

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo : Ing. Anton Martvoň, ev.č. 912214
Okružná 2057/12, 02601 Dolný Kubín, mobil: 0905211841

Zadávateľ: U9, a.s. Zelinárska 6, 82108 Bratislava, IČO:35849703
Číslo spisu (objednávky): 66/2023



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: **66/2023**

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.57 súp.č. 3391 k.ú.Závodie, obec Žilina
na parcele C KN p.č.142/33, obec Žilina, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): **24 (/c)**
Počet odovzdaných vyhotovení: **5**

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 BYTY	6
2.1.1 Byt: byt	6
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	8
3.1 STAVBY	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	9
3.1.1.1 BYTY	9
III. ZÁVER	11
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	11
IV. PRÍLOHY	12
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	24

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 12.9.2023 je znaleckou úlohou Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.57 súp.č. 3391 k.ú.Závodie, obec Žilina na parcele C KN p.č.142/33, obec Žilina, pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 6.10..2023
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.10.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č... k. ú. .. zo dňa .., vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy ZBGis na parcelu č. ... k. ú.... zo dňavytvorený cez ZBGis
- Geometrický plán na parcely, vyhotovený .., č. plánu ... , overený Okresným úradom vStavebné povolenie na stavbu „.....“ vydané, pod č. dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „.....“ vydané, pod č. dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
- Užívacie povolenie na stavbu „.....“ vydané, pod č. dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
- Potvrdenie o veku stavby: SBD Hájik družstvo Žilina zo dňa 25.8.2016 r.1993
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť, autor, dátum -

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1777 k. ú.Závodie zo dňa 8.9.2023 , vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy ZBGis na pozemok
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 3. štvrťrok 2023.

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 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 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.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie 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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.1777 v k.ú. Závodie, obec Žilina . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata

Podľa C KN

ČASŤ A: majetková podstata STAVBY

Súpisné číslo: 3391 na pozemku č.1472/33 Obytný dom

Pozemok je umiestnený v zastavanej časti územia obce

ČASŤ B. Vlastníci:

BYTY

Vchod číslo 3 (skutočnosť č.25) poschodie 4, číslo bytu 57

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstvo

7019/343040

156 Laco Roman r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

V-2020/2019-Kúpna zmluva, vklad povolený zo dňa 4.4.2019-585/2019

ČASŤ : C. Ľarchy:

Záložné právo na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu, ktoré urobil vlastník bytu, vzniká zo zákona záložného práva v prospech ostatných vlastníkov na zabezpečenie nasledovných pohľadávok vrátane príslušenstva- pohľadávky z titulu neplatenia záloh a vyúčtovania služieb, príspevkov na fond opráv a poplatky za správu v zmysle čl. IX.ZML.

156- V-1708/2019-Zmluva o zriadení záložného práva reg.č. 001/327022/18-001/000 v prospech záložného veriteľa VÚB, a.s. IČO: 31320155, Mlynské Nivy č.1, 82990 Bratislava na nehnuteľnosti byt č. 57, číslo vchodu 3,4.posch. v dome č.s. 3391 na parc. C KN č.147233 a spoluvlastnícky podiel 7019/3433040 na spoločných častiach a zariadeniach domu, vklad povolený dňa 1.4.2019-482/2019, 585/2019.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.10.2023

Zameranie vykonané dňa 6.10.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.10.2023

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nie a nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely

- v materiálovom vyhotovení,
- v dispozičnom riešení,
- iné
- 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

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,
-

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

Stavby: sč.3391 vchod 3, 4 poschodie, byt č.57

Pozemok:

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 č.57

Bytový dom sa nachádza v k.ú. Závodie, sídlisko Hájik v Žiline. V blízkosti sa nachádza Tesco do 200m, lekáreň, ZŠ, MŠ na ul.Baničová sč.3391.

Bytový dom má pásové betónové základy, zvislé konštrukcie sú panelové zvárané, schodište je železobetónové, je tam výťah, strecha je plochá pokrytá asfaltovými pásmi. Byt č.57 sa nachádza na 4.poschodí vo vchode č.25 (podľa listu vlastníctva č.3) fasáda je brizolit.

Byt. Č.57 má tieto miestnosti: kuchyňa, kúpeľňa, chodba, WC, 3x izba. V izbách je podlaha plávajúca, steny a strop MVC, okná plastové, dvere drevené plné, je tam svetlo a zásuvky.

Kuchyňa- podlaha plávajúca, steny a strop MVC, okno plastové, svetlo a zásuvka, kuchynská linka drevená na mieru, kde je umývadlo a páková batéria, odsávač pár, plynový sporák, kúpeľňa: podlaha a steny keramický obklad, strop MVC, je tam svetlo a zásuvka, dvere drevené plné, ďalej je tam umývadlo a páková batéria, vaňa a páková batéria na teplú a studenú vodu. Chodba: podlaha plávajúca, steny a strop MVC, svetlo a vstupné dvere drevené plné. Merač teplej vody a studenej vody a plynomer sa nachádza vo WC.

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]
Obytná miestnosť 4,195*2,85	11,96
Izba 2,85*4,190	11,94
Kúpeľňa 2*1,9	3,80
WC 0,85*1,20	1,02
Chodba 2,85*0,870 + 2,85*2,85	10,60
Izba 4,725*4,050	19,14
Kuchyňa 2,85*3,525	10,05
Výmera bytu bez pivnice	68,51
pivnica 1,4*1,2	1,68
Vypočítaná podlahová plocha	70,19
Loggia 2,9*1,20	3,48

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

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	4,65
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,72
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,44
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,65
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,23
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,79
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,05
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,86
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,47
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,21
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	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,79
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,42
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,47
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	5,21
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,33
Spolu		100,00		107,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,50 / 100 = 1,075$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,584 * 1,037 * 1,0750 * 1,02$$

$$VH = 1\,325,68 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt	1993	30	70	100	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,325,68 \text{ Eur/m}^2 * 70,19 \text{ m}^2$	93 049,48
Technická hodnota	70,00% z 93 049,48 Eur	65 134,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Bytový dom sa nachádza v k.ú. Závodie, sídlisko Hájk v Žiline. V blízkosti sa nachádza Tesco do 200m, lekáreň, ZŠ, MŠ na ul. Baničová sč.3391.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Nehnuteľnosť sa používa len na bývanie

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou
Záložné právo....pozri LV

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený na základe TOP-Reality.sk pre okres Žilina.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	príemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,500	6	9,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,250	9	20,25
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				

	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,750	7	5,25
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,250	7	15,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,250	5	11,25
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,500	20	30,00
	Spolu			145	221,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 221,25 / 145$	1,526
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 65\,134,64 \text{ Eur} * 1,526$	99 395,46 Eur

III. ZÁVER

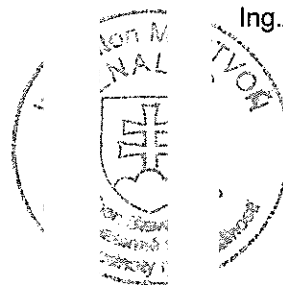
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
byť	99 395,46
Všeobecná hodnota celkom	99 395,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	99 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdeväťtisícštyristo Eur	
SKK	2 994 524,40

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 23.10.2023

Ing. Anton Martvoň



IV. PRÍLOHY

1/ Objednávka zo dňa 12.9.2023

2/ Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti.

3/ Výpis z listu vlastníctva č.1777

4/ Mapa ZBGis

5/ Potvrdenie o veku stavby

6/ Pôdorys bytu č.57

7/ Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Anton Martvoň
Okružná 2057/12-22
026 01 Dolný Kubín

V Bratislave, dňa 12.09.2023

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 nehnuteľností:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
1777	Žilina	Závodie	Žilina

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.
3391	1472/33	9 / Obytný dom/ Byt č. 57, vchod 3, 4 poschodie

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 7019/343040.

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Roman Laca, r.
Bydlisko:	(podľa LV)
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 06.10.2023 o 11:00 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. 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.

S pozdravom

U9, 7/2/00 3/5
821 188 Rratt...

132



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
1777	Žilina	Závodie	Žilina

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.
3391	1472/33	9 / Obytný dom/ Byt č. 57, vchod 3, 4 poschodie

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 7019/343040.

Spolu vlastnícky podiel: 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

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 užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevodu 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.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

R. LACV - Martvoň

Ing. MARTVOŇ

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný(opustený) (*1):	
---	--

Odvzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	06.10.2023 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	06.10.2023 11:00 / 12:00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 nezamlčal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:



INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
ROMAN LACO	vlastník	
Ľ. Múčka	často	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke [www.u9.sk](#) v časti Pre dlžníkov.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511 Žilina
Obec : 517402 Žilina
Katastrálne územie : 874876 Závodie

Dátum vyhotovenia : 8.9.2023
Čas vyhotovenia : 14:40:18
Údaje platné k : 7.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1777
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3391	1472/33	9	OBYTNÝ DOM		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1472/33 pod stavbou s.č. 3391 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2904.					
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

Podlažie (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
	4	57	7019/343040

Súpisné číslo 3391		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
156	Laca Roman r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V-2020/2019 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 4.4.2019 - 585/2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
Správca		
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

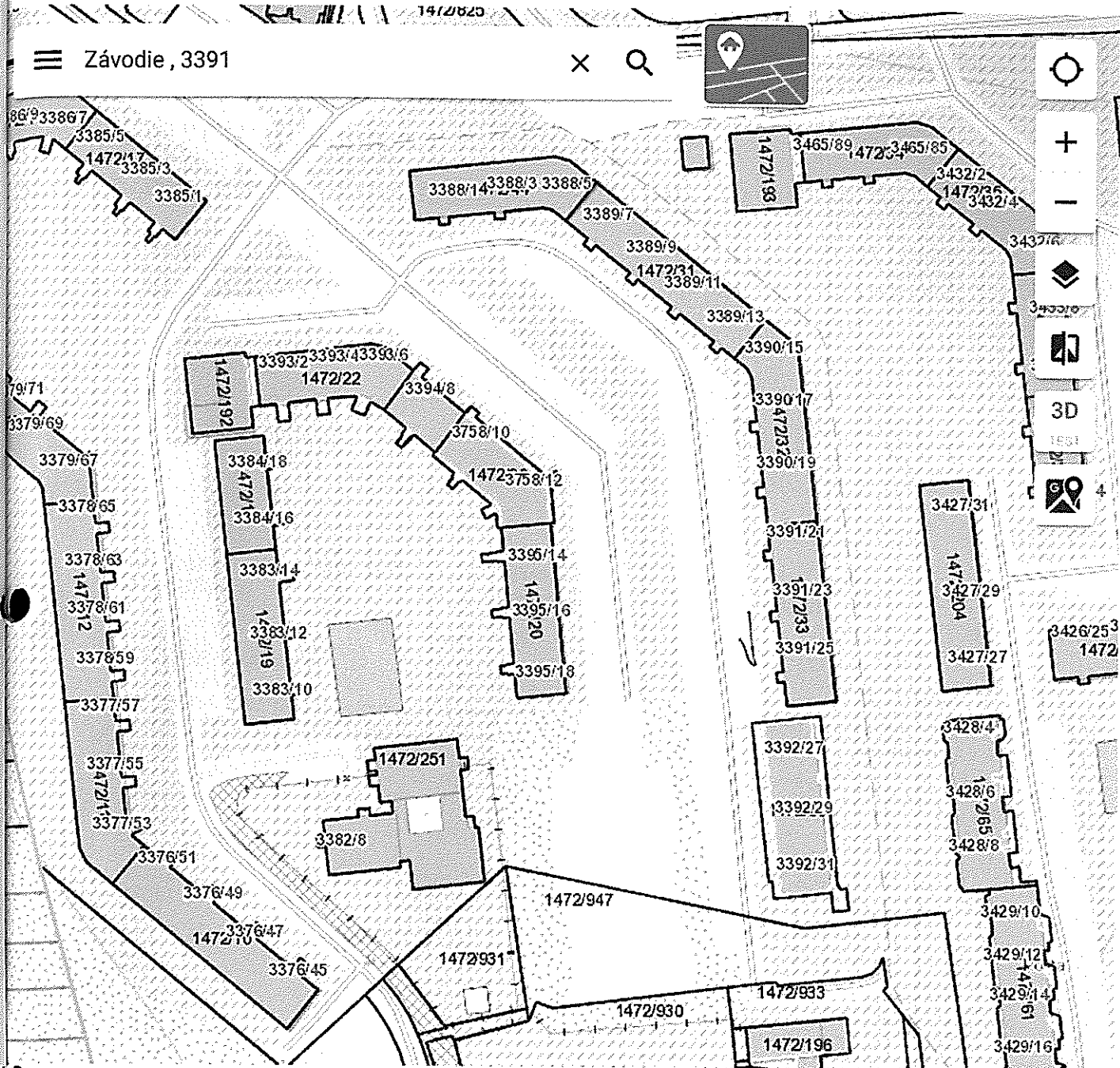
Iné údaje - nepriradené

LIST VL. 1170 -95/02

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHĽADÁVOK VZNIKNUTÝCH Z PRÁVNÝCH ÚKONOV TÝKAJÚCICH SA DOMU, SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČ. ZARIADENÍ DOMU A PRÍSLUŠENSTVA A NA ZABEZPEČENIE POHĽADÁVOK VZNIKNUTÝCH Z PRÁVNÝCH ÚKONOV TÝKAJÚCICH SA BYTU, KTORÉ UROBIL VLASTNÍK BYTU, VZNIKÁ ZO ZÁKONA ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV NA ZABEZPEČENIE NASLEDOVNÝCH POHĽADÁVOK VRÁTANE PRÍSLUŠENSTVA - POHĽADÁVKY Z TITULU NEPLATENIA ZÁLOH A VYÚČTOVANIA SLUŽIEB, PRÍSPEVOK NA FOND OPRÁV A POPLATKY ZA SPRÁVU V ZMYSLE ČL.IX.ZML.
Vlastník poradové číslo 156	V-1708/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 001/327022/18-001/000 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské Nivy č. 1, 829 90 Bratislava na nehnuteľnosti: byt č. 57, číslo vchodu 3, 4.p., v dome č.s. 3391 na parc.C-KN č. 1472/33 a spoluvlastnícky podiel 7019/343040 na spoločných častiach a zariadeniach domu, vklad povolený dňa 1.4.2019 - 482/2019, 585/2019

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



SBD Hájik

, družstvo, Mateja Bela 852, 010 15 Žilina

zapisané v OR, Okresného súdu Žilina, Oddiel: Dr, Vložka č. 10118/L

Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko

Č. účtu : 13505649/5200

IBAN : SK22520000000013505649

IČO: 46436880

DIČ: 2023377510

IČ DPH: SK2023377510

Vážený pán, vážená pani
Patrik Gir, Michaela Tatarková

Naša značka:
137/08/2016

Vaša značka:

Vybavuje:
Gregorová

ŽILINA
25.08.2016

Vec:

Potvrdenie – vek domu

Na základe Vašej žiadosti, týmto ako správca bytového objektu potvrdzujeme, že obytný dom na Baničovej ul. 3391 v Žiline, vedený na liste vlastníctva č. 1777, parcelné číslo 1472/33, katastrálne územie Závodie, bol daný do užívania v roku 1993.

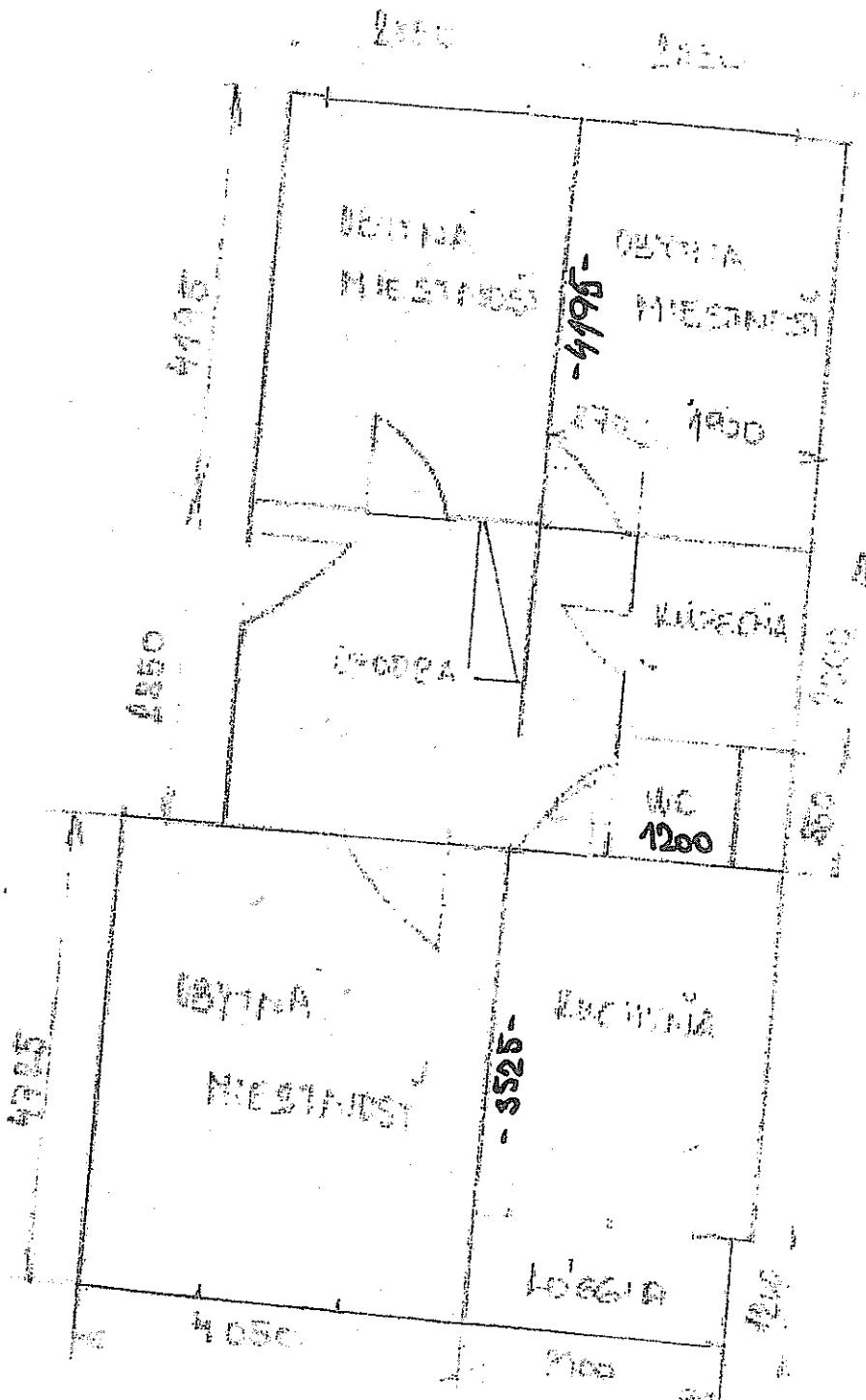
S pozdravom

Janka Gregorová
techník

Kontakt: 041/566 16 42
E-mail: technik@sbdhajik.sk

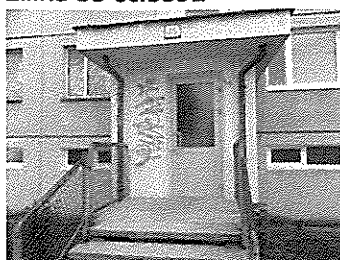
Stránkové hodiny: Pondelok 8.00 - 12.00 13.00 - 17.00 h
Streda 8.00 - 12.00 13.00 - 17.00 h
Štvrtok 8.00 - 12.00 h

Pôdorys bytu

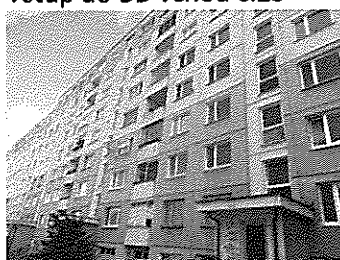




Žilina BD sč.3391



Vstup do BD vchod č.25



Pohľad čelný na BD 3391 ŽA



Pohľad čelný na BD



Izba- plávajúca podlaha



Vstupné dvere do bytu



Kuchyňa- kuchynská linka



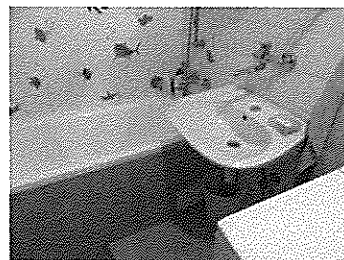
Kuchyňa- plynový sporák



Plastové okno



WC



Kúpeľňa-vaňa, umývadlo



Dvere plné drevené



Izba plávajúca podlaha



Izba plávajúca podlaha

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

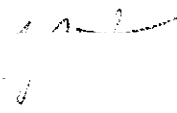
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912214

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.66/2023

V Dolnom Kubíne, dňa 23.10.2023


Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

