

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

Zadávatel': U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
Číslo spisu (objednávky): 20/2025 , obj. zo dňa 26.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: **20/2025**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.30 bytového domu sč.4709/8 na pozemku
C KN p.č. 3002/12 k.ú. Priekopa, obec Martin pre účel dobrovoľná dražba.

Počet listov (z toho príloh): 36 (21)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 BYTY.....	7
2.1.1 Byt: byt.....	7
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	9
3.1 STAVBY	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	9
3.1.1.1 BYTY	9
3.2 POZEMKY	10
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	10
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie	11
III. ZÁVER.....	12
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	12
IV. PRÍLOHY	13
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	36

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 26.2.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.30 bytového domu sč.4709/8 na pozemku C KN p.č. 3002/12 k.ú. Priekopa, obec Martin pre účel dobrovoľná dražba.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 25.3.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.3.2025

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 dňa ... vytvorený cez ZBGis
- Geometrický plán na parcely, vyhotovený ..., č. plánu ..., overený Okresným úradom v Stavebné povolenie na stavbu „.....“ vydané, pod č. dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
- Potvrdenie OSBD Martin
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2493,3226 k. ú. Priekopa zo dňa 20.2.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutočného stavu v Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk, Kúpna zmluva

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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián 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 ŠÚ SR platných pre 4. 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. Porovnávacía 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 1. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.2493 v k.ú.Priekopa, obec Martin okres Martin . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata STAVBY

Súpisné číslo: 4709 na pozemku par.číslo 3002/12 ul. Kernova 8

ČASŤ B: Vlastníci byty

Vchod č.8 poschodie 8 číslo bytu 30

50 Gregor Martin r. , , PSČ ,

Dátum narodenia:

Titul nadobudnutia:

V 2259/13 Kúpna zmluva, vklad zo dňa 12.8.2013, vz 1015/13

V 5865/2021-Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, vklad zo dňa 1.2.2022, vz 19/2022

Poznámky:

Upovedomenie 322EX 48/24 o začatí exekúcie zriadením exek. záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík EÚ Žilina na byt č.30, č.vchodu 8, 8.p., súp. čísl č. stavby 4709 na pozemku reg. C KN 3002/12, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6500/312072-P107/2024-zápis vykonaný dňa 7.3.2024, vz.236/2024

Iné údaje

R 612/14-zmena adresy, vz 1983/14

ČASŤ C: ĎALŠIE

Záložné právo na byt č.30, č. vchodu 8, 8p. súp. číslo stavby 4709 na pozemku reg. CKN 3002/12pozri LV
Exekučný príkaz 322 X 48/24 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík EÚ Žilina na byt č.30.....pozri LV

Výpis z listu vlastníctva č.3226

ČASŤ A: majetková podstata, Parcely reg. C

Parc. číslo: 3002/12 Výmera 389 m2 zastavaná plocha a nádvorie

ČASŤ B: Vlastníci

Pozemok je umiestnený v zastavanej časti územia obce

40 Gregor Martin r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

6500/312072

Titul nadobudnutia:

V 2259/13 Kúpna zmluva, vklad zo dňa 12.8.2013, vz 1015/13

V 5865/2021-Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, vklad zo dňa 1.2.2022, vz 19/2022

Poznámky:

Upovedomenie 322EX 48/24 o začatí exekúcie zriadením exek. záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík EÚ Žilina na byt č.30, č. vchodu 8, 8.p., súp. čísl č. stavby 4709 na pozemku reg. C KN 3002/12, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6500/312072-P107/2024-zápis vykonaný dňa 7.3.2024, vz.236/2024

Iné údaje

R 612/14-zmena adresy, vz 1983/14

ČASŤ : C. Ľarchy:

40 Záložné právo na pozemok reg. C KN par.číslo 3002/12 v prospech: VÚB, a.s. IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, SR v podiele 6500/312072- V 4527/2022-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.001/345278/2-000, vklad zo dňa 11.10.2022, vz.1605/2022

40 Exekučný príkaz 322EX 48/24 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík EÚ Žilina na pozemok reg. C KN par.č. 3002/12 v podiele 6500/312072- Z 2259/2024-zápis vykonaný dňa 26.6.2024, vz. 667/2024

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.3.2025 za prítomnosti vlastníka - otec

Zameranie vykonané dňa 25.3.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.3.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely- nie sú, - 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: byt č.30 sč.4709 Martin- Priekopa

Pozemok: C KN p.č. 3002/12 k.ú. Priekopa

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.30

Bytový dom je postavený v stavebnej sústave P.1.14 na sídlisku Košúty II, ulica Ker nova na rovine V Martine. BD má 13 NP a 2 výťahy. Na BD boli vykonané bytové okná, modernizácia výťahu. Vstupné dvere sú hliníkové. Základy sú pásové betónové, zvislé konštrukcie sú zvárané panelové. Strecha je plocha. Byt má : 3x izba, lógia, predsieň, šatník , kúpeľňa, kuchyňa, WC, pivnica. Byt sa nachádza na 8.poschodí. V kúpeľni je vaňa a umývadlo + páková batéria, keramický obklad stien, podlaha keramická. Vnútorne omietky sú stierky. Dvere sú drevené plné. Okná sú plastové v izbách a v kuchyni. V izbách je podlaha plávajúca. Steny a strop sú stierky. Je tam panelový radiátor, svetlo a zásuvky, dvere sú drevené presklené. WC je keramické splachovacie. V kuchyni je drevená kuchynská linka, nerezové umývadlo, elektrický sporák, plynová platňa. Na prízemí sa nachádza pivnica.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Obývacia izba	4,05*4,12	16,69
Spálňa	4,02*2,25	9,05
Izba	2,85*4,10	11,69
Kuchyňa	2,85*2,91	8,29
Špajza	1,08*2,81	3,03
Chodba	2,05*4,05	8,30
Šatník	1,82*1,40	2,55
WC	0,82*1,07	0,88
Kúpeľňa	1,58*1,65	2,61
Výmera bytu bez pivnice		63,09
pivnica	1*1,91	1,91
Vypočítaná podlahová plocha		65,00

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:

$k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,55
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,41
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,28
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,73
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,55
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,82
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,73
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,82
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,82
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,82
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,82
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,82
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,40	2,80	2,55
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,18
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,70	1,70	1,55
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,18
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,96
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,73
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,82
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,64
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,73
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,50
Spolu		100,00		109,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 109,90 / 100 = 1,099 \\
 V_H &= RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [Eur/m}^2\text{]} \\
 V_H &= 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,831 * 1,037 * 1,0990 * 1,00 \\
 V_H &= 1\,420,28 \text{ Eur/m}^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt	1984	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,420,28 \text{ Eur/m}^2 \cdot 65\text{m}^2$	92 318,20
Technická hodnota	59,00% z 92 318,20 Eur	54 467,74

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Bytový dom sa nachádza na ul. Kernova, sídlisko Košúty II v Martine v blízkosti LIDL, Kaufland, ZŠ, MŠ, obchodné centrum.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehuteľnosť sa využíva len na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou 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: 1,2

Koeficient KPD bol stanovený na základe TOP-Reality.sk, kde podobné 3.izbovébyty sa pohybujú:

1/ 3.izbový byt Martin- Sever, úžitková plocha 62 m², cena 115 000 €.

2/ 3.izbový byt Martin- Priekopa, úžitková plocha 65 m², cena 120 000 €.

3/ 3.izbový byt Martin- Jilemnického, úžitková plocha 64 m², cena 132 000 €.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

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.	1,200	10	12,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,600	5	18,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,660	7	4,62
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,660	4	2,64
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	313,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 313,26 / 145$	2,16
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 54\,467,74 \text{ Eur} * 2,16$	117 650,32 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3002/12	zastavaná plocha a nádvorie	389,00	1/1	6500/312072	8,10

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 16,60 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	1,05
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)	1,40
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	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9690
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 3,9690$	65,89 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 6500/312072 * 25\,631,21 \text{ Eur}$	533,86 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3002/12	$389,00 \text{ m}^2 * 65,89 \text{ Eur/m}^2 *$	533,86

1/1*6500/312072		
Spolu		533,86

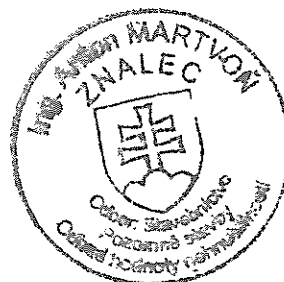
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
byt	1/1	117 650,32
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3002/12 (8,1 m ²)	1/1 z 6500/312072	533,86
Všeobecná hodnota celkom		118 184,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		118 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemnásťtisíc Eur		
SKK		3 554 868,00

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 11.4.2025




Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka zo dňa 26.2.2025
- 2/ LV. Č.2493, 3226 zo dňa 20.2.2025
- 3/ Informácia z KN o nehnuteľnosti.
- 4/ Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti.
- 5/ Pôdorys bytu č.30
- 6/ Kúpna zmluva
- 7/ Top- Reality.sk
- 8/ Fotodokumentácia.



U9, a.s.
Zelinárska 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 26.02.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Váš 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 nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2493	Martin	Priekopa	Martin

Stavby:			
Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
4709	3002/12	Bytový dom	obytný dom ul. Kernova 8 / Byt, číslo: 30, vchod: 8, 8.p.

Spoluvlastnícky podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu 6500/312072.
Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

a

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3226	Martin	Priekopa	Martin

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
3002/12	389	Zastavaná plocha a nádvorie

Spoluvlastnícky podiel k pozemku 6500/312072.

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 2493 v podiele 1/1 a LV č. 3226 v podiele 6500/312072 (vlastník pod por. č. 40) je:

Titul, meno a priezvisko:	Martin Gregor r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

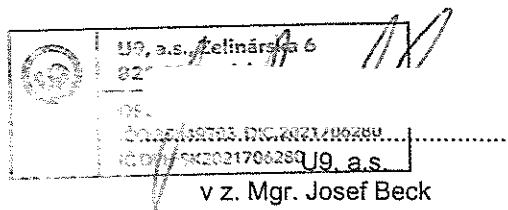
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 25.03.2025 o 10:00 hod.

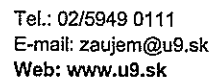
V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti 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: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie

znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom





Podpisy prítomných osôb:

.....

.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný(opustený) (*1):	obývaný
Odovzdané 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:	25.03.2025 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
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:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

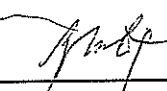
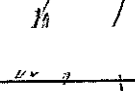
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži 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 súdnemu 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
Gregor Hradin ^{OTEC} (JAN)	otec vlastníka	
Iz. Hradinová Anton	znalec	
UDR. Rečičková	Držiteľ spoločnosti	

*** 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/informacie v časti Pre dlžníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 506 Martin
Obec : 512036 MARTIN
Katastrálne územie : 849839 Priekopa

Dátum vyhotovenia : 20.02.2025
Čas vyhotovenia : 09:05
Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA PRE BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY č.
2493

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4709	3002/12	9	ul.Kernova 8,		1

Iné údaje

právny vzťah k parcele 3002/12 pod stavbou súpisné číslo 4709 je evidovaný na LV 3226

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

9 Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Byty

Počet bytov: 50

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát		
Označenie vchodu	Poschodie	Číslo bytu	Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu
8	1	1	
Adresa - ulica, orientačné číslo		Doplňujúci údaj k bytu	6500/312072
4709			
19	Vojtek Jozef r. a Dagmar Vojteková r. , , Dátum		Spoluvlastnícky podiel

Darovacia zmluva - V 2422/07 - 572/07;

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

ČASŤ C: Ľarchy

Bez zápisu

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát
------------	---

Označenie vchodu	Poschodie	Číslo bytu	✓ Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu
8	8	30	
Adresa - ulica, orientačné číslo		Doplňujúci údaj k bytu	6500/312072
4709			
50	Gregor Martin r. , PSČ ,		Spoluvlastnícky podiel
	, Dátum narodenia:		1/1

Tituly nadobudnutia

V 2259/13 - Kúpna zmluva, vklad zo dňa 12.08.2013; vz 1015/13

V 5865/2021 - Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, vklad zo dňa 01.02.2022; vz 159/2022

Poznámky

Upovedomenie 322EX 48/24 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, EÚ Žilina na byt č. 30, č. vchodu 8, 8.p., súpisné č. stavby 4709 na pozemku reg. C KN 3002/12, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6500/312072 - P 107/2024 - zápis vykonaný dňa 07.03.2024; vz 236/2024

Iné údaje

R 612/14 - zmena adresy; vz 1983/14

ČASŤ C: Ľarchy

Záložné právo na byt číslo 30, číslo vchodu 8, 8.p., súpisné číslo stavby 4709 na pozemku registra C KN 3002/12 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6500/312072 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, SR v podiele 1/1 - V 4527/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/345278/22-002/000, vklad zo dňa 11.10.2022; vz 1605/2022

Exekučný príkaz 322EX 48/24 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, EÚ Žilina na byt č. 30, č. vchodu 8, 8.p., súp.č. stavby 4709 na pozemku reg. C KN 3002/12, spoluvlastnícky podiel 6500/312072 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - Z 2259/2024 - zápis vykonaný dňa 26.6.2024; vz 667/2024

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát
------------	---

Označenie vchodu	Poschodie	Číslo bytu	Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu
8	8	31	
Adresa - ulica, orientačné číslo		Doplňujúci údaj k bytu	6500/312072
4709			
34	Volna Miroslav r. a Lenka Volnová r. , PSČ ,		Spoluvlastnícky podiel

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 506 Martin
Obec : 512036 MARTIN
Katastrálne územie : 849839 Priekopa

Dátum vyhotovenia : 20.02.2025
Čas vyhotovenia : 09:07
Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3226

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
3002/12	389	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0

Iné údaje

právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4709 na parcele 3002/12 je evidovaný na LV 2493

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód spoločnej nehnuteľnosti

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 50

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Vojtek Jozef r. a Dagmar Vojteková r. , , PSČ , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM	6500/312072

Tituly nadobudnutia

V 4471/10-Zmluva o prevezení vlastníctva pozemku-vklad zo dňa 28.10.2010-vz 1348/10

Poznámky

Bez zápisu

Iné údaje

Tituly nadobudnutia			
V 1867/13 - Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu, právne účinky vkladu nastávajú dňa 22.05.2013; vz 799/13			
Poznámky			
Bez zápisu			
Iné údaje			
Bez zápisu			
40	Gregor Martin r. narodenia:	, , , PSČ , , Dátum	6500/312072
Tituly nadobudnutia			
V 2259/13 - Kúpna zmluva, vklad zo dňa 12.08.2013; vz 1015/13			
V 5865/2021 - Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, vklad zo dňa 01.02.2022; vz 159/2022			
Poznámky			
Upovedomenie 322EX 48/24 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, EÚ Žilina na pozemok registra C KN parc.č. 3002/12 v podiele 6500/312072 - P 107/2024 - zápis vykonaný dňa 07.03.2024; vz 236/2024			
Iné údaje			
R 612/14 - zmena adresy; vz 1983/14			
43	Kubička Miroslav r. narodenia:	, , , PSČ , , Dátum	13000/936216
Tituly nadobudnutia			
V 910/15 - Darovacia zmluva, vklad zo dňa 30.4.2015 - vz 690/15			
Poznámky			
Bez zápisu			
Iné údaje			
Bez zápisu			
44	Oravcová Katarína r. Dátum narodenia:	, , , PSČ , , Dátum	6500/936216
Tituly nadobudnutia			
V 910/15 - Darovacia zmluva, vklad zo dňa 30.4.2015 - vz 690/15			
Poznámky			
Bez zápisu			
Iné údaje			
Bez zápisu			
45	Blahušiak Ľubomír r. narodenia:	, , , PSČ , , Dátum	6500/312072
Tituly nadobudnutia			
V 5226/15 - Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu, právne účinky vkladu nastávajú dňa 15.12.2015; vz 111/16			
Z 1149/2022 - Uznesenie Okresného súdu 17D 715/2021 o dedičstve; vz 569/2022			
Poznámky			
Bez zápisu			
Iné údaje			

5	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/12 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR v podiele 6500/312072 - V 5271/2024 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad zo dňa 31.12.2024; vz 6/2025
5	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/12 v podiele 6500/312072 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82290 Bratislava, SR - V 4973/17 - Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 29.11.2017; vz 1805/17
12	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6500/312072 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3002/12 v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s., IČO 31318916, Štúrova 5, 81354 Bratislava - V 2764/12 - Zmluva o zriadení záložného práva ZZI k ÚZ č. 060/4006/12SU, vklad zo dňa 24.08.2012; vz 972/12
29	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, SR na pozemok C KN parc. č. 3002/12 v podiele 6500/312072- V-6018/2018-Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 07.02.2019 - vz 154/19
31	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/12 v podiele 6500/312072 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR - V 720/18 - Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 19.03.2018; vz 426/18
32	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6500/312072 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3002/12 v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 01011 Žilina - V 4187/13 - Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 14.11.2013; vz 1395/13
34	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/12 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, SR v podiele 6500/312072 - V 4527/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/345278/22-002/000, vklad zo dňa 11.10.2022; vz 1605/2022
40	
Poradové číslo vlastníka	Exekučný príkaz 322EX 48/24 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, EÚ Žilina na pozemok registra C KN parc.č. 3002/12 v podiele 6500/312072 - Z 2259/2024 - zápis vykonaný dňa 26.6.2024; vz 667/2024
40	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/12 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, SR v podiele 6500/312072 - V 192/2023 - Zmluva o zriadení záložného práva reg.č.: 001/446596/22-001/000, vklad zo dňa 02.03.2023; vz 274/2023
48	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/12 v podiele 6500/312072 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR - V 4273/18 - Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 09.10.2018; vz 2108/18; V 5585/18 - vz 42/19
55	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo č. 0000000000642649 v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na pozemok reg. C KN parc.č. 3002/12 v podiele 6500/312072- V 3626/2019, Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 18.12.2019; vz 2643/19; V 4465/2019- vz 752/20
57	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 3002/12 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava, SR v podiele 6500/312072 - V 2737/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva, vklad zo dňa 14.07.2021; vz 970/2021
58	

Poskytnutie informácie z KN o nehnuteľnostiach

Aktuality Portálu ESKN: žiadne nové správy. Zobrazíť všetky správy.

Aktuálne informácie k situácii v rezorte ÚGKK SR Kliknite sem (<https://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/aktualne-informacie-k-situacii-rezorte-ugkk-sr/>)

Číslo parcely registra C 3002/12

 Mapa

 Kópia katastrálnej mapy

Čiastočný LV:

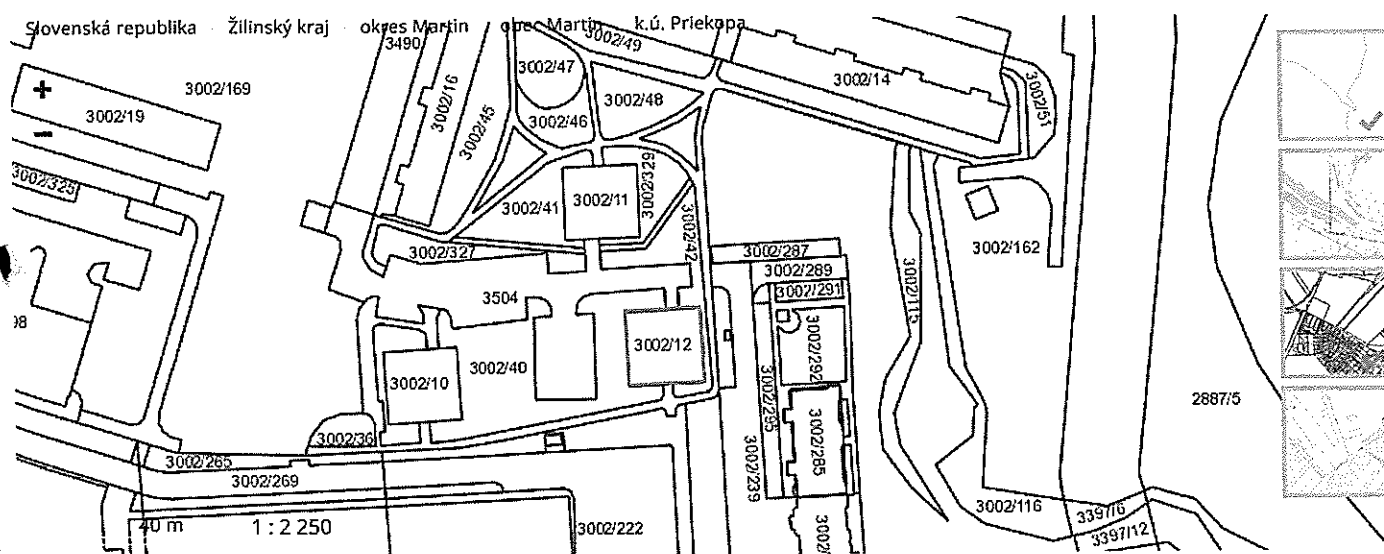
↓PDF ↓HTML

Úplný LV:

↓PDF ↓HTML

KÓD KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
849839

NÁZOV KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
Priekopa



Informácie o parcele

📅 10.04.2025

389 m²

- > Číslo listu vlastníctva: 3226
- > Výmera parcely v m²: 389
- > Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- > Príslušnosť pozemku k pôdnemu fondu: Pozemok nezarađený do pôdneho fondu
- > Spôsob využívania pozemku: Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- > Umiestnenie pozemku: Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- > Spoločná nehnuteľnosť: Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Tel. : +421-(043)-4241711
Fax : +421-(043)-4241749
E-mail : osbd@osbd.sk
Web : www.osbd.sk

2017/ITR/Šá Vybavuje : Škrovinová, 043/ 42 417 46 V Martine, dňa 03.04.2017

Vec : Potvrdenie

Okresné stavebné bytové družstvo Martin týmto potvrdzuje, že bytový dom na ul. Kernova 8, Martin, číslo súpisné 4709, bol odovzdaný do užívania v roku 1984.

Potvrdenie sa vydáva na úradné účely.



Okresné stavebné bytové družstvo
Martin
Kozmonautov 35
036 01 Martin

Ing. František K a m e n í š ť á k,
riaditeľ OSBD Martin

Kúpna zmluva

KÚPNA ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 568 a násl. Obč. Zák.
účastníci zmluvy

Predávajúci: Vďadimír Šovčík, rod.
nar.: , rod. č.
bytom:
(ďalej len predávajúci)

Edita Šovčíková, rod.
nar.: , rod. č.
bytom:
(ďalej len predávajúci)

Kupujúci: Martin Gregor, rod.
nar.: , rod. č.
bytom:
(ďalej len kupujúci)

Monika Kubáňová, rod.
nar.: , rod. č.
bytom:
(ďalej len kupujúci)

Čl. I

Predmet zmluvy

Predmetom prevodu vlastníctva sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom uzemi Priekopa, obec Martin, okres Martin, vedené Správou katastra Martin na liste vlastníctva č. 2493 a 3226. Jedná sa o nasledujúce nehnuteľnosti:

- a) 3 izbový byt č. 30 na 3 poschodí bytového domu, číslo súpisné 4709 na ulici Kermova, číslo vchodu 8, zapísaný na LV číslo 2493 - čiastočný, katastrálne uzemie Priekopa, vedený ako stavba na parcele registra KN C č. 3002/12;
- b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu číslo súpisné 4709 vo veľkosti 6500/312072;
- c) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6500/312072 na pozemku, parcele registra KN C č. 3002/12 zapísanej na LV č. 3226 - čiastočný, zastavané plochy a nádvoja o výmere 389 m², katastrálne uzemie Priekopa, na ktorom je dom postavený

2. Predávajúci vyhlasujú, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností a to v ideálnych podieloch 1/1, uvedených v Čl. I, bod 1, odst. a) tejto zmluvy a podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, uvedených v Čl. I, bod 1, odst. b) a c)
Predávajúci predávajú a kupujúci kupujú byt opísaný v Čl. I, bod 1 tejto zmluvy podľa odst. a) do svojho podielového spoluvlastníctva pričom veľkosť ich spoluvlastníckych podielov je rovnaká, teda

Martin Gregor, rod. 1/2-ina
Monika Kubáňová, rod. 1/2-ina

a podiely uvedené v odst. b) do podielového spoluvlastníctva.

Čl. II

Popis a rozsah vlastníctva bytu

1. Právadzáný byt č. 30 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktorými sa rozumie predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, šatník, špajza, pivnica latková č. 30 o výmere 1,33 m², nachádzajúca sa na prízemí obytného domu vo vchode číslo 8 s latkovými dverami a loggie.

2. Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva bez plochy loggie je 65.00 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie slúžiace výhradne bytu nadobúdateľa a to: vodovodné, teplosnosné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie.
4. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva v zmysle Čl. I bod. 1, odst. a) je ohraničené:
 - a/ vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní;
 - b/ hlavnými uzatváracími ventilmi privodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Čl. III

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. 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, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné a izolačné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to: 2 výťahy, 1 práčovňa, 2 sušiare, 2 miestnosti na bicykle, 1 mangľovňa, 2 sklady, 1 spoločná miestnosť, terciálne rozvody pre príjem televízneho signálu, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplosnosné, elektrické, plynové a telefónne prípojky od domového uzáveru a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.
4. Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu je spojený s vlastníctvom bytu a nemôže byť samostatne predmetom kúpy a predaja.

Čl. IV

Kúpna cena

Kúpna cena bola ustálená na základe vzájomnej dohody účastníkov tejto zmluvy vo výške EUR (slovom: eur) a kupujúci ju predávajúcim uhradí nasledovne:

- suma EUR (slovom: eur) bola uhradená kupujúcimi v hotovosti v Realiitnej kancelárii DR s.r.o., dňa 29.04.2013 ako zálohová platba, čo potvrdzujú účastníci tejto kúpnej zmluvy svojimi podpismi;
- suma EUR (slovom: eur) bude uhradená kupujúcimi z poskytnutého hypotekárneho úveru v UniCredit Bank Slovakia, a.s. bezhotovostným bankovým prevodom na účet určený predávajúcimi v ČSOB, a.s. Bratislava, na číslo účtu: 4017119970 / 7500, po podpise tejto kúpnej zmluvy všetkými účastníkmi zmluvy, najneskôr dňa 10.06.2013.

Predávajúci vyhlasujú, že byt uvoľní a kľúče od bytu, domu, pivnice a schránky odovzdajú kupujúcim najneskôr dňa 01.07.2013.

Ku dňu odovzdania bytu predávajúci prehlasujú, že budú mať vyrovnané všetky zálohové platby spojené so užívaním bytu. Všetky prípadné preplatky alebo nedoplatky za obdobie do doby odovzdania bytu budú znášať predávajúci. Predávajúci sa taktiež zaväzujú do 7 dní od vystahovania prehlásiť elektrinu, plyn a jednotlivé médiá na kupujúcich a do 40 dní od vystahovania bytu zabezpečiť, aby boli odhlásené všetky osoby prihlasené na trvalý alebo prechodný pobyt v tomto byte.

Čl. V

Správa domu

Kupujúci vyhlasujú, že spoločne s uzavretím tejto kúpnej zmluvy prístupujú k Zmluve o výkone správy s ČSBD Martin so sídlom Kozmonautov 35, 036 01 Martin, IČO: 00222038.

Čl. VI

Poplatky spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradia kupujúci.

Čl. VII

1. Kupujúci vyhlasujú, že stav kupovaných nehnuteľností je im dobre známy z osobnej prehliadky na mieste samom a v takomto stave ho bez pripomienok nadobúdajú svojho podielového spoluvlastníctva.
2. Predávajúci vyhlasujú, že predávanú nehnuteľnosť odovzdajú kupujúcim v stave, v akom bola pri osobnej prehliadke, súčasne so zabudovanými časťami.
3. Predávajúci vyhlasujú, že neuzavreli s inou osobou, okrem kupujúcich, kúpnu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve, zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, nájomnú zmluvu, zmluvu o zriadení vecného bremena, zmluvu o zriadení záložného práva a ani žiadnu inú zmluvu, ktorá by akýmkoľvek spôsobom obmedzovala vlastnícke právo kupujúcich k predmetu tejto zmluvy. Predávajúci vyhlasujú, že po podpise tejto zmluvy zmluvnými stranami neurobia žiadny úkon, ktorý by akýmkoľvek spôsobom obmedzoval vlastnícke právo kupujúcich k predmetu tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich na základe zmluvy podajú Katastrálnemu úradu v Žiline. Správa katastra Martin bezodkladne po úplnom zaplatení kúpnej ceny (Čl. IV) kupujúcimi.
5. Účastníci kúpnej zmluvy berú na vedomie, že svojimi zmluvnými prejavmi sú viazaní až do právoplatného rozhodnutia Katastrálneho úradu v Žiline. Správa katastra Martin o povolení vkladu do katastra nehnuteľností.
6. Zmluvné strany sa dohodli na poskytnutí maximálnej súčinnosti v prípade prerušenia vkladového konania zo strany Katastrálneho úradu v Žiline. Správa katastra Martin a následného spisania dodatku ku kúpnej zmluve, ktorým budú odstránené vady, ktoré bránili vkladu do katastra nehnuteľností.
7. V prípade, že by došlo z akéhokoľvek dôvodu k právoplatnému zastaveniu vkladového konania Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Martin, predávajúci sú povinní vrátiť celú kúpnu cenu kupujúcim do piatich dní od obdržania právoplatného rozhodnutia o zastavení vkladového konania, s čím súhlasia všetci účastníci tejto kúpnej zmluvy.
8. Každý z účastníkov zmluvy má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia akéhokoľvek záväzku, vyplývajúceho z tejto zmluvy.
9. Odstúpením sa zmluva od počiatku zrušuje a zmluvné strany sú povinné si vydať všetko, čo si navzájom plnili.

Čl. VIII
Ľarchy

1. Predávajúci vyhlasujú, že na predávanej nehnuteľnosti okrem ľarchy uvedenej na liste vlastníctva č. 2493 – čiastočný: Záložné právo zo Zákona č. 182/93 Z. z. na bytové a nebytové priestory v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, neviaznu žiadne iné dlhy, ľarchy, ani iné obmedzenia.
2. Predávajúci ďalej vyhlasujú, že si splnili všetky daňové povinnosti, ktoré im vyplývajú z vlastníctva predávanej nehnuteľnosti. Všetky prípadné dlhy a akékoľvek záväzky voči tretím osobám sú predávajúci povinní uhradiť a splniť a tieto dlhy a záväzky neprechádzajú na kupujúcich.
3. Predávajúci vyhlasujú, že na ich majetok sa nezačalo exekučné konanie alebo výkon rozhodnutia.
4. Predávajúci prehlasujú, že odo dňa podpisu tejto kúpnej zmluvy nie sú oprávnení nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom tejto zmluvy t. j. nehnuteľnosť scudziť, predať, zatažiť a pod.

2. Predávajúci súčasne vyhlasujú, že vystupujú ako záložní veritelia kupujúcim len do vydania právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich vyplývajúceho z tejto zmluvy a to: záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. Bratislava, vyplývajúce zo zmluvy o zriadení záložného práva k prevádzkaným nehnuteľnostiam.
3. Kupujúci berú na vedomie, že predávajúcimi bola uzatvorená záložná zmluva o zriadení záložného práva k predávaným nehnuteľnostiam v prospech UniCredit Bank Slovakia, a.s. Bratislava za účelom zabezpečenia splácania úveru, ktorý bude poskytnutý kupujúcim k úhrade časti kúpnej ceny z titulu zmluvy o poskytnutí úveru. Kupujúci so zriadením tohto záložného práva výslovne súhlasia.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej podpísaním všetkými účastníkmi zmluvy. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudne kupujúci povolením vkladu vlastníckeho práva k prevádzkaným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností príslušnou správou katastra.
2. Ostatné neupravené vzájomné práva a povinnosti uvedené v tejto zmluve sa nadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v siedmich rovnopisoch, z toho predávajúci obdrží každý po jednom rovnopise, kupujúci obdrží každý po jednom rovnopise, dva rovnopisy sú určené pre Katastrálny úrad Žilina, Správa katastra Martin a jeden rovnopis je určený pre peňažný ústav.
4. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu dobre prečítali, že s jej textom súhlasia a že táto zmluva bola podpísaná na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán, na dôkaz čoho ju potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Martine, dňa 05.08.2013

Predávajúci

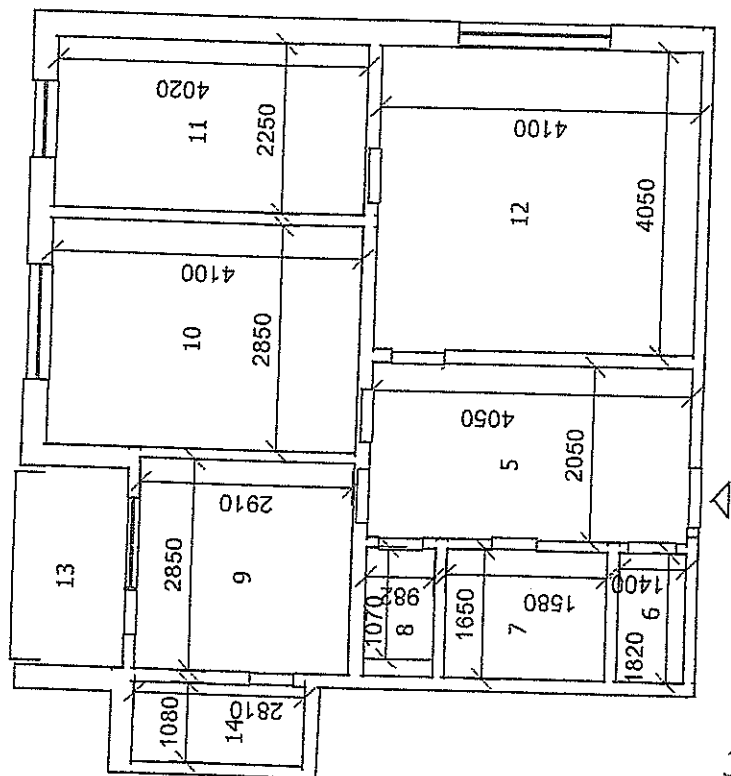
Kupujúci

Vladimír Šovčík

Martin Gregor

Edita Šovčíková

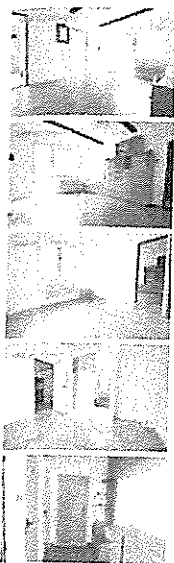
Monika Kubáňová



LEGENDA ÚČELU MIESTNOSTÍ

č.	ÚČEL MIESTNOSTI
5	PREDSEŇ
6	ŠATNÍK
7	KÚPEĽNA
8	WC
9	KUCHYŇA
10	SPÁĽŇA
11	DETSKÁ IZBA
12	OBYVACIA IZBA
13	LODŽIA
14	KOMORA

Byt č. 30 vchod 8 na 8.p.
 Bytový dom súp.č. 4709
 Parc.č. 3002/12 k.ú. Priekopa
 Ulica Kernova Martin



Cena

115 000 €

1 855 €/m²

Lokalita Martin

Ulica Severná

Aktualizácia 11.4.2025 06:31:20

Identifikačné číslo: 1007296

Úžitková plocha 62 m²

Podlažie 1 / 6

Výťah Áno

Balkón / loggia Áno

Stav čiastočná rekonštrukcia

Kategória 3 izbový byt / predám

www.topreality.sk/id8980238

Výhradne ponúkame na predaj priestranný 3-izbový byt v obľúbenej mestskej časti Martin - Sever.

Lokalita: Martin, mestská časť Sever

Typ bytu: 3-izbový

Rozloha: cca 62 m²

Poschodie: Prízemie

Orientácia: Východ - Sever

Dispozícia: Vstupná chodba, Priechodná obývacia izba, 2 samostatné izby, samostatná kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC Balkón Pivnica

Občianska vybavenosť: MHD, obchody, škola, škôlka, reštaurácie v pešej dostupnosti

Dostupnosť: Voľný ihneď

Výhody bytu:

Dispozícia s dvomi samostatnými izbami a priechodnou obývačkou

1 837 €/m²

Lokalita Martin, časť Priekopa

Ulica Volgogradská

Aktualizácia 10.4.2025 11:12:01

Identifikačné číslo: 25-034

Úžitková plocha 65 m²

Podlažie 10 / 12

Materiál panel

Stav pôvodný

Kategória 3 izbový byt / predám

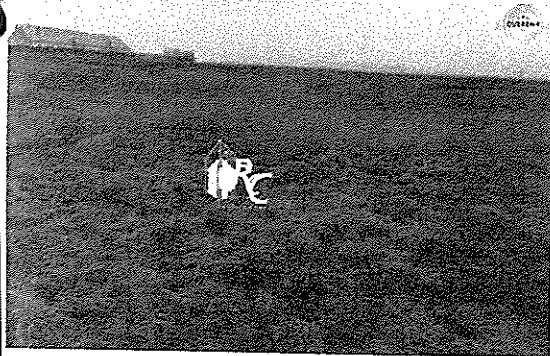
www.topreality.sk/id8979471

120 000,- €

Pripravujeme na predaj 3-izbový byt v Martine - Priekope.

Byt o výmere 65,3 m² sa nachádza na 10./12. poschodí s krásnym výhľadom. Orientovaný je na južnú a západnú stranu.

Dalšie inzeráty predajcu



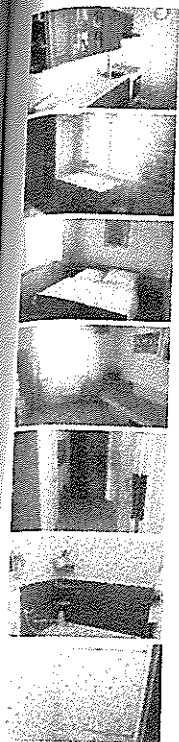
45,00 EUR/m²



cena dohodou



cena dohodou



Zobraziť všetky 11 fotografií

2 000 €

2 063 €/m²

Lokalita Martin

Ulica Jilemnického

Aktualizácia 10.4.2025 11:01:39

Identifikačné číslo: 12792549

Úžitková plocha 64 m²

Príťah Áno

Material panel

Novopôvodný

Kategória 3 izbový byt / predám

www.topreality.sk/id8979171

PREDAJ: 3-izbový byt v príjemnej lokalite

PERA:

úžitkovú plochu 64 m².



BD sč. 4709/8 ul. Kernova



Martin



Vstup do BD 4709 Martin



Byt č.30 Kuchyňa



Izba



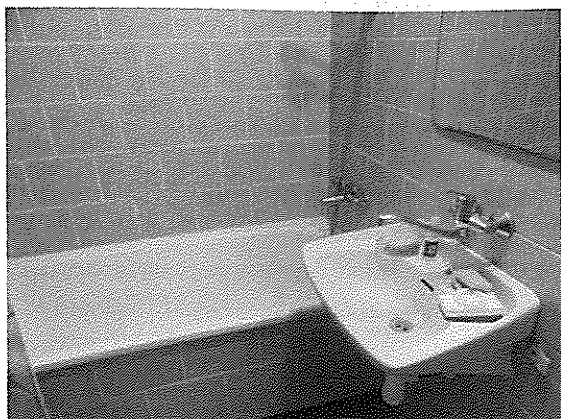
Kuchyňa- elektrický sporák plynový sporák



Kuchyňa- umývadlo



WC



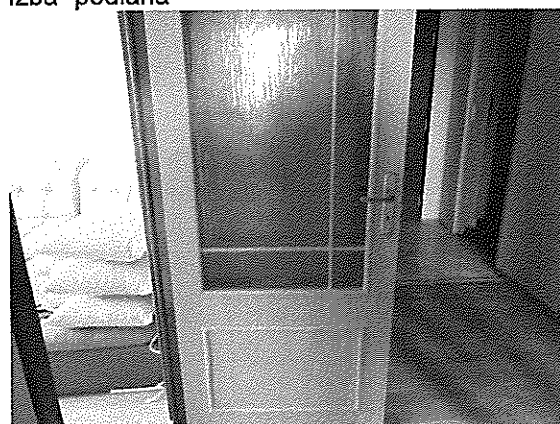
Kúpeľňa, vaňa, umývadlo



Izba- podlaha



Plné dvere do kúpeľne



Dvere do izby ½ zasklené



Plné dvere drevené



Izba –plávajúca podlaha, panelový radiátor,
plastové okno

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

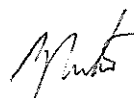
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

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.20/2025

V Dolnom Kubíne, dňa 11.4.2025



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

