,00
	byt kompletne zrekonštruovaný				
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	5,300	8	42,40
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,650	6	15,90
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	7,950	5	39,75
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	7,950	9	71,55
	byt na 2.poschodí				
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,458	7	10,21
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	5,300	7	37,10
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				

	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	5,300	6	31,80
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,458	4	5,83
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	7,950	5	39,75
16	**Názor znalca**				
	výborný byt	I.	7,950	20	159,00
	Spolu			**145**	**822,44**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 822,44/ 145	5,672
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 9 765,96 Eur * 5,672	**55 392,53 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Parcela sa nachádza na rovine a má všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
839/8	zastavaná plocha a nádvorie	562,00	1/1	3051/110769	15,48

Obec: Martin
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 16,60 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40

infraštruktúry pozemku		
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
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 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 1,00	3,0576
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 16,60 Eur/m² * 3,0576	**50,76 Eur/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*3051/110769 * 28 527,12 Eur	**785,75 Eur**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 839/8	562,00 m² * 50,76 Eur/m² * 1/1*3051/110769	785,75
Spolu		**785,75**

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
byt	**1/1**	**55 392,53**
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 839/8 (15,48 m²)	1/1 z 3051/110769	785,75
Všeobecná hodnota celkom		**56 178,28**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**56 200,00**
Všeobecná hodnota slovom: Pätdesiatšesťtisícdvesto Eur		
SKK		**1 693 081,20**

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 20.6.2022

Ing.Anton Martvoň



IV. PRÍLOHY

1/ Objednávka zo dňa 16.5.2022
2/ Výpis z LV č. 5449 zo dňa 9.6.2022
3/ Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 9.6.2022
4/ Pôdorys bytu č.14
5/ Výmer r.1954
6/ Časť ZP č.214/2016
7/ Fotodokumentácia

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

ZP 65/2022

Ing. Anton Martvoň

V Bratislave, dňa 16.05.2022

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 nižšie uvedených nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
5449	Martin	Martin	Martin

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
839/8	Zastavaná plocha a nádvorie	562	5449

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.
408	839/8	E.B. Lukáča 4 / Byt, číslo: 14, vchod: 4, 2.p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3051/110769.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Matúš Truhan,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.06.2022 o 10:00 hod.

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

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

S pozdravom

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

U9, a.s.
JUDr. Tibor Molnár

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 506	Martin	Dátum vyhotovenia	:	9.6.2022
Obec	: 512036	Martin	Čas vyhotovenia	:	12:17:50
Katastrálne územie	: 836168	Martin	Údaje platné k	:	8.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5449
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
839/8	**562**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	**3**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 408 evidovanej na pozemku parcelné číslo 839/8							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
408	**839/8**	**9**	**E.B.Lukáča 4**		**1**

15

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 4	Poschodie 2	Číslo bytu 14	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **3051/110769**
Súpisné číslo 408	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
115	**Truhan Matúš r.**	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č.V 61/2017 vz 1303/17, vklad zo dňa 26.04.2017;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva na Byt č.14/2.p.,vchod 4,podiel 3051/110769 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súp.č.408 a pozemku reg.C KN 839/8 formou dobrovoľnej dražby,záložný veriteľ:Všeobecná úverová banka,a.s.,-č.P 234/2022-vz 1259/2022	-

Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

16

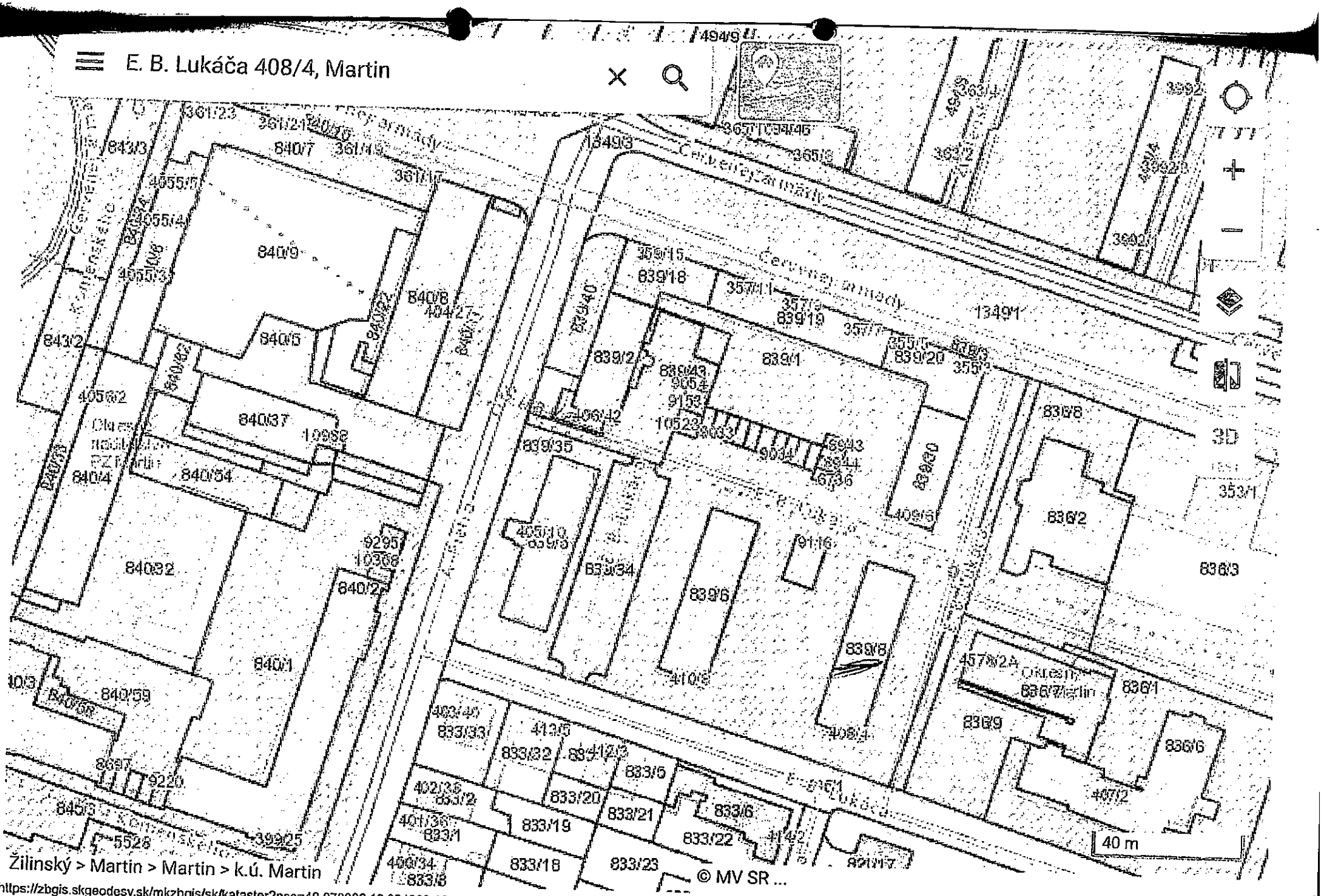
-	Záložné právo zo Zák.č.182/93 Z.z.na byt a nebytové priestory v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov " Lukáča 408 "
-	Vecné bremeno podľa § 69 zákona č.610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách spočívajúce v zriaďovaní,prevádzkovaní,stavaní vedenia verejných sietí,práve vstupu za účelom zriaďovania,prevádzkovania,opráv a údržby vedení v prospech:GAYA,s.r.o.,so sídlom:Hviezdoslavova 23B,036 01 Martin,IČO:36 430 307 na bytový dom súp.č.408 na pozemku registra C KN 839/8-č.Z 4196/11-vz 2901/11
Vlastník poradové číslo 115	Záložné právo reg.č.001/275081/16-001/000 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na byt č.14, číslo vchodu 4, 2.p., súp.č.stavby 408 na pozemku reg.C KN 839/8 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3051/110769 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parc.č.839/8 - záložná zmluva č.V 6075/2016 vz 207/17, vklad zo dňa 17.01.2017; č.V 61/17 vz 1303/17;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

ov: 1

h

12


E. B. Lukáča 408/4, Martin
Červenej armády
840/9
840/8
840/7
840/5
840/37
840/4
840/54
840/32
840/2
840/1
840/59
839/18
839/19
839/1
839/2
839/35
839/34
839/6
839/8
836/8
836/2
836/3
836/1
836/9
836/6
833/33
833/32
833/5
833/20
833/21
833/6
833/19
833/22
833/18
833/23
40 m
Žilinský > Martin > Martin > k.ú. Martin
© MV SR ...
https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster?pos=49.073392,18.924803,18

Miestny národný výbor, techn. referát — ako stavebný úrad I. stolice v Martine

Značka: XI.711.2-1952 Evid. čís. 12'54 /52. Kz.1984.

Vec: Závody J.V.Stalina, n.p. V Martine dňa 21. jan. 1954.

v Martine

Žiadosť o užívacie povolenie stavby. -slobodárne T-20/51-56.b.j.

č. 108

Výmer:

Miestny národný výbor, technický referát — ako stavebný úrad I. stolice v Martine podľa § 13. zákona č. 280/1949 Sb. § 23. vl. n. číslo 93/51 Sb. a vyhlášky ministra stavebného priemyslu čís. 207/1950 Sb. udeľuje žiadateľovi Závodu J.V.Stalina, n.p. Martin

povolenie k užívaniu budovy

slobodárne T-20/51-56 b.j. 1 trojdom v meste Martine-

ulici 30. októbra číslo na parcele čís. 839/1

vystavenej na základe stavebného povolenia, vydaného MNV, ako Staveb.úrad I.stolice v Martine dňa 31.decembra 1951 zn. KI-711.2-ev.č.79/51

Dôvody:

Miestnym konaním bolo zistené, že stavba je prevedená presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam, uvedeným v stavebnom povolení.

Oproti schválenému projektu boly prevedené iba tieto zmeny:

Zastavená plocha novostavby činí: m2

Rozhodnutie o námietkach účastníkov: Žiadateľ predostre doplniť prevedených vodovodných a kanalizačných rozvodov. V suteréne zriadiť opatrenia CO-staveb.l., a upraviť okolie pieskovaním.

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívania dňa 20. okt. 1953

Novostavba obdržala popisné číslo 1626 uličné čís. 10 ul. 30. októbra. Dávka za úradný výkon, ako aj stavebný poplatok vyrubuje sa osobitným platobným rozkazom.

Proti tomuto výmeru možno podať odvolanie odo dňa doručenia do 15 dní prostredníctvom Miestneho národného výboru v Martine na Krajský národný výbor v Žiline.

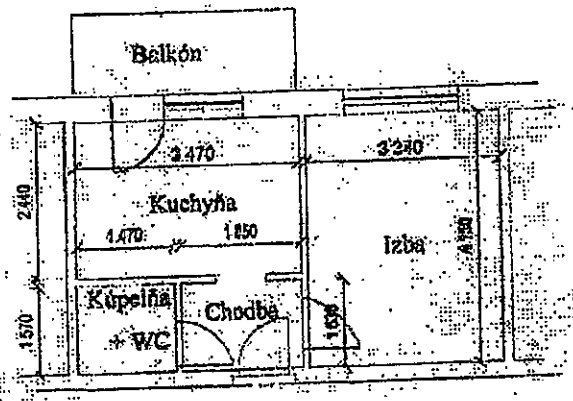
O tom sa upovedomujú:

1. Stavebník Závody J.V.Stalina, n.p. Martin, k zn. 2548-12-Va zo dňa 29.II 1953
2. Okresný národný výbor — finančný referát v Martine
3. Miestny národný výbor, techn. referát — ako stavebný úrad I. stolice v Martine K zn. 1984
4. MNV, k katastru domov
5. MNV, katastru ulíc
6. MNV, katastru evid.hárkov.

Technický referent

Pôdorys bytu č. 14

Mierka 1:100



Znalec: Ing. Roman BARBUŠČÁK

Žiadateľ: Matúš TRUBAN

Číslo / dátum objednávky: 214/02.12.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 214/2016

Predmet znaleckého posudku: *Byt č. 14 v obytnom dome č.s. 403 na parc. č. 839/3 s spoluvlastnícky podiel na spol. častiach, zariadeniach domu a pozemku p.č. 839/3 v k.ú. Martin, obec Martin, okres Martin*



Počet strán posudku (z toho príloh): 23 (z toho 11 strán príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Turčianskych Kľačanoch, dňa 05.12.2016 Ing. Roman BARBUŠČÁK

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Byt č. 14 v obytnom dome č.s. 408

Obytný dom sa nachádza v Martine v širšom centre mesta, na E. B. Lukáča. Dom bol daný do užívania v roku 1954. Životnosť domu vzhľadom na konštrukčný systém, použité stavebné materiály a technický stav určujem 120 rokov.

Byt č. 14 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodie) obytného domu, vchod č. 4. Skladá sa z 1 izby a príslušenstva: kuchyňa, kúpeľňa s WC a pivnica č. 3, ktorá sa nachádza v suteréne domu, vchod č. 4. Byt je kompletne zrekonštruovaný. Jadro je murované. Sprchovací kút, umývadlo, batérie pákové, záchod. Kuchynská linka je na báze dreva, sporák je elektrický s keramickou platňou, drez nerezový. V izbe je podlaha z veľkoplošných parkiet, podlahy ostatných miestností sú z keramickej dlažby. Dvere drevené, hladké, okná plastové s termoizolačnými sklami, žalúzie. Byt je po kompletnej rekonštrukcii v roku 2016.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, kanalizačné, teplonosné, elektrické, kanalizačné a telefónne bytové prípojky. Vlastníctvo bytu vrátane jeho príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu.

Obytný dom č.s. 408 – má 3. nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie, v ktorom sa nachádzajú pivnice, kočikáreň, sušiareň a iné. Má 1 samostatný vchod. Z konštrukčného hľadiska ide o klasický murovaný obytný dom, základy betónové, pásové, stropy žb, strecha sedlová s krytinou z hliníkového plechu. Okná plastové s termoizolačnými sklami, dvere vstupné drevené masívne, podlahy terazzo, schodište žb s nášľapnou vrstvou z terazza. V objekte sa nenachádzajú výťahy. Objekt je zateplený, nová strecha s krytinou a s novými priestrannými balkónmi.

Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na zachovanie jeho podstaty a bezpečnosti a sú určené na spoločné užívanie, a to: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodovodné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia určené na spol. užívanie a slúžia výlučne domu : práčovňa, sušiareň, kočikáreň, spoločná miestnosť, spoločná tel. anténa, bleskozvod, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a telefónne dom. prípojky.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu a elektro NN.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: *803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými*
KS: *112 2 Trojbytové a viacbytové budovy*

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Izba: 4,15*3,34 =	13,86
Kuchyňa: 2,44*3,47 =	8,47
Kúpeľňa s WC: 1,57*1,47 =	2,31
Chodba: 1,85*1,63 =	3,02
Pivnica: 2,41*1,18	2,84
Vypočítaná podlahová plocha	**30,50**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: *RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²*
Koeficient konštrukcie: *k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: *k_{CU} = 2,315*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: *k_M = 1,05*
Počet izieb: *1*



Martin, BD sč.408



Vstup do BD



Pohľad bočný



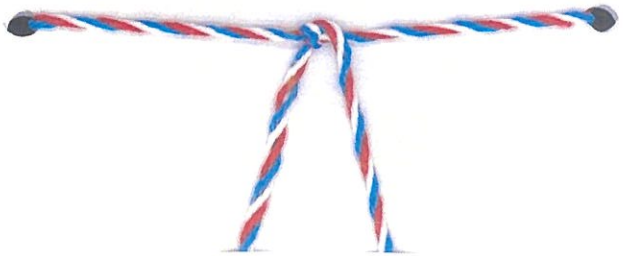
Pohľad bočná

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912214. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 65/2022
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Dolnom Kubíne, dňa 20.6.2022

Ing. Martvoň Anton
podpis znalca




Ing. Anton MARTVOŇ
ZNALEC