

Znalec: Ing. Pavol Patinka, Hviezdoslavova 313, Senica, ev .č. 912 663, č. t. 0903 842 538

Zadávatel: U9, a. s. , Zelinárska 6, Bratislava

Číslo objednávky: objednávka zo dňa 11.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č . 42 v dome č. 4/8 a parc. KN č.8,9,10,11,12,13 na Námestí oslobodenia v k. ú. Senica za účelom organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 26 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.12.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 42 v dome č. s. 4/8 s pozemkami p. č. 8,9,10,11,12,13 na Námestí Oslobodenia v k. ú. Senica.

2. Účel znaleckého posudku:

Organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

9.1.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

9.1.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vyhotovenie ZP zo dňa 11.12.2025

Výpisy z katastra nehnuteľností, z listov vlastníctva č. 6787 a 9421 k. ú. Senica zo dňa 11.12.

2024 vyhotovené cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy na parcely č. 9 - 13 k. ú. Senica zo dňa 11.12.2024 vyhotovená cez

katastrálny portál

Potvrdenie o veku domu vydané Mestom Senica 22.2.2023

Spríevodný list správcu

Protokol o vykonaní ohodnotenia

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.wtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhl. MS SR č. 160/2023
- 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 charakteru (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 dôležitých pojmov:

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 pohnutkou. 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2024

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ bytu.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda nebola použitá.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania nebola použitá, lebo neboli ponuky ani zmluvy

Pre použitie porovnávacíj 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:

$$VŠH_s = M . VŠH_{Mj} \quad [€]$$

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 porovnávanía:

- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávanía

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

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávanía:

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

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

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

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6787 a 9421 v k. ú. Senica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m²
- parc. č. 9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 165 m²
- parc. č. 10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 165 m²
- parc. č. 11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 165 m²
- parc. č. 12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 165 m²
- parc. č. 13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 165 m²

Stavby

Byt č. 42 v dome 4/8 na parc. č. 8 -13

B. Vlastníci: R. Hnátay. Spoluvlastnícky podiel 1/1 k bytu. Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu spoluvlastnícky podiel k parc. č. 8 - 13 je 186/10 000 .

C. Ťarchy:

Vecné bremeno na parc. č. 8 - 13 v prospech vlastníkov bytov.

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na byt č. 42 podľa zák. o bytoch.

Iné údaje:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.1.2025 za účasti m: Hnátayovej, družky vlastníka .

Zameranie vykonané dňa 9.1.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.1.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bol poskytnutý pôdorys zdravotníckej bytu. So skutočnosťou sa zhoduje. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Byt č.42 v dome č. s . 4/8 na parc. č. 8 - 13.

Pozemky:

- parc. č. 8
- parc. č. 9
- parc. č. 10
- parc. č. 11
- parc. č. 12
- parc. č. 13

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Lokalita je určená na bytovú výstavbu. Územný plán zmeny a doplnky č. 09/2003 je umiestnený na MÚ Senica.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 42 v dome č. 4/8

POPIS

sa nachádza v 1. nadzemnom podlaží vo vchode č.4. V dome sú 4 nadzemné podlažia, podkrovie, je podpivničený, má 48 bytov a 12 bytov v podkroví. Byt č. 42 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, sprcha, WC, box na kočky vo vestibule v prízemí a pivnica v suteréne. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákresu.

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

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, obvodový plášť, chodby, schodiská, vchody, vodorovné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami sú: hromozvody, rozvod TV, vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, vrátane spoločných daných rozvodov a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený.

Popis spoločných častí a zariadení obytného domu: Obytný dom je založený na základových betónových pásoch, montovaný z betónových panelov, tvoriacich nosnú časť, pričom obvodový plášť je vyhotovený z pórobetónových panelov hr. 25 cm, zateplený 5 cm polystyrénom. Stropy sú železobetónové, schody betónové s povrchom z terazzo dlažby, strecha sedlová s krytinou plechovou povrchovo upravenou. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety z hliníkového plechu, úprava vonkajších povrchov na báze umelých látok, vnútorné omietky sú vápenné hladké, dvere drevené hladké, vstupné plastové, okná zdvojené plastové. Povrchy podláh sú z terazzo dlažby, v suteréne z cementového poteru. Dom je vykurovaný diaľkovo z mestskej kotolne a je napojený na inžinierske siete mesta. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, bleskozvod, vnútorný rozvod vody teplej a studenej z pozinkovaných rúr, zvislé zvody kanalizácie sú z PVC rúry, ležaté z kameninových, rozvod zemného plynu. V dome je rozvod verejného telefónu, požiarne hydranty, rozvod káblovej televízie v lištách.

Popis vybavenia bytu:

Povrchovú úpravu stien tvoria dvojvrstvové vápenné omietky, vnútorné obklady sú sprchy, WC a kuchyne, dvere sú hladké. Povrchy podláh v obytných miestnostiach z vlysov, ostatné z keramickej dlažby. Vykurovanie diaľkové, radiátory panelové, elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením v byte. Vnútorný rozvod vody je z plastových rúr, kanalizácia je z plastových rúr z kúpeľne, WC a kuchyne do zvislého zvodu v bytovom jadre, ktorý je z PVC rúry. Vnútorný plynovod tvorí prípojka k sporáku, ohrev TUV je centrálny z mestskej kotolne. Vybavením kuchyne je plynový sporák s elektrickou rúrou, odsávač pár, kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezovým umývadlom a páková nerezová batéria. Vnútorným hygienickým zariadením je sprcha s pákovou batériou a umývadlo s pákovou nerezovou batériou. WC misa je "combi", bytové jadro je murované. Ostatným vybavením je domáci telefón, odsávač pár, vstavaná skriňa, potravinová skrinka, telefónna prípojka a rozvod káblovej televízie. Podľa potvrdenia mesta bol dom daný do užívania v r. 1972.

V r. 1998 bolo plochej streche vybudované podkrovie s 12 bytmi. V roku 2007 boli na spoločných častiach drevené okná a vstupné dvere nahradené plastovými, v r. 2008 bol dom zateplený. V r. 2018 boli v spoločných priestoroch vymenené rozvody vody, kanalizácie, plynu a vzduchotechniky.

V roku 2003 bol byt rekonštruovaný - výmena jadra a kuchyne. Vzhľadom na dlhý časový odstup /23 r. / pri výpočte hodnoty bytu s rekonštrukciou neuvažujem.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	3,6 * 3,45	12,42
izba	6,0 * 3,45	20,70
izba	3,0 * 3,45	10,35
kuchyňa	3,0 * 3,45	10,35
sprcha	1,6 * 1,7	2,72
WC	0,8 * 1,2	0,96
predsieň	1,7 * 3,45 + 1,7 * 0,8	7,23
pivnica	4,65 * 3,45	16,04
Vypočítaná podlahová plocha		80,77

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
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	4,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	22,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,64
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,78
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,87
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,53
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,21
13	Povrchy podláh	0,50	0,90	0,45	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,91
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,96

24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,63
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,87
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
	Spolu	100,00		104,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,65 / 100 = 1,0465$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,815 * 1,037 * 1,0465 * 1,02$$

$$VH = 1\,373,72 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_1 * O_1 / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,78	53,00	2,53
2	Zvislé konštrukcie	22,33	50,00	11,17
3	Stropy	7,64	53,00	4,05
4	Schody	2,87	53,00	1,52
5	Zastrešenie bez krytiny	4,78	53,00	2,53
6	Krytina strechy	1,91	53,00	1,01
7	Klmpiarske konštrukcie	0,96	45,00	0,43
8	Úpravy vonk. povrchov	2,87	26,00	0,75
9	Úpravy vnút. povrchov	1,91	53,00	1,01
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,53	50,00	0,27
12	Okná	6,21	28,00	1,74
13	Povrchy podláh	0,43	53,00	0,23
14	Vykurovanie	2,39	53,00	1,27
15	Elektroinštalácia	1,91	53,00	1,01
16	Bleskozvod	0,96	53,00	0,51
17	Vnútorný vodovod	1,91	13,00	0,25
18	Vnútorná kanalizácia	1,91	13,00	0,25
19	Vnútorný plynovod	0,96	13,00	0,12
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	1,91	53,00	1,01
22	Úpravy vnút. povrchov	3,82	53,00	2,02
23	Vnútorné ker. obklady	0,96	53,00	0,51
24	Dvere	1,91	53,00	1,01

25	Povrchy podláh	2,63	53,00	1,39
26	Vykurovanie	2,39	53,00	1,27
27	Elektroinštalácia	2,87	53,00	1,52
28	Vnútorný vodovod	0,96	53,00	0,51
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	53,00	0,51
30	Vnútorný plynovod	0,48	53,00	0,25
31	Ohrev teplej vody	1,91	53,00	1,01
32	Vybavenie kuchýň	1,91	53,00	1,01
33	Vnútr.hyg.zariad.vrátane WC	3,82	53,00	2,02
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,82	53,00	2,02
35	Ostatné	2,39	53,00	1,27
Opotrebenie				47,98%
Technický stav				52,02%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,373,72 \text{ €/m}^2 * 80,77\text{m}^2$	110 955,36
Technická hodnota	52,02% z 110 955,36 €	57 718,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na Námestí Oslobodenia v k. ú. Senica . Je samostatne stojaci, má 4 nadzemné podlažia, podkrovia a je podpivničený. Byt je v 1. nadzemnom podlaží.

V meste je kompletná občianska vybavenosť, ZŠ, SŠ, škôlky, poliklinika, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky a občianska vybavenosť (úrad) okresného mesta.

Orientácia obytných miestností je smerom na JZ - JV

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Záonné záložné právo, vecné bremeno k pozemkom.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Vzhľadom na miesto, polohu, vybavenie, vek, a situáciu na trhu s nehnuteľnosťami som Kpd zvýšil o 0,45.

Priemerný Kpd by nevyjadroval reálnu hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900

III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

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 vyšší	II.	1,900	10	19,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá, hlavné ulice	I.	2,850	30	85,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,900	5	9,50
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,095	6	0,57
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,950	10	9,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,900	8	15,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,950	6	5,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí	III.	0,950	9	8,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,900	7	13,30
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,900	6	11,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,523	4	2,09
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,850	5	14,25
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,900	20	38,00
	Spolu			145	268,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 268,66 / 145$	1,853
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 57\,718,98 \text{ €} * 1,853$	106 953,27 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavené plochy a nádvoria

POPIS

Pozemky sa nachádzajú na Námestí Oslobodenia v centre k. ú. Senica . Slúžia ako zastavaná plocha pod obyt-
ným domom so štandardným vybavením a nádvorie . V blízkosti je autobusová zastávka , železničná stanica je
vzdialená asi 2 km. Poloha pozemkov je obytná, vybavenosť pozemkov inž. sieťami je veľmi dobrá. Ide o
pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu i občanov Bratislavy. Preto pri výpočte uvažujem so 60 % jednotkovej
výhodiskovej hodnoty 1 m² pozemku Bratislavy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
8	zastavaná plocha a nádvorie	167,00	1/1	186/10000	3,11
9	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	186/10000	3,07
10	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	186/10000	3,07
11	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	186/10000	3,07
12	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	186/10000	3,07
13	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	186/10000	3,07
Spolu výmera					18,46

Obec:

Senica

Výhodisková hodnota:

$VH_{M1} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,4300
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,4300$	96,79 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 8	$167,00 \text{ m}^2 * 96,79 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 186/10000$	300,65
parc. č. 9	$165,00 \text{ m}^2 * 96,79 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 186/10000$	297,05
parc. č. 10	$165,00 \text{ m}^2 * 96,79 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 186/10000$	297,05
parc. č. 11	$165,00 \text{ m}^2 * 96,79 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 186/10000$	297,05
parc. č. 12	$165,00 \text{ m}^2 * 96,79 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 186/10000$	297,05
parc. č. 13	$165,00 \text{ m}^2 * 96,79 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 186/10000$	297,05
Spolu		1 785,90

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 42 v dome č. 4/8	803 3	0,00	80,77	6

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavené plochy a nádvorja	8	3,11
Zastavené plochy a nádvorja	9	3,07
Zastavené plochy a nádvorja	10	3,07
Zastavené plochy a nádvorja	11	3,07
Zastavené plochy a nádvorja	12	3,07
Zastavené plochy a nádvorja	13	3,07

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 42 v dome č. 4/8a parc. KN č. 8-13 k. ú. Senica. Všeobecná hodnota je 109 000,- €.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 42 v dome č. 4/8	1/1	106 953,27
Pozemky		

Zastavené plochy a nádvoría - parc. č. 8 (3,11 m ²)	1/1 z 186/10000	300,65
Zastavené plochy a nádvoría - parc. č. 9 (3,07 m ²)	1/1 z 186/10000	297,05
Zastavené plochy a nádvoría - parc. č. 10 (3,07 m ²)	1/1 z 186/10000	297,05
Zastavené plochy a nádvoría - parc. č. 11 (3,07 m ²)	1/1 z 186/10000	297,05
Zastavené plochy a nádvoría - parc. č. 12 (3,07 m ²)	1/1 z 186/10000	297,05
Zastavené plochy a nádvoría - parc. č. 13 (3,07 m ²)	1/1 z 186/10000	297,05
Všeobecná hodnota celkom		108 739,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		109 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevät'tisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Zákonné záložné právo, vecné bremeno k pozemkom.

V Senici, dňa 14.01.2025



Patinka
Ing. Pavol Patinka

IV. PRÍLOHY

- 1 objednávka - 2 listy
- 2 výpisy z LV - 2 listy
- 1 kópia z mapy
- 1 náčrt
- 1 sprievodný list správcu
- 1 potvrdenie
- 1 protokol - 2 listy
- 8 fotografií - 1 list



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Pavol Patinka
Hviezdoslavova 313
905 01 Senica

V Bratislave, dňa 11.12.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY A:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 6787	Okres: Senica Obec: Senica Katastrálne územie: Senica	Okresný úrad – katastrálny odbor: Senica	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby):	Postavený na parc. reg. „C“	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Byt č.42, vchod č.: 8, Poschodie 1.p.	4	8, 9, 10, 11, 12, 13	186/10000

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY A (vlastnícky podiel 1/1)

Meno a priezvisko:	Radovan Hnátay
Bydlisko podľa LV:	
Dátum narodenia:	

a

PREDMET DRAŽBY B: - spoluvlastnícky podiel 186/10000			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 9421	Okres: Senica Obec: Senica Katastrálne územie: Senica	Okresný úrad – katastrálny odbor: Senica	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Spôsob využívania pozemku
8	Zastavaná plocha a nádvorie	167	15
9	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
10	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
11	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
12	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
13	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15


SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY B (spoluvlastnícky podiel 186/10000)	
Meno a priezvisko:	Radovan Hnátay
Bydlisko podľa LV:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 09.01.2025 o 13:30 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: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom


.....
U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica
 Obec : 504203 Senica
 Katastrálne územie : 855006 Senica

Dátum vyhotovenia : 11.12.2024
 Čas vyhotovenia : 14:45:25
 Údaje platné k : 10.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6787 ČIASŤ ČI

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4	13 12 11 10 9 8	9	Bytový dom		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 8 pod stavbou s.č. 4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9421.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9 pod stavbou s.č. 4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9421.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 10 pod stavbou s.č. 4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9421.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 11 pod stavbou s.č. 4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9421.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12 pod stavbou s.č. 4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9421.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 13 pod stavbou s.č. 4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9421.

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

Chod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve
	1	42	186/10000
Parcelné číslo	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
42	Hnátay Radovan, , PSC , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-2009/98, vz.168/99	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na byt číslo 42, číslo vchodu 8, 1.p., súpisné číslo stavby 4 na pozemku registra C KN 8, 9, 10, 11, 12, 13 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 486/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve: Hnátay Radovan r. (), Senica podľa P-559/2021, č.z.2375/21	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	K pozemkom p.č. 8,9,10,11,12,13 na ktorých je dom postavený je zriadené vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov ,ktoré je vyznačené geom.plánom č. 112/98
Vlastník poradové číslo 42	Zákonné záložné právo podľa § 15 Zák.č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo postavenom na pozemkoch 8, 9, 10, 11, 12, 13 a to na: byt č. 42 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 186/10000, Z-267/2024, č.z. 821/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica
 Obec : 504203 Senica
 Katastrálne územie : 855006 Senica

Dátum vyhotovenia : 11.12.2024
 Čas vyhotovenia : 15:07:54
 Údaje platné k : 10.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9421 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8	167	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6787.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9	165	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6787.							
Iné údaje: Bez zápisu							
10	165	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4 evidovanej na pozemku parcelné číslo 10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6787.							
Iné údaje: Bez zápisu							
11	165	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6787.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12	165	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6787.							
Iné údaje: Bez zápisu							
13	165	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6787.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Hnátay Radovan r. , , , PSC , , Dátum narodenia:	186/10000
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníckeho práva V-3987/2018 vklad povolený 21.12.2018, č.z.1145/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na podiel o veľkosti 486/10000 pozemkov registra C KN parc.č.8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2, parc.č.9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m2, parc.č.10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m2, parc.č.11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m2, parc.č.12, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m2, parc.č.13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m2 vo vlastníctve: Hnátay Radovan r. (), podľa P-559/2021, č.z.2375/21	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

Počet správcov:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
74	Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, Pri Šajbách 12, Bratislava, PSC 831 06, SR, IČO: 34000666	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Zákonné záložné právo podľa § 15 Zák.č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov v prospech ostatných vlastníkov pozemkov registra C KN parc.č. 8, 9, 10, 11, 12, 13 a to na podiel 186/10000, Z-267/2024, č.z. 821/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

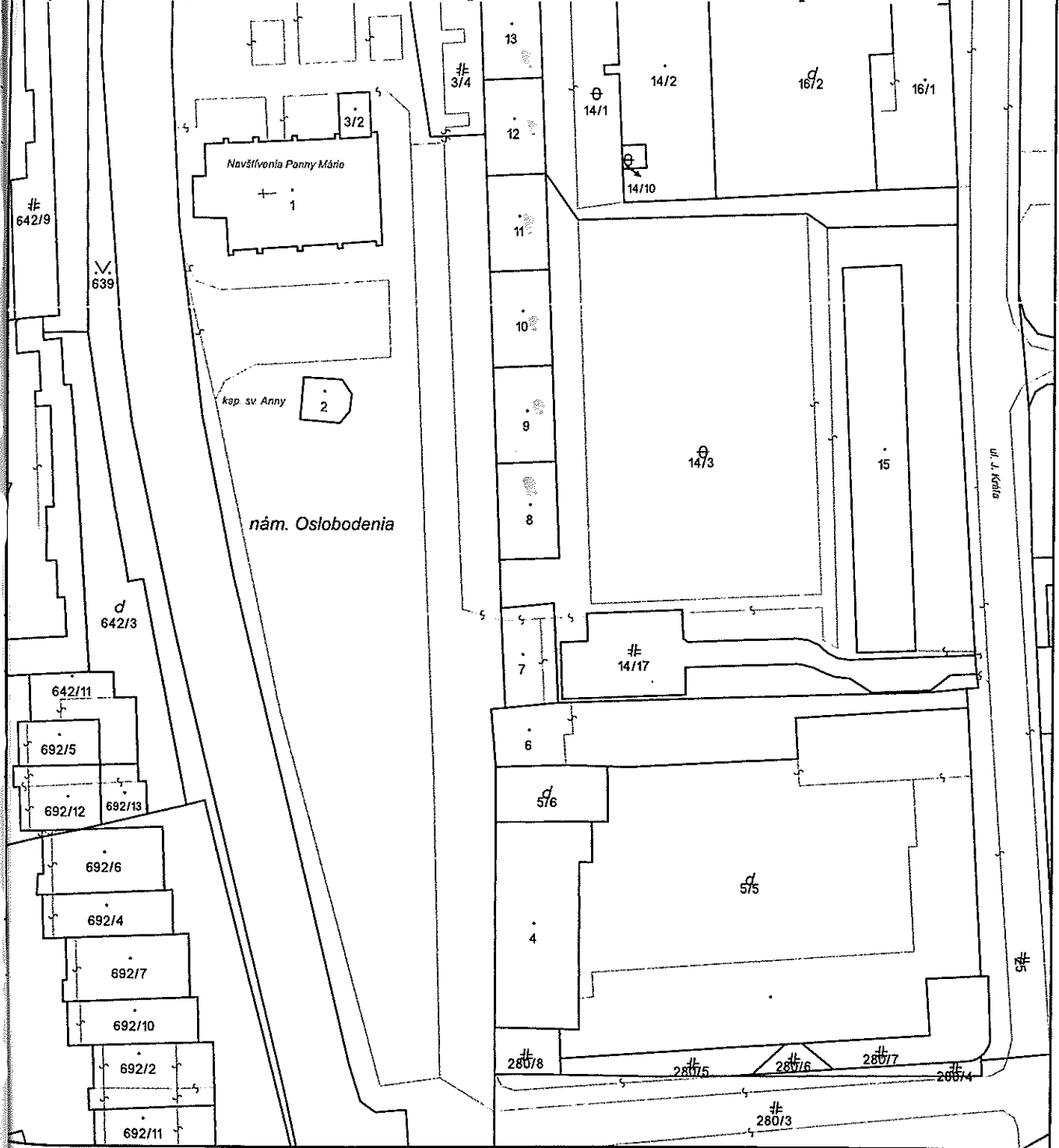
3/1

14/14

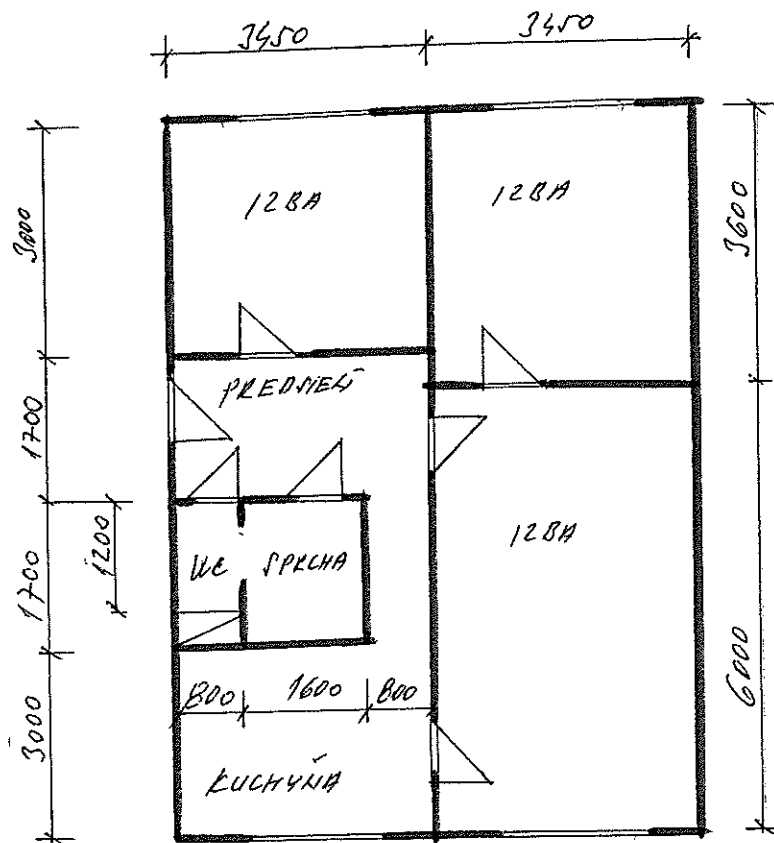
Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

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 Senica	Obec Senica	Katastrálne územie Senica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 8 Kópia je nepoužitelná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.12.2024 14:45:44	Bez autorizácie	
Údaje platné k	10.12.2024 18:00:00		
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			Strana 1 z 1



NAŘEŠENÍ BYTU č. 42 v domě č. 418 v k.ú. SENICA

MESTO SENICA
Mestský úrad Senica
Štefánikova 1408/56, 905 25 Senica

OVŽPaD 17/2749/2023-VAS
Vybavuje: Ing. Vašíčková

V Senici dňa 22.2.2023

MARELS, s.r.o.
Robotnícka 1573/52
905 01 Senica

P o t v r d e n i e

Mestský úrad Senica, odd. výstavby, ŽP a dopravy týmto potvrdzuje, že „Bytový dom – 60 b.j.“ súpisné číslo : 4 postavený na parcelách číslo 8, 9, 10, 11, 12, 13 registra „C“, na ulici : Nám. oslobodenia, katastrálne územie Senica bol daný do užívania v roku 1972. Bytový dom je vedený v registri „C“ KN na LV č. 6787.

Podľa údajov uvedených v evidencii oddelenia výstavby, ŽP a dopravy, stavba bola postavená a daná do užívania v roku 1972.

Potvrdenie o veku stavby si prevzal: MARELS, s.r.o., Robotnícka 1573/52, 905 01 Senica, IČO: 36 227 871.

MESTO SENICA
Štefánikova 1408/56
905 25 Senica
37

Ing. Ivan Šteffek
Vedúci OVŽPaD

Finlegal services, s. r. o.

Štefánikova 23

811 05 Bratislava

tel.: 0903 123 007
02/33014121

Vec : Sprievodný list k dražbe bytu č.42 - Hnátay

K priloženým podkladom k dražbe bytu č.42 – Radovan Hnátay,
si Vám dovoľujem oznámiť nasledovné informácie:

- dom bol skolaudovaný v roku 1972 ako bytový dom Slovenského Hodvábu Senica
- neskôr bol v 90-tych rokoch prevedený do majetku mesta, správcom bol Službyt Senica
- v roku 1998 sa na pôvodnej 4- poschodovej bytovke so šiestimi vchodmi (48 bytov) realizovala podkrovná nadstavba s dvanástimi bytmi,
- vlastníci si neskôr vytvorili spoločenstvo vlastníkov, ktorú fungovalo až do konca roku 2013
- počas SVB bola bytovka zateplená, boli vymenené všetky vchodové dvere i okná v spoločných priestoroch
- počas SVB bola neskôr rekonštruovaná i strecha
- naša spoločnosť spravuje tento bytový dom od 1.1.2014
- počas našej správy boli v roku 2018 vymenené potrubia studenej a teplej vody, plynu, kanalizácie a vzduchotechniky s nákladom 101 871 eur
- meranie spotreby elektrickej energie pre byty je na chodbách domu v skrini JOP, voľne prístupné. Iné informácie k bytu č.42 nemám.

V Senici, 22.2.2023

Ing. Peter Pišťánek
správca

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

PREDMET DRAŽBY A :			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 6787	Okres: Senica Obec: Senica Katastrálne územie: Senica	Okresný úrad – katastrálny odbor: Senica	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby):	Postavený na parc. reg. „C“	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Byt č.42, vchod č.: 8, Poschodie 1.p.	4	8, 9, 10, 11, 12, 13	186/10000

a

PREDMET DRAŽBY B: - spoluvlastnícky podiel 186/10000			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 9421	Okres: Senica Obec: Senica Katastrálne územie: Senica	Okresný úrad – katastrálny odbor: Senica	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Spôsob využívania pozemku
8	Zastavaná plocha a nádvorie	167	15
9	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
10	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
11	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
12	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15
13	Zastavaná plocha a nádvorie	165	15

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	L. Hnátay s družkou a 3-mi maloletými deťmi
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	potvrdenie o veku i sprievodný list sprievcu, požičovňa bytu
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	Byt bol rekonštruovaný v r. 2003.

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	09.01.2025 o 13:30 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	9.1.2025 - 14:30 - 14:50
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:

Obhliadka bola uskutočnená za účasti Márie Hnátayovej, družky vlastníka. Byt bol rekonštruovaný v r. 2003. Jeho stav je dobrý.

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 jedné vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži na účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj na 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 vlastníkom/dlžníkom 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.

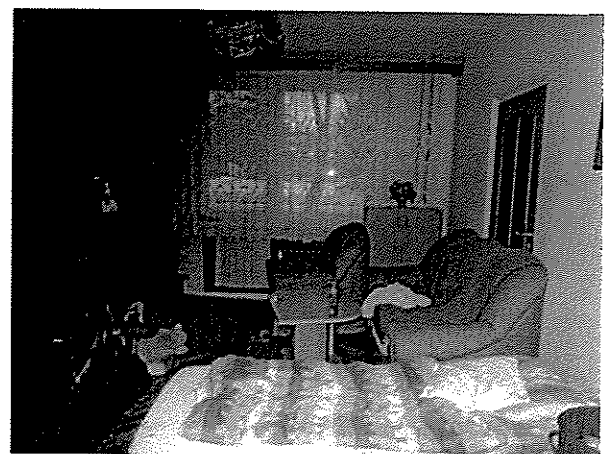
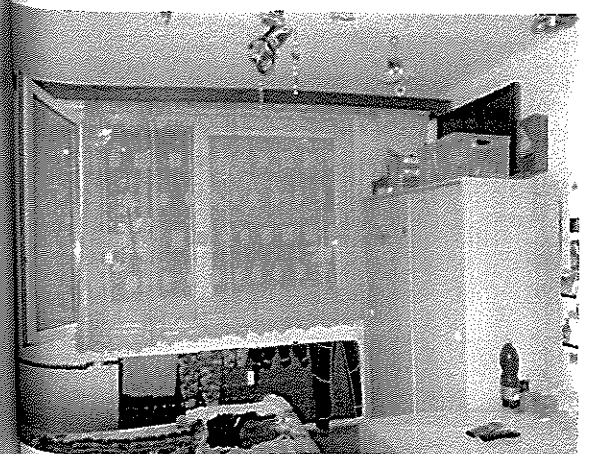
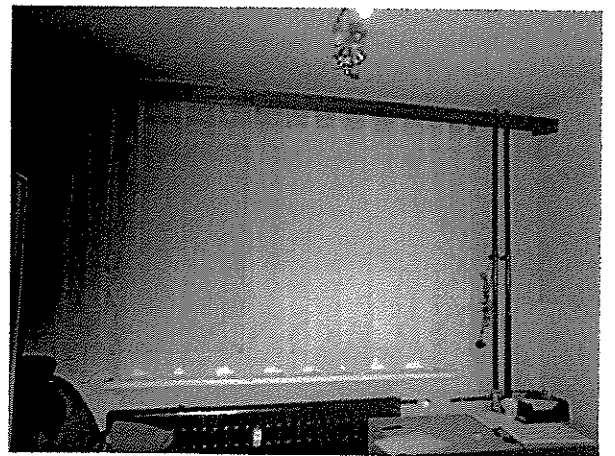
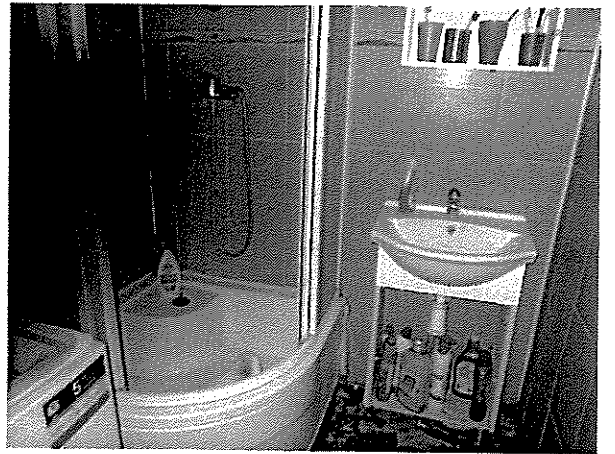
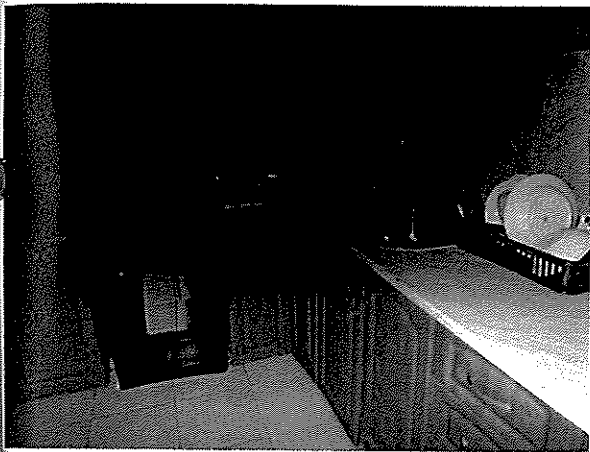
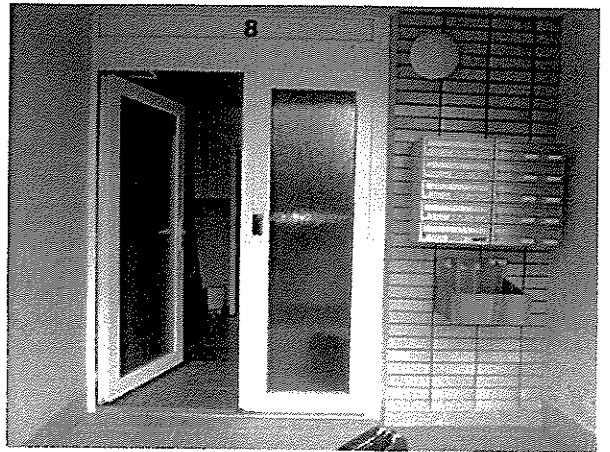
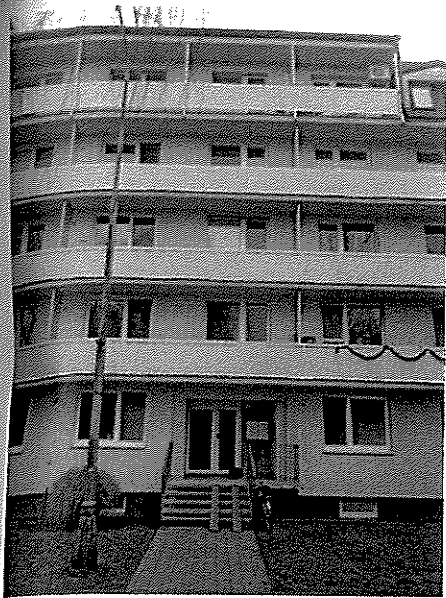
PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
<i>Mária K. Kojer</i>	<i>Obec</i>	<i>[Signature]</i>
<i>SATINER</i>	<i>ZNALCO</i>	<i>[Signature]</i>

*** 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 MS Bratislava III, 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.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaná v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912 663.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 2/2025

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

