

Znalec: Ing. Miroslav Smatana, Hliny 1313/136, 017 01 Považská Bystrica
Evidenčné číslo: 913153
Tel: 0908 728 664

Zadávateľ: GAVILA, s.r.o., 1. mája 173/11, 911 01 Trenčín, IČO: 45517959.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 3.7.2024 sp.zn. DR011/2024.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 89/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Byt č. 15, vo vchode č.79 v Obytnej budove-Rozkvet s.č. 2041 a príslušné spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, na účel dobrovoľnej dražby podľa ust. § 12 Zák. č. 527/2002 Z.z.

Počet listov (z toho príloh): 29(12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Byt č. 15, vo vchode č.79 v Obytnej budove-Rozkvet s.č. 2041 a príslušné spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku: Pre účel dobrovoľnej dražby podľa ust. § 12 Zák. č. 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.7.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.8.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Pôdorys bytu(podlažia) od správcu
- Potvrdenie veku
- Objednávka

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8467 k.ú. Považská Bystrica zo dňa 18.8.2024, vytvorený cez portál ESKN
- Kópia z katastrálnej mapy na príslušný pozemok, k.ú. Považská Bystrica zo dňa 18.8.2024, vytvorená cez portál ESKN
- Ponuky z internetu na predaj porovnateľných bytov
- Pôdorys bytu od znalca
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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.
- 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

- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

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 pohádzkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle § 12 ods.1 Zák.č.527/2002 Z.z. znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Ako hlavnú použijem metódu polohovej diferenciácie. To preto, že táto metodika uvažuje s voľbou priemerného koeficientu predajnosti, ktorého výšku sme schopní odborne odhadnúť na základe sledovania a znalosti stavu trhu s bytmi v danej lokalite, na základe informácií o polohe lokality a jej žiadanosti, ako aj na druhu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Vzhľadom na tieto kritériá volím koeficient predajnosti 1,0. Porovnávaciu metódu som použil ako doplnkovú aby som si overil relevantnosť odhadu vypočítanej všeobecnej hodnoty bytov polohovou diferenciáciou. Kombinovanú metódu nemôžem použiť, pretože nie sú k dispozícii hodnoverné podklady o výške prenájmov bytov v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Z dôvodu overenia relevantnosti odhadu výslednej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vypočítanej metódou polohovej diferenciácie použijem ako druhú aj metódu porovnávania.

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 8467 v k. ú. Považská Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8467 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2041	3668/27	9	Obyt.budova -Rozkv.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3668/27 pod stavbou s.č. 2041 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4376.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
79	3	15	1/48
Súpisné číslo	Miestna časť		
2041			
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
42	Hajdini Behxhet r. Hajdini, Rozkvet 2041/79, Považská Bystrica, PSČ 017 01, SR, Dátum narodenia: 13.11.1978		1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu - V 3275/16 zo dňa 18.10.2016 - 3455/16			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Oznámenie zo dňa 03.07.2024 o začatí výkonu záložného práva veriteľom: ostatní vlastníci bytov v dome č. 2041 formou dobrovoľnej dražby - P-125/2024 - 1143/2024			-
Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom (JUDr. Ivona Babušková) - upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 238EX 183/24-17 zo dňa 31.07.2024 na zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č. 15 na 3. p., vchod č. 79 v bytovom dome č.s. 2041 na pozemku ČKN parc.č. 3668/27 a podiel 1/48-ina na spoločných častiach a zariadeniach domu v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35 937 874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - mestská časť Petržalka - P-133/2024 - 1276/2024			-

Správca - Neevidovaný
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

LV 4376 - parc.č.3668/27 a Zákonné vecné bremeno.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 42	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome č.s. 2041 podľa § 15 odst. 1 Zák.č. 182/93 Z.z., v znení novely - Z-1023/2021 - 853/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka(exteriér) spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.7.2024 za účasti zástupcu dražobnej spoločnosti GAVILAS.r.o.

Zameranie nebolo vykonané ani obhliadka interiéru, pretože vstup do bytu nebol umožnený.

Fotodokumentácia(exteriér) vyhotovená dňa 24.7.2024.

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bytu bol zistený z typizovanej dokumentácie bytového domu, keďže sa jedná o typizovanú panelovú stavbu P 1.14 ZA - vežový dom. Znalec má takéto pôdorysy k dispozícii od zadávateľa(od správcu), ako aj z vlastných znaleckých posudkov v takýchto bytových domoch.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

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

Byt č.15 vo vchode č.79 v Obyt.budove-Rozkv. s.č. 2041 k.ú. Pov.Bystrica

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

Neohodnocuje sa spoluvlastnícky podiel na pozemku, ktorý je vo vlastníctve Mesta Považská Bystrica.

h) Závady

V zmysle § 12 ods.1 Zák.č.527/2002 Z.z. znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Na LV č. 6078 k.ú. Považská Bystrica je zapísané záložné právo, a to:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome s.č. 2041..... Z-1023/2021-853/21

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome s.č. 2041 musí zostať aj po predaji, bez aktuálneho nároku.

Iné závady také, ktoré by znížovali všeobecnú hodnotu bytu nie sú znalcom známe.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Lokalita je v územnom pláne mesta vedená ako plochy KBV. Územný plán sa nachádza na www.povazska-bystrica.sk.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č. 15, vchod 79 v Obyt.budove-Rozkv. s.č. 2041 k.ú Považská Bystrica

POPIS

Ohodnocovaný byt vo veľmi dobrom bytovom dome v tichom prostredí sídliska Rozkvet. Má tri izby, kuchyňu, WC, kúpeľňu, šatňu a chodbu. K bytu patrí aj pivnica a loggia.

Jedná sa o bodový panelový dom typ P 1.14 ZA. Má 13 nadzemných podlaží z toho jedno technické. Má dva nové výťahy. Je založený zložitou vo svahu na betónových pásoch a pilótach, zvislé konštrukcie sú panelové sendvičové, stropy železobetónové montované, plochá strecha, živичná krytina, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka pôvodná systémová, vnútorné štukové. Vchodové dvere plastové s automatickým vrátnikom.

Pri obhliadke nebol znalec do bytu vpustený, preto bol využitý § 12 ods 3 Zák.č. 527/2002 Z.z. Vstupné dvere do bytu sú novšie, preto znalec odhaduje, že byt je priemerne udržiavaný. Predpokladám plastové okná, čo býva už bežné. Inak nepredpokladám významnú rekonštrukciu.

Okná sú plastové, dvere hladké v oceľových zárubniach, vstupné dvere laminátové. Vnútorné omietky štukové, podlahy PVC. Jadro montované, v kúpeľni oceľová vaňa, umývadlo a pákové batérie. WC samostatné, misa kombi. Kuchyňa pôvodná laminátová, smaltovaný drez, sporák na zemný plyn, páková batéria, keramický obklad. Vykurovanie ústredné z centrálného zdroja s radiátormi plechovými panelovými, rozvody vody z pozinkovaných rúr, kanalizácia PVC, elektroinštalácia hliníková, rozvádzač s ističmi.

Vzhľadom na predpoklad, že byt nemal významné rekonštrukcie, počítam opotrebenie lineárnou metódou.

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]
Špajza:2,85*1,1	3,14
Kuchyňa: 2,86*2,85	8,15
Izba:2,84*4,12	11,70
Izba:2,24*4,12	9,23
Chodba:4,03*1,92	7,74
Kúpeľňa:1,88*1,9	3,57
WC:0,8*1,35	1,08
Izba:4,03*4,2	16,93
Šatník:1,2*1,9	2,28
Pivnica: 1,0	1,00
Vypočítaná podlahová plocha	64,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,780$$

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	2,30	11,50	10,29
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,13
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,16
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,47
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,79
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,68
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,79
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	1,60	8,00	7,16
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,24
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,79
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,79
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,79
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	2,00	4,00	3,58
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,79
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,58
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,79
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,24
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,24
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,68
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,79
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,79
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,58
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,58
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,24
Spolu		100,00		111,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_V = 111,75 / 100 = 1,1175$

Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$ $VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 1,037 * 1,1175 * 1,00$ $VH = 1 424,96 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 15, vchod 79 v Obyt.budove-Rozkv. s.č. 2041 k.ú Považská Bystrica	1986	38	82	120	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,424,96 \text{ €/m}^2 * 64,82\text{m}^2$	92 365,91
Technická hodnota	68,33% z 92 365,91 €	63 113,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza na sídlisku Rozkvet, ktoré je v dosahu centra mesta. Je tam kompletná sieť obchodov, zastávka MHD, pozemok svahovitý, všetky IS, dostatok parkovania. Do centra mesta je cca 900 m.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Nie sú znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Táto metodika uvažuje s voľbou priemerného koeficientu predajnosti, ktorého výšku sme schopní odborne odhadnúť na základe sledovania a znalosti stavu trhu v danej lokalite, na základe informácií o polohy lokality a jej žiadanosti, ako aj na druhu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pôvodne sídlisko Rozkvet v Považskej Bystrici nebolo pre kupujúcich atraktívne. Prednosť mali iné sídliská. V posledných rokoch sa však atraktívnosť Rozkvetu zvýšila, pre blízkosť k centru mesta, dobrým spojením MHD, výrazným zlepšením exteriéru sídliska(zeleň, parkoviská). Všeobecná hodnota bytov na trhu nekorešponduje s vekom bytového domu, neberie na tento fakt ohľad, pretože poloha(lokalita) a technický stav bytu(rekonštrukcia) tvorí prevažnú väčšinu ceny bytu, ako aj primeraná výmera podlahovej plochy. Malú časť ceny tvorí aj skladba vlastníkov. Zmenšuje sa rozdiel medzi bytmi v paneláku a bytmi v murovanej bytovke. Čím menší byt, tým vyššia jednotková predajná cena na m². Trojizbové byty sa preto držia na pomerne vysokej cenovej úrovni.

Bytový dom sa nachádza na sídlisku Rozkvet, ktoré je v dosahu centra mesta. Je tam kompletná sieť obchodov, zastávka MHD, pozemok svahovitý, všetky IS, dostatok parkovania. Do centra mesta je cca 900 m.

So zreteľom na vyššie uvedené fakty volím priemerný koeficient predajnosti 1,0.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

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 nižší	IV.	0,550	10	5,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	8	16,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,000	5	10,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,000	9	18,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,000	6	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00

16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	213,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 213,85 / 145$	1,475
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 63\,113,63 \text{ €} * 1,475$	93 092,60 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Bytový dom sa nachádza na sídlisku Rozkvet, ktoré je v dosahu centra mesta. Je tam kompletná sieť obchodov, zastávka MHD, pozemok svahovitý, všetky IS, dostatok parkovania. Do centra mesta je cca 900 m.

Počet MJ stavby: 64,82 m² UP

Zoznam porovnávaných stavieb

Byt 1

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je rovnaká ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú na rovnakom sídlisku.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý je na 2.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je rovnaké ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú v paneláku.

Technický stav ohodnocovaného bytu je horší ako u porovnávacieho, ktorý je komplet rekonštruovaný.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný (nové výtahy) ako u porovnávacieho, obidva sú čiastočne rekonštruované.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	a)
Dátum k dokladu:	24. 5. 2024
Počet MJ stavieb:	64,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	139 900,00 €
Cena stavby na MJ:	2 185,94 €/m ² UP

Byt 2

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je rovnaká ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú na rovnakom sídlisku.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý je tiež na 3.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je rovnaké ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú v paneláku.

Technický stav ohodnocovaného bytu je horší ako u porovnávacieho, ktorý je čiastočne rekonštruovaný.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný(nové výťahy) ako u porovnávacieho, obidva sú čiastočne rekonštruované.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	b)
Dátum k dokladu:	30. 5. 2024
Počet MJ stavieb:	68,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	119 995,00 €
Cena stavby na MJ:	1 764,63 €/m ² UP

Byt 3

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je rovnaká ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú na rovnakom sídlisku.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý je na 4.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je rovnaké ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú v paneláku.

Technický stav ohodnocovaného bytu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je v pôvodnom stave.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný(nové výťahy) ako u porovnávacieho, obidva sú čiastočne rekonštruované.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	c)
Dátum k dokladu:	29. 5. 2024
Počet MJ stavieb:	68,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	109 000,00 €
Cena stavby na MJ:	1 602,94 €/m ² UP

Byt 4

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je rovnaká ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú na rovnakom sídlisku.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je na 3.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je horšie ako u porovnávacieho, ktorý je murovaný v novostavbe.

Technický stav ohodnocovaného bytu je omnoho horší ako u porovnávacieho, ktorý je v novostavbe.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je omnoho horší ako u porovnávacieho, ktorý je v novostavbe.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	d)
Dátum k dokladu:	28. 5. 2024
Počet MJ stavieb:	84,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	169 000,00 €
Cena stavby na MJ:	2 011,90 €/m ² UP

Byt 5

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je rovnaká ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú na rovnakom sídlisku.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý je na 2.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je rovnaké ako u porovnávacieho, pretože obidva byty sú v paneláku.

Technický stav ohodnocovaného bytu je horší ako u porovnávacieho, ktorý je komplet rekonštruovaný.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný (nové výťahy) ako u porovnávacieho, obidva sú čiastočne rekonštruované.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	e)
Dátum k dokladu:	24. 5. 2024
Počet MJ stavieb:	64,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	123 000,00 €
Cena stavby na MJ:	1 921,88 €/m ² UP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je použitá ako doplnková. Pre porovnanie sú vzaté ponuky z internetu rovnakých alebo porovnateľných bytov. Z ekonomických, fyzických a polohových faktorov som vybral také faktory, ktoré podľa môjho názoru čo najlepšie vyjadria rozdiely medzi ohodnocovaným bytom a jednotlivými porovnávacími bytmi, a majú vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu stanovenú porovnávaním.

Reálnosť ponuky oproti budúcemu skutočnému predaju a jej druh hodnotím v porovnávacom faktore "Druh porovnateľnej ceny". Zväčša sa jedná o zníženie ceny pri reálnom predaji. Ďalej porovnávam faktory "Vplyv polohy bytového domu v obci", kde hodnotím lokalitu. Vo faktore "Poloha v obytnom dome" porovnávam umiestnenie bytu v bytovom dome, kde napr. prízemie je horšia poloha ako poloha na poschodí. "Konštrukčno-materiálové riešenie bytového domu", kde hodnotím technické riešenie napr. ak sa jedná o novostavbu, čo je omnoho lepšie ako panelák, alebo lepší je aj tehlový dom a pod. Vo faktore "Technický stav bytového domu" a "Technický stav bytu" hodnotím stav údržby domu, celkový technický stav, zateplenie a pod. Pri byte sa zaoberám porovnaním, či je byt v pôvodnom stave, prerobený, rekonštruovaný a ako, alebo ide o nový byt. Ak je porovnávaný byt lepší ako ohodnocovaný, je faktor menší ako 1 a naopak. Hodnotu faktoru "Druh porovnateľnej ceny" (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na základe priemerných cien porovnateľných ponúk na internete. Hodnotu ostatných koeficientov jednotlivých faktorov volím odhadom.

Názov	Byt 1	Byt 2	Byt 3
Cena porovnateľného majetku [€]	139 900,00 (ponuková cena)	119 995,00 (ponuková cena)	109 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² UP]	2 185,94	1 764,63	1 602,94
Hodnotenie faktorov			
Polohové faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- vplyv polohy bytového domu v obci	zhoda	zhoda	zhoda
Polohové faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- vplyv polohy bytu v bytovom dome	zhoda	zhoda	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- konštrukčno-materiálové riešenie bytového domu	zhoda	zhoda	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- technický stav bytového domu	zhoda	zhoda	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	0,8500	0,9000	1,0000
- technický stav bytu	horšie	horšie	zhoda
Ekonomické faktory	0,9500	0,9500	0,9500
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Spolu:	0,8075	0,8550	0,9500
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² UP]	1 765,15	1 508,76	1 522,79

Názov	Byt 4	Byt 5
Cena porovnateľného majetku [€]	169 000,00 (ponuková cena)	123 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² UP]	2 011,90	1 921,88
Hodnotenie faktorov		
Polohové faktory	1,0000	1,0000
- vplyv polohy bytového domu v obci	zhoda	zhoda
Polohové faktory	1,0000	1,0000
- vplyv polohy bytu v bytovom dome	zhoda	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	0,8500	1,0000
- konštrukčno-materiálové riešenie bytového domu	horšie	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	0,8000	1,0000
- technický stav bytového domu	horšie	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	0,8000	0,8500
- technický stav bytu	horšie	horšie
Ekonomické faktory	0,9500	0,9500
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie
Spolu:	0,5168	0,8075
Vyhodnotenie		
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² UP]	1 039,75	1 551,92
Priemerná porovnateľná hodnota		1 477,67 €/m² UP

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² UP]:Byt 1: $2\,185,94 \cdot (1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,8500 \cdot 0,9500) = 1\,765,14 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$ Byt 2: $1\,764,63 \cdot (1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,9000 \cdot 0,9500) = 1\,508,76 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$ Byt 3: $1\,602,94 \cdot (1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,9500) = 1\,522,79 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$ Byt 4: $2\,011,90 \cdot (1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,8500 \cdot 0,8000 \cdot 0,8000 \cdot 0,9500) = 1\,039,75 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$ Byt 5: $1\,921,88 \cdot (1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,8500 \cdot 0,9500) = 1\,551,91 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$ **Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² UP]:** $(1\,765,14 + 1\,508,76 + 1\,522,79 + 1\,039,75 + 1\,551,91) / 5 = 1\,477,67 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 477,67 €/m ² UP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 64,82 m ² UP * 1 477,67 €/m ² UP	95 782,57 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	93 092,60
Porovnávací metóda	95 782,57

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH stavieb = 93 092,60 €

III. ZÁVER

PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	93 092,60	-	95 782,57	-	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 15, vchod 79 v Obyt.budove-Rozkv. s.č. 2041 k.ú Považská Bystrica	93 092,60
Všeobecná hodnota celkom	93 092,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	93 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiattritisícsto Eur	

V Považskej Bystrici, dňa 26.08.2024



Ing. Miroslav Smatana

IV. PRÍLOHY

- Pôdorys bytu od správcu(podlažia)
- Potvrdenie veku
- Objednávka
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8467 k.ú. Považská Bystrica zo dňa 18.8.2024, vytvorený cez portál ESKN
- Kópia z katastrálnej mapy na príslušný pozemok, k.ú. Považská Bystrica zo dňa 18.8.2024, vytvorená cez portál ESKN
- Pôdorys bytu od znalca
- Ponuky z internetu na predaj porovnateľných bytov
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 306 Považská Bystrica Dátum vyhotovenia : 18.8.2024
 Obec : 512842 Považská Bystrica Čas vyhotovenia : 8:15:14
 Katastrálne územie : 848832 Považská Bystrica Údaje platné k : 16.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8467 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2041	3668/27	9	Obyt.budova -Rozkv.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3668/27 pod stavbou s.č. 2041 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4376.					
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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
79	3	15	1/48
Súpisné číslo	Miestna časť		
2041			
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
42	Hajdini Behxhet r. Hajdini, Rozkvet 2041/79, Považská Bystrica, PSČ 017 01, SR, Dátum narodenia: 13.11.1978		1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu - V 3275/16 zo dňa 18.10.2016 - 3455/16			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Oznámenie zo dňa 03.07.2024 o začatí výkonu záložného práva veriteľom: ostatní vlastníci bytov v dome č. 2041 formou dobrovoľnej dražby - P-125/2024 - 1143/2024			-
Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom (JUDr. Ivona Babušková) - upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 238EX 183/24-17 zo dňa 31.07.2024 na zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č. 15 na 3. p., vchod č. 79 v bytovom dome č.s. 2041 na pozemku CKN parc.č. 3668/27 a podiel 1/48-ina na spoločných častiach a zariadeniach domu v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35 937 874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - mestská časť Petržalka - P-133/2024 - 1276/2024			-

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

LV 4376 - parc.č.3668/27 a Záonné vecné bremeno.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 42	Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome č.s. 2041 podľa § 15 odst. 1 Zák.č. 182/93 Z.z., v znení novely - Z-1023/2021 - 853/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužitelné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

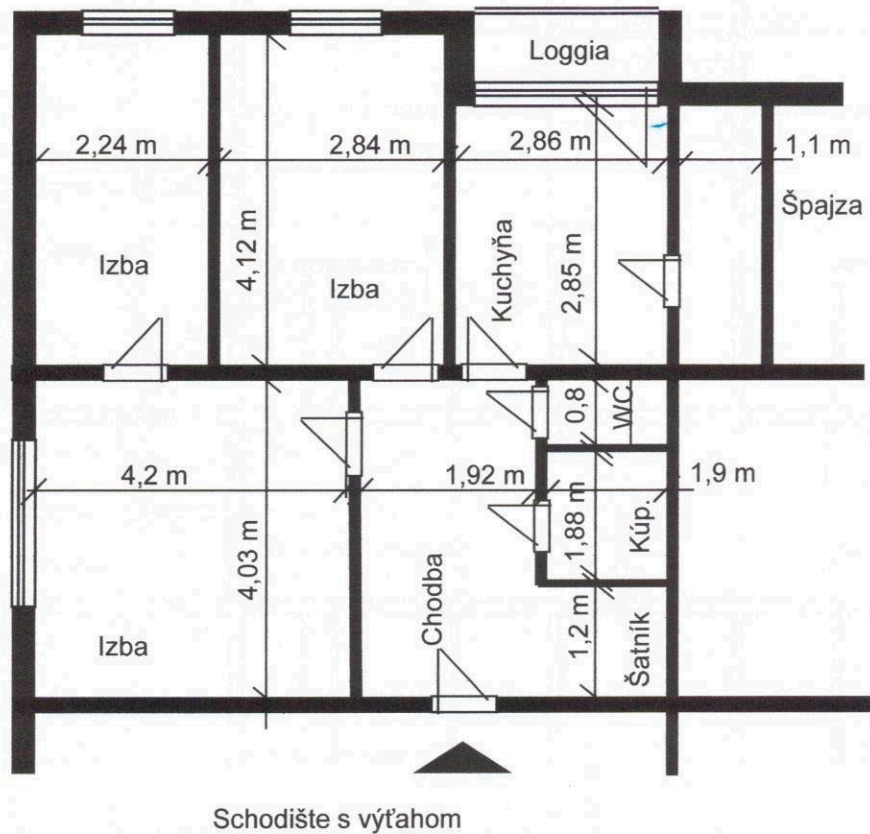


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Považská Bystrica	Obec Považská Bystrica	Katastrálne územie Považská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3668/27		
Kópia je nepoužitelná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 18.8.2024 8:16:49	Bez autorizácie		
Údaje platné k 16.8.2024 18:00:00			

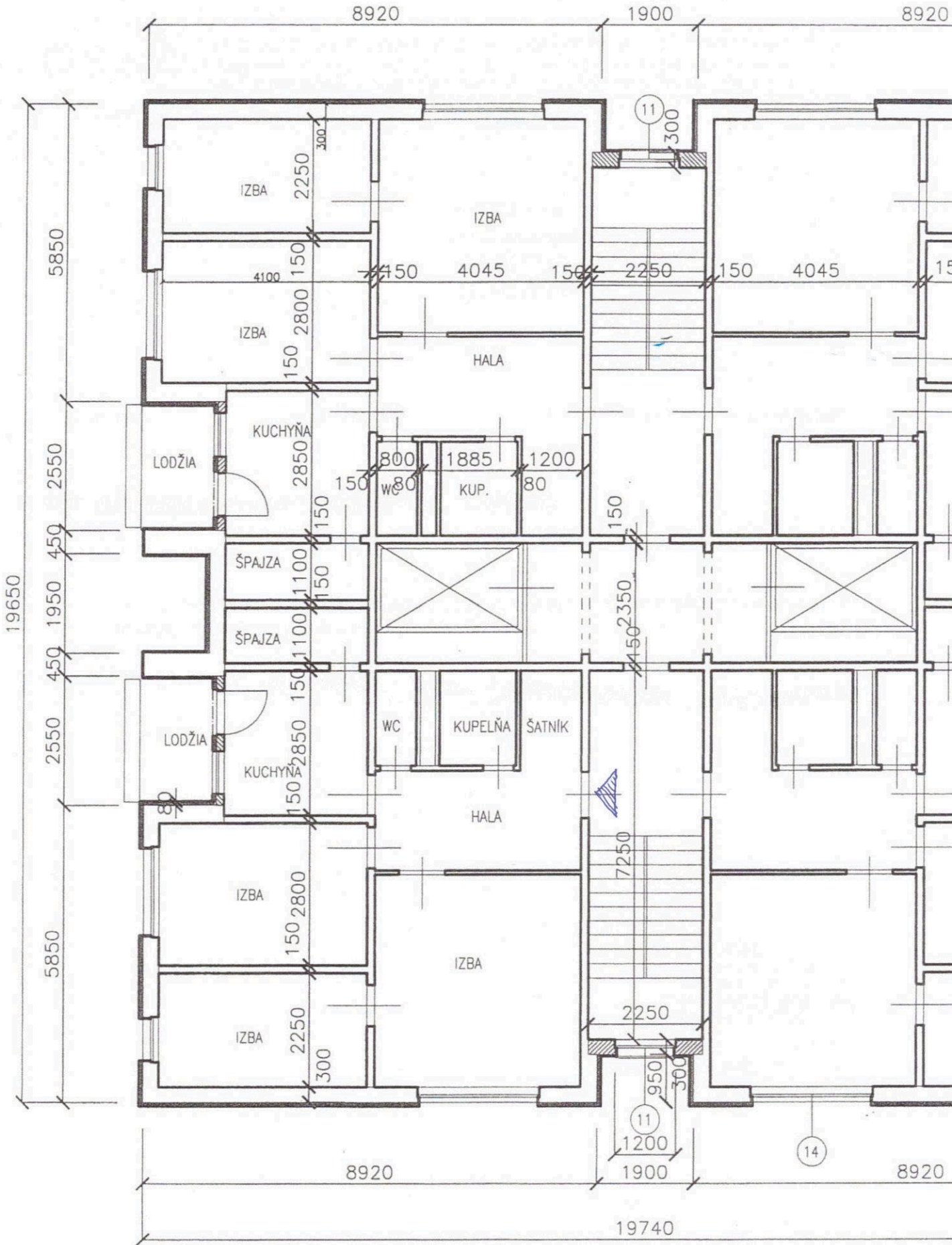
Byt č.15 vo vchode č. 79 v Obyt.budova -Rozkv. s.č. 2041 k.ú. Považská Bystrica



Interiér nemohol znalec fotografovať. V oznámenom čase obhliadky 24.7.2024 o 10.00 hod. nebol do bytu vpustený.



**Byt č.15 vo vchode č. 79 v Obyt.budove-Rozkv. s.č. 2041
v k.ú. Považská Bystrica**





Okresné stavebné bytové družstvo, SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica
IČO: 36016659, DIČ: 2020111016, VÚB Banka - IBAN: SK07 0200 0000 0026 5881 3859, SWIFT: SUBASKBX
OSBD Považská Bystrica zapísané v Obch. registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Dr. Vložka číslo: 10006/R

GAVILA s.r.o.
Dražobná spoločnosť
1.mája 173/11
911 01 Trenčín

Vaša značka:

Naša značka:

Považská Bystrica dňa: **03.07.2024**

Vec: Potvrdenie o odovzdaní bytového domu do užívania

*Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica ako správca potvrdzuje, že bytový dom na číslo súpisné **2041** v k.ú. **Považská Bystrica** bol daný do užívania v roku **1986**.*


OSBD

so sídlom v Považskej Bystrici
IČO: 36 016 659
IČ DPH: SK2020111016
017 07 Považská Bystrica

.....
Mgr. Lenka Uriča Žibrúnová
RTO

 **VYBAVUJE:**
Mgr. Lenka Uriča Žibrúnová
tel.: 0940 991 530
email: rto2@osbd-pb.sk

 **TELEFÓN:**
sekretariát: 0940 991 500
riaditeľ: 0915 511 494

 **E-MAIL:**
sekretariát: sekretariat@osbd-pb.sk
riaditeľ: riaditel@osbd-pb.sk

Ponuka byt a)

3-izbový byt na predaj, Sídliisko Rozkvet, Považská Bystrica



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	139 900 €
	2 186 €/m ²
LOKALITA	Považská Bystrica
ULICA	Sídliisko Rozkvet
AKTUALIZÁCIA	24.5.2024 09:15:28
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	30988
UŽITKOVÁ PLOCHA	64 m ²
PODLAŽIE	2 / 0
VÝTAH	Áno
BALKÓN / LOGGIA	Áno
MATERIÁL	panel
STAV	kompletná rekonštrukcia
KATEGÓRIA	3 izbový byt / predám

www.topreality.sk/id8256963

Reality Alpia: ponúkame Vám na predaj exkluzívny 3-izbový byt po kompletnej rekonštrukcii v modernom a vkusne prevedenom štýle. Elektrická inštalácia je v medí v celom byte aj je k tomu revízia správa. Okná sú vymenené za plastové 4-komorové, všetky interiérové dvere sú nové vrátane obložiek a sú farebne doladené s interiérom. Obklad a dlažba v kúpeľni sú v svetlom prevedení, nachádza sa tu aj veľký presklený sprchovací kút. Nová kuchynská linka poskytuje dostatok pracovného priestoru s dostatkom svetla. Veľa odkladacieho priestoru ponúkajú vstavané skrine v chodbe a v izbách. Bytovka sa nachádza v lokalite, ktorá ponúka v tesnej blízkosti kompletnú občiansku vybavenosť a dostatok parkovacích miest.

Podrobné informácie a poradenstvo pri financovaní Vám poskytneme na tel.č.: 0948 885 800 a na www.realityalpia.sk.

Kontakt na predajcu

Reality Alpia
A. Kmeľa 24
Martin

Na Topreality.sk od 03.06.2009

Erik Papík, RSc.
Tel +421 [kliknite TU!](tel:+421948885800)

KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento inzerát
<https://www.topreality.sk/3-izbovy-byt-na-predaj-sidlisko-rozkvet-povazska-bystrica-r8256963.html>
Prosím Vás kontaktujte ma, rád by som sa s Vami osobne porozprával o možnosti kúpy!

Odoslať správu

Ponuka byt b)

****Na predaj: 3-izbový byt v Považskej Bystrici – Skvelá lokalita a výhľad!****



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



Zobraziť všetkých 10 fotografií

CENA	119 995 €
	1 677 €/m ²
LOKALITA	Považská Bystrica, časť Rozkvet
ULICA	Rozkvet
AKTUALIZÁCIA	30.5.2024 09:40:05
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	PM202402
UŽITKOVÁ PLOCHA	72 m ²
PODLAŽIE	3 / 0
BALKÓN / LOGGIA	Áno
PIVNICA	Áno
MATERIÁL	panel
STAV	čistočná rekonštrukcia
KATEGÓRIA	3 izbový byt / predám

www.topreality.sk/id8690864

Ponúkame na predaj krásny 3-izbový byt v Považskej Bystrici s podlahovou plochou 68,53 m². Byt sa nachádza v pokojnej lokalite na ideálnom 3 poschodí celkovo z 8, a výbornou dostupnosťou k občianskej vybavenosti a dopravným spojením.

Vlastnosti bytu:

Čistočná rekonštrukcia: Byt prešiel čistočnou rekonštrukciou, ktorá zahŕňa výmenu plastových okien, renováciu kúpeľne, nové interiérové dvere a podlahy, zanovné kuchynská linka.

Loggia: Súčasťou bytu je aj loggia o rozlohe cca 3m², ktorá poskytuje príjemné miesto na oddych a relaxáciu.

Podlahové plocha: 68,53 m² poskytuje dostatok priestoru pre pohodlné bývanie.

Kontakt na predajcu

Pavol Mrázik
23. októbra 1174/27
Trenčín

Na Topreality.sk od 20.11.2023

Pavol Mrázik
Tel 0949 [kliknite TU!](tel:0949885800)

KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento inzerát
<https://www.topreality.sk/na-predaj-3-izbovy-byt-v-povazskej-bystrici-skvela-lokalita-a-vyhled-8690864.html>
Prosím Vás kontaktujte ma, rád by som sa s Vami osobne porozprával o možnosti kúpy!

Odoslať správu

Odoslaním formulára súhlasím so

Ponuka byt c)

ZNÍŽENÁ CENA! Sinečný 3 izbový BYT v obľúbenej lokalite Rozkvetu



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



Zobrazíť všetkých 17 fotografií

CENA	€ 109 000 €
	1603 €/m ²
LOKALITA	Považská Bystrica, časť Považská Bystrica
ULICA	Rozkvet
AKTUALIZÁCIA	29.5.2024 10:25:14
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	764913
UŽITKOVÁ PLOCHA	68 m ²
MATERIÁL	iný
STAV	pôvodný
KATEGÓRIA	3 izbový byt / predám
	www.topreality.sk/id8462764

Kontakt na predajcu

LUHOVA reality
Moravská 682/3
Púchov

LUHOVA

Na Topreality.sk od
07.12.2022

Alena Luhová
Tel: +421 [kliknite TU!](tel:+421948111111)



KARTA MAKLÉRA



PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

LUHOVA reality Vám výhradne ponúka na predaj sinečný 3 izbový byt s rozlohou 68m² na Rozkvetu v Považskej Bystrici. Nachádza sa v udržiavanom bytovom dome na 4. poschodí s výťahom.

Dispozičné riešenie:

priestranná vstupná chodba, obývací izba, detská izba, kúpeľňa s WC, spálňa a kuchyňa s výstupom na loggiu (3,40m²)

Ponuka byt d)

3 - izbový byt Považská Bystrica - Rozkvet



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA	€ 169 000 €
	2 012 €/m ²
LOKALITA	Považská Bystrica, časť Rozkvet
AKTUALIZÁCIA	28.5.2024 09:57:10
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	98014
STAV NEHNUTEĽNOSTI	Novostavba
UŽITKOVÁ PLOCHA	84 m ²
PODLAŽIE	3 / 4
VÝŤAH	Áno
BALKÓN / LOGGIA	Áno
MATERIÁL	tehla
STAV	novostavba
KATEGÓRIA	3 izbový byt / predám
	www.topreality.sk/id8488444

Kontakt na predajcu

Realitné kancelária RED, s.r.o.
Námestie A. Hlinku 3/816
Žilina

RED

Na Topreality.sk od
26.06.2013

Veronika Káisová
Tel 0915 [kliknite TU!](tel:+421948111111)

KARTA MAKLÉRA



PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Ponúkame na predaj 3-izbový byt na Rozkvetu. Nachádza sa na 3. poschodí bytovky s výťahom.

Byt má výmeru 84m² a skladá sa zo vstupnej chodby, kuchyne spojenej s obývačkou, dvoch spální, kúpeľne, samostatnej toalety, šatníka a špajze.

Byt má balkón a patrí k nemu pivnica.

Fotka je ilustračná Túto ponuku nájdete na www.red.sk pod kódom: 240469

Ponuka byt e)

NA PREDAJ VEĽMI VKUSNÝ 3 IZBOVÝ BYT NA ROZKVETE



Zobrať ako netrubnosť na Facebooku



Zobrazí všetkých 16 fotografií

CENA € 123 000 €
1 922 €/m²

LOKALITA **Považská Bystrica**, časť Rozkvet

ULICA Rozkvet

AKTUALIZÁGA 24.5.2024 11:17:23

IDENTIFIKACNE ČÍSLO 12823497

ZASTAVANÁ PLOCHA 68 m²

UŽITKOVÁ PLOCHA 64 m²

PODLAŽIE 2 / 12

VÝTAH Áno

BALKÓN / LOGGIA Áno

PRÍVICA Áno

STAV kompletná rekonštrukcia

KATEGÓRIA 3 izbový byt / predám

www.topreality.sk/id8654302

Kontakt na predajcu

Real Estate Group4U
Nám. A. Hlinku 25/30
Považská Bystrica

Na Topreality.sk od
17.07.2023

Ing. Jana Sýkorová
Tel +421



KARTA MAKÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento inzerát
<https://www.topreality.sk/na-predaj-veľmi-vkusny-3-izbovy-byt-na-rozkvete-18654302.html>

Prosim vás kontaktujte ma, rád by



Realitná kancelária REG4U Vám vo výhradnom zastúpení ponúka na predaj 3 IZBOVÝ BYT v Považskej Bystrici - na sídlisku Rozkvet. Nachádza sa v panelovom bytovom dome na 2. poschodí z 12-tich. Výmera bytu je 64 m² + 3,58 m² presklená loggia. Byt je po kompletnej a veľmi vkusnej rekonštrukcii z kvalitných materiálov, ktorá bola dokončená pred 5 rokmi.

Video obhliadka tu: <https://youtu.be/6q1eD0Ttqcs>

Ing. Miroslav Smatana – znalec z odboru stavebníctvo a odhad hodnoty nehnuteľností
Hliny 1313/136
017 01 Považská Bystrica

Naša sp. zn.: DR011/2024

✓ Trenčine, dňa 03.07.2024

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku pre účely dobrovoľnej dražby

Spoločnosť GAVILA s. r. o. so sídlom 1. mája 173/11, PSČ 911 01 Trenčín, IČO: 45 517 959 ako dražobník dobrovoľnej dražby (ďalej len „dražobník“) z poverenia navrhovateľa vykonáva dobrovoľné dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoDD“).

Navrhovateľom dražby sú: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s. č. 2041** na ul. Rozkvet, k. ú. Považská Bystrica, zastúpení správcom na základe splnomocnenia uvedeného v Zmluve o výkone správy: Obchodne meno: **Okresné stavebné bytové družstvo**, sídlo: sídlisko SNP 1936, PSČ 017 07 Považská Bystrica, IČO: 36 016 659, DIČ: 2020111016, IČ DPH: SK2020111016 (ďalej len „navrhovateľ dražby“).

Vlastníkom predmetu dražby je: **Behxhet Hajdini r. Hajdini**, nar. 13.11.1978, bytom podľa LV č. 8467: Rozkvet 2041/79, Považská Bystrica, PSČ: 017 01, SR v podiele 1/1 (ďalej len „vlastník predmetu dražby“).

Ako dražobník **Vás žiadame, ako znalca, o vypracovanie znaleckého posudku na ohodnotenie predmetu dražby pre účely dobrovoľnej dražby podľa ust. § 12 ZoDD, a to:**

Predmetom dražby sú: Nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálny odbor, pre k. ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres: Považská Bystrica, zapísané na LV č. 8467 a to:

- **byt č. 15**, nachádzajúci sa na 3. poschodí, vchod č. 79, v bytovom dome súp. č. 2041 postavenom na pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 3668/27,
- **podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve** o veľkosti 1/48,

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3668/27 pod stavbou s. č. 2041 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8467 a nie je predmetom dražby.
(ďalej spolu len ako „predmet dražby“).

Dátum obhliadky predmetu dražby znalcom bol stanovený na **24.07.2024 v čase o 10:00 hod.** pred predmetom dražby.

Na základe uvedeného Vás ako znalca žiadame, aby ste postupovali v zmysle ust. § 12, ods. 1, 2 a 3 ZoDD:

-(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku³⁾ alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom^{11a)}, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

-(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

-(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

S pozdravom


GAVILA s.r.o.
1. mája 173/11
911 01 Trenčín
IČO: 45 517 959 DIČ: 2023026423

GAVILA s. r. o.

Ing. Peter Ošlejšek – konateľ
v zastúpení: Ľubica Pavlová

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913153.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 89/2024.

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

