

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

Zadávateľ: U9 a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.
Číslo spisu (objednávky):45/2024 zo dňa 9.9..2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 45/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3 súp.č.130 na parcele C KN p.č 462.k.ú. Ilanovo ,obec Liptovský Mikuláš okres Liptovský Mikuláš , pre účel dobrovoľná dražba.

Počet listov (z toho príloh): 29 (15)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

| | |
|--|----|
| I. ÚVODNÁ ČASŤ | 3 |
| II. POSUDOK | 5 |
| 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE | 5 |
| 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY | 7 |
| 2.1 BYTY | 7 |
| 2.1.1 Byt: byt 3 | 7 |
| 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY | 9 |
| 3.1 STAVBY | 9 |
| 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE | 9 |
| 3.1.1.1 BYTY | 9 |
| III. ZÁVER | 11 |
| REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY | 11 |
| IV. PRÍLOHY | 12 |
| V. ZNALECKÁ DOLOŽKA | 29 |

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 9.9.2024 je znaleckou úlohou Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3 súp.č.130 na parcele C KN p.č 462.k.ú. Iľanovo ,obec Liptovský Mikuláš okres Liptovský Mikuláš , pre účel dobrovoľná dražba.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 3.10.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. k. ú. zo dňa vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy ZBGis na parcelu č. k. ú. zo dňa vytvorený cez ZBGis
- Geometrický plán na parcely, vyhotovený ..., č. plánu ... , overený Okresným úradom v Stavebné povolenie na stavbu „.....“ vydané, pod č. dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „.....“ vydané, pod č. dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
- Potvrdenie o veku stavby: Poľnohospodárske družstvo so sídlom v Lipt. Mikuláši.
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu (Kúpna zmluva)
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

- Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 404 k. ú. Iľanovo zo dňa 3.10.2024 , vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy ZBGis na pozemok p.č.462
- Zameranie a nákras skutkového stavu -pozri prílohu
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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. štvrtrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.404 v k.ú.Iľanovo . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata STAVBY

Súpisné číslo: 130 na pozemku parc. číslo 462 bytový dom

Pozemok je umiestnený v zastavanej časti územia obce

ČASŤ B. Vlastníci: byty

Vchod č. 1 poschodie 1 číslo bytu 3

Súpisné číslo 130 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 5590/22280

3 Huba Miroslav r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 2355/2014 zo dňa 3.7.2014

úprava podielov (zánik BSM zo zákona) Návrh, Rozsudok OS LM sp.zn. 4Pc/1/2021 zo dňa 18.3.2021 Z-2974/2024, pvz-107/24

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky: Por.č.3 Huba Miroslav-byť č.3 posch. 1, vchod 1-Začatie výkonu záložného práva bankou ako záložným veriteľom č.1537366605, prví stavebná sporiteľňa, a.s.Bajkalská 30, Bratislava, P-204/2024

5 Hubová Eva r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

úprava podielov (zánik BSM zo zákona) Návrh, Rozsudok OS LM sp.zn. 4Pc/1/2021 zo dňa 18.3.2021 Z-2974/2024, pvz-107/24

Iné údaje: bez zápisu

ČASŤ : C. Ťarchy:

č.3 VL.č.3, byt č.3/1-Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov, ktoré vzniká zo zákona podľa §15 Zák.č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov k pozemku, pč. KN 462 vzniká §23 ods. 5 Zák.č.182/93 Zb. v znení neskorších predpisov právo zodpovedajúce vecnému bremenu-V 434/2002

č.3,5 Záložné právo na byt č.3, číslo vchodu 1, posch. 1, súp. číslo stavby 130 na pozemku registra C KN 462 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5590/22280 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. IČO: 31335004, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, SR v podiele 1/2 na základe zmluvy o zriadení záložného práva V-5735/2021 vklad povolený 17.12.2021

Úprava podielu pri Z-2974/2024, pvz-107/24

5 byt č.3/1-Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov, ktoré vzniká zo zákona podľa §15 Zák.č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov k pozemku, pč. KN 462 vzniká §23 ods. 5 Zák.č.182/93 Zb. v znení neskorších predpisov právo zodpovedajúce vecnému bremenu-V 434/2002

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.10.2024 za prítomnosti podielového vlastníka Miroslav Huba

Zameranie vykonané dňa 3.10.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 3.10.2024

d) Technická dokumentácia:

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

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- pozemok je evidovaný na liste vlastníctva ,

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

Stavby: byt č.3

Pozemok: nie

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: č. 3

2.izbový byt č.3 súp. číslo 130 sa nachádza v bytovom dome v Liptovskom Mikuláši, časť Ilanovo, ktoré nie je zrastené s mestom. Bytový dom nie je zateplený, nemá výťah a má dva vchody a štyri byty.

Bytový dom má pásové betónové základy, izolácie proti vode, stavba je murovaná o hrúbke obvodových múrov 30 cm. Stropy sú železobetónové, vnútorné omietky v byte sú minerálne. Strecha je sedlová pokrytá pálenou škrydľou, vstupné dvere sú plastové. Bytový dom je napojený na verejnú elektrinu, a vodu. Bytový dom má vlastnú žumpu. Vstup je priamo od miestnej komunikácie.

Spoločnými časťami a zariadeniami domu sú štandardné.

Byt č.3 je na 1.poschodí a má 2 izby, kúpeľňu, kuchyňu, chodbu, byt nemá pivnicu. V roku 2016 boli urobené zrekonštruované: vstupné dvere, nová kuchynská linka, nové bytové jadro, elektrický boiler, nové WC. V kúpeľni sa nachádza sprcha, umývadlo, WC, podlaha je keramická, steny sú keramický obklad, v kúpeľni je aj elektrický boiler na ohrev teplej vody. Kuchyňa- kuchynská linka, kde je nerezové umývadlo a páková batéria, elektrický sporák, podlaha je plávajúca laminátová okno plastové. svetlo bodové. 2x izba- podlaha laminátová okna plastové, steny omietka minerálna, stropy MVC, kúrenie je zabezpečené elektrickými konvektormi. Chodba- na chodbe je KRB, plávajúca podlaha, vstupné dvere.

Podľa výpisu HIM od Poľnohospodárskeho družstva v Lipt. Mikuláši dom bol daný do užívania v roku 1970.

Bytový dom nemá vo vlastníctve pozemok.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Izba 4,14*4,18 | 17,31 |
| Izba 3,69*4,18 | 15,42 |
| Kúpeľňa 1,91*2,88 | 5,50 |
| Chodba 1,84*2,92 | 5,37 |
| Kuchyňa 3,21*2,64 +1,61*1,92 | 11,57 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 55,17 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

| | |
|--------------------------------------|--|
| Rozpočtový ukazovateľ: | RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m ² |
| Koeficient konštrukcie: | k _K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov) |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | k _{CU} = 3,780 |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | k _M = 1,00 |
| Počet izieb: | 2 |

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov | Cenový | Koef. štand. | Úprava | Cenový |
|-------|-------|--------|--------------|--------|--------|
|-------|-------|--------|--------------|--------|--------|

| | | podiel RU [%] cp _i | ks _i | podielu cp _i * ks _i | podiel hodnotenej stavby [%] |
|---------------------------|---|----------------------------------|-----------------|--|------------------------------------|
| Spoločné priestory | | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,66 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 16,77 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,45 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,79 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,66 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,79 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,30 | 2,60 | 2,42 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 1,20 | 0,60 | 0,56 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,30 | 0,65 | 0,61 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,30 | 6,50 | 6,05 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,20 | 0,60 | 0,56 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,20 | 3,00 | 2,79 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,30 | 2,60 | 2,42 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,23 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| Zariadenie bytu | | | | | |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,20 | 4,80 | 4,47 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,30 | 1,30 | 1,21 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,23 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,30 | 3,25 | 3,03 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,20 | 3,00 | 2,79 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,79 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 1,12 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 1,12 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,30 | 2,60 | 2,42 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,40 | 2,80 | 2,61 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,20 | 4,80 | 4,47 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,40 | 5,60 | 5,21 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,33 |
| | Spolu | 100,00 | | 107,40 | 100,00 |

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,40 / 100 = 1,074$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 1,0740 * 1,00$$

$$V_H = 1\,240,07 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| byť 3 | 1970 | 54 | 46 | 100 | 54,00 | 46,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $1\,240,07 \text{ Eur/m}^2 * 55,17\text{m}^2$ | 68 414,66 |
| Technická hodnota | 46,00% z 68 414,66 Eur | 31 470,74 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehuteľnosť sa nachádza v miestnej časti Liptovský Mikuláš- Iľanovo, kde bytový dom je na okraji miestnej časti oproti futbalovému ihrisku a tenisovému kurtu.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehuteľnosť sa využíva len na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Pozri LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,6

Koeficient KPD bol stanovený na základe TOP -Reality. sk pre Liptovský Mikuláš.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200) | 4,800 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 3,200 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,600 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,880 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440) | 0,160 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis | Trieda | k_{PDI} | Váha v_i | Výsledok $k_{PDI} * v_i$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|--------------------------|
| 1 | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,600 | 10 | 16,00 |
| 2 | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí | IV. | 0,880 | 30 | 26,40 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu, nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 3,200 | 7 | 22,40 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 3,200 | 5 | 16,00 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva | V. | 0,160 | 6 | 0,96 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|---------------|
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením | II. | 3,200 | 10 | 32,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 3,200 | 8 | 25,60 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov | I. | 4,800 | 6 | 28,80 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 3,200 | 5 | 16,00 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 4,800 | 9 | 43,20 |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 4 bytov | I. | 4,800 | 7 | 33,60 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút | III. | 1,600 | 7 | 11,20 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 3,200 | 6 | 19,20 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,600 | 4 | 6,40 |
| 15 | Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov | I. | 4,800 | 5 | 24,00 |
| 16 | Názor znalca dobrý byt | II. | 3,200 | 20 | 64,00 |
| Spolu | | | | 145 | 385,76 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 385,76 / 145$ | 2,66 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 31\,470,74 \text{ Eur} * 2,660$ | 83 712,17 Eur |

III. ZÁVER

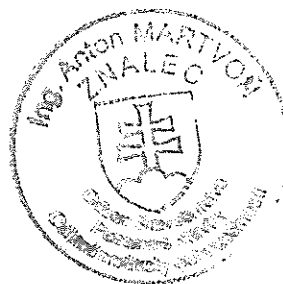
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---|-------------------------|
| Stavby | |
| byť 3 | 83 712,17 |
| Všeobecná hodnota celkom | 83 712,17 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 83 700,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisíc sedemsto Eur | |
| SKK | 2 521 546,20 |

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 7.10.2024

Ing. Anton Martvoň



IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka č.45/2024
- 2/ Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- 3/ Výpis z LV č.404 zo dňa 3.10.2024
- 4/ Mapa ZBGis zo dňa 3.10.2024
- 5/ Zmluva o prevode vlastníctva bytu
- 6/ HIM od Poľ. Družstva Lipt. Mikuláš
- 7/ Pôdorys bytu č.3
- 8/ Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

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

V Bratislave, dňa 09.09.2024

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.

| PREDMET DRAŽBY : | | | |
|---|--|--|---|
| Základná špecifikácia: | | | |
| Číslo LV: 404 | Okres: Liptovský Mikuláš Obec: Liptovský Mikuláš Katastrálne územie: Iľanovo | Okresný úrad – katastrálny odbor: Liptovský Mikuláš | |
| Byť – spoluvlastnícky podiel 1/1 | | | |
| Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.): | s.č. stavby (popis stavby – Bytový dom): | Postavený na pozemku parc. č. | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: |
| Byť č.3, vchod: 1, 1.p, | 130 | 462 | 5590/22280 |

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 462 pod stavbou s.č. 130 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

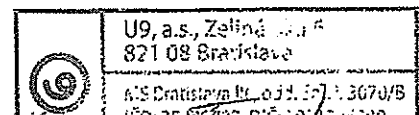
| | |
|--|--|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | 1.Huba Miroslav r. , 2. Bc. Eva Hubová, r. |
| Sídlo, resp. bydlisko podľa údajov na LV: | Obaja bytom |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia: | (p. Huba), (p. Hubová) |

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.10.2024 o 10:00 hod.

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

Zároveň žiadam o **vyplnenie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe**, vrátane **fotografií** na adresu: zuzana.skublová@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. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

| | | | |
|---|--|--|---|
| PREDMET DRAŽBY : | | | |
| Základná špecifikácia: | | | |
| Číslo LV: 404 | Okres: Liptovský Mikuláš Obec: Liptovský Mikuláš Katastrálne územie: Iľanovo | Okresný úrad – katastrálny odbor: Liptovský Mikuláš | |
| Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1 | | | |
| Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.): | s.č. stavby (popis stavby – Bytový dom): | Postavený na pozemku parc. č. | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: |
| Byt č.3, vchod: 1, 1.p, | 130 | 462 | 5590/22280 |

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 462 pod stavbou s.č. 130 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

| | |
|--|---------------|
| Meno a priezvisko: | MIROSLAV HUBA |
| Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:: | I |
| Kontaktné údaje: | 0909 5041630 |
| Vzťah k záložcom: | vlastník |

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovanom 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:

Ing. MARTVOŇ Anton
p. HUBA Miroslav

Predmet dražby:

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

| | |
|--|-----------|
| | |
| Odozvané doklady k predmetu dražby: | |
| Energocertifikát (*2): | ANO / NIE |
| Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby: | |

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

| | |
|---|-------------------------|
| Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka: | 03.10.2024 o 10:00 hod. |
| Dátum a čas trvania obhliadky: | 3.10.24 / hod. |
| Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená: | |

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

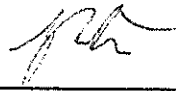

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:



INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

| Meno a priezvisko | Vzťah k predmetu | Podpis |
|-------------------|------------------|---|
| Ing. Maršovič | zastupiteľ |  |
| P. HUBA | zastupiteľ |  |
| | | |
| | | |
| | | |

*** 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 dlužníkov.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš
 Obec : 510262 Liptovský Mikuláš
 Katastrálne územie : 821179 Iľanovo

Dátum vyhotovenia : 3.10.2024
 Čas vyhotovenia : 13:06:51
 Údaje platné k : 1.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 404 ČIASŤ ČIERNY

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|---|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 130 | 462 | 9 | BYTOVÝ DOM | | 1 |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 462 pod stavbou s.č. 130 nie je evidovaný na liste vlastníctva. | | | | | |
| 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 |
|---|--|------------|--|
| 1 | 1 | 3 | 5590/22280 |
| Súpisné číslo | Miestna časť | | |
| 130 | | | |
| 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 |
| 3 | Huba Miroslav r. , , PSČ , , Dátum narodenia: | | 1/2 |
| Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2355/2014 zo dňa 03. 07. 2014 Úprava podielov (zánik BSM zo zákona) - Návrh, Rozsudok OS LM sp.zn.: 4Pc/1/2021 zo dňa 18.03.2021, Z-2974/2024, pvz - 107/24; | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | |
| Poznámky | | | K nehnuteľnosti |
| Por. č. 3 Huba Miroslav - byt č. 3, poschodie: 1, vchod: 1 - Začatie výkonu záložného práva Bankou, ako záložným veriteľom č. 1537366 6 05, Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, Bratislava, P-204/2024 | | | - 1 |
| 5 | Hubová Eva r. , , PSČ , , Dátum narodenia: | | 1/2 |

| |
|---|
| Titul nadobudnutia: Úprava podielov (zánik BSM zo zákona) - Návrh, Rozsudok OS LM sp.zn.: 4Pc/1/2021 zo dňa 18.03.2021, Z-2974/2024, pvz - 107/24; |
| Iné údaje: Bez zápisu |
| Poznámky: Bez zápisu |
| Správca - Neevidovaní |
| Iná oprávnená osoba - Neevidovaní |

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|----------------------------------|--|
| Vlastník poradové číslo 3 | VL.Č.3,BYT Č.3/I.-ZÁLOŽNÉ PRÁVO K BYTU V PROSPECH VLASTNÍKOV OSTATNÝCH BYTOV A NEBYTOV. PRIESTOROV,KTORÉ VZNIKÁ ZO ZÁKONA PODĽA § 15 ZAK.Č. 182/93 Z.Z. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV. K POZEMKU P.Č. KN 462 VZNKÁ § 23 ODS. 5ZÁK.Č. 182/93 ZB. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV PRÁVO ZODPOVEDAJÚCE VECNÉMU BREMENU - V 434/2002, |
| Vlastník poradové číslo 3, 5 | Záložné právo na byt číslo 3, číslo vchodu 1, 1. p., súpisné číslo stavby 130 na pozemku registra C KN 462 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5590/22280 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech: Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., IČO: 31 335 004, Bajkalská 30 829 48 Bratislava, SR v podiele 1/2 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V-5735/2021 vklad povolený 17.12.2021; ---- Úprava podielu pri Z-2974/2024, pvz - 107/24; |
| Vlastník poradové číslo 5 | BYT Č.3/I.-ZÁLOŽNÉ PRÁVO K BYTU V PROSPECH VLASTNÍKOV OSTATNÝCH BYTOV A NEBYTOV. PRIESTOROV,KTORÉ VZNIKÁ ZO ZÁKONA PODĽA § 15 ZAK.Č. 182/93 Z.Z. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV. K POZEMKU P.Č. KN 462 VZNKÁ § 23 ODS. 5ZÁK.Č. 182/93 ZB. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV PRÁVO ZODPOVEDAJÚCE VECNÉMU BREMENU - V 434/2002, |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Iľanovská 130/114, Liptovský Mikuláš-Iľa



3D

TEST



50 m

ZMLÚVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTŮ (KÚPNA ZMLÚVA)

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
a v súlade s ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v platnom znení

v Liptovskom Mikuláši, dňa 02.06.2014

medzi:

PREDÁVAJÚCOU:

Meno a priezvisko: Katarína Krížková, rod.
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvale bytom:
Číslo OP:
Štátne občianstvo:
Vlastník v podiele 1/1

na strane jednej (ďalej len „predávajúca“ v príslušnom gramatickom tvare)

KUPUJÚCIMI:

Meno a priezvisko: Miroslav Húba, rod.
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvale bytom:
Číslo OP:
Štátne občianstvo:

a manželka

Meno a priezvisko: Eva Húbová, rod.
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvale bytom:
Číslo OP:
Štátne občianstvo:

na strane druhej (ďalej len „kupujúci“ v príslušnom gramatickom tvare)
(predávajúca a kupujúci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

Článok I Predmet zmlúvy

1. Predmetom tejto kúpnej zmlúvy je odplatný prevod vlastníckeho práva predávajúcej v prospech kupujúcich k nehnuteľnostiam, a to: bytu č. 3, nachádzajúceho sa na 1. p. v bytovom dome súp. č. 130, vchod č. 1, postavenom na parc. č. 462, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 5590/22280, v katastrálnom území Il'auovo, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, vedené Okresným úradom Liptovský Mikuláš - katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. 404.
(ďalej len ako „nehnuteľnosť“)
2. Predávajúca predáva nehnuteľnosti uvedené v odseku 1. tohto článku, ktoré sú v jej výlučnom vlastníctve a kupujúci ich kupujú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Článok II Popis a rozloha bytu

1. Prevádzaný byt č. 3 pozostáva z 2 obývacích miestností a príslušenstva bytu. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica, nachádzajúca sa na prízemí obývaného domu.
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorná inštalácia slúžajúca výhradne predmetnému bytu, a to: vodovodné, kanalizačné a elektrické bytové prípojky, okrem tých ktoré sú určené na spoločné užívanie.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva je 55,90 m².
4. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane záružní a hlavným uzavieracím ventilom prívodu studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.

Článok III Určenie a popis spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva:
 - a) Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
 - b) Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený; spoločné priestory, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické plynové domové prípojky od hlavného domového uzáveru a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený.
2. Predávajúca s bytom prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktorého veľkosť je 5590/22280.

Článok IV Úprava práv k pozemku

1. Pozemok - parc. č. 462, na ktorom je obývaný dom súp. č. 130 a príslušenstvo domu postavené, nie je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov v dome ani je predmetom odplatného prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy.

Článok V Správa domu

1. Predávajúca oboznámila kupujúcich, že na správu domu súp. č. 130, nie je zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ani vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavreli zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou.

Článok VI Tarchy a vecné bremená

1. Predávajúca oboznámila kupujúcich o tarchách a vecných bremenách, ktoré spočívajú na predmete tejto zmluvy a sú zapísané na liste vlastníctva v časti Č takto:
 - a) Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov, ktoré vzniká zo zákona podľa §15, Zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov,
 - b) K pozemku p.č. KN 462 vzniká §23 ods. 5, Zák. č. 182/93 Zb. v znení neskorších predpisov právo zodpovedajúce vecnému bremenu - V 434/2002,

c) Záložného práva na ínu vedené nehnuteľnosti - byt č. 3/1p. v celosti, v bytovom dome s.č. 130 na KN 462 a podiel na spoločných častiach a zariadení Domu 5590/22280 - in pre záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava (31320155) na základe záložnej zmluvy číslo: 001/093278/07-001/000, druh pohľadávky: úver V 1602/2007.

Túto sarchu sa zaväzuje predávajúca vysporiadať, t. j. ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy predloží kupujúcim žiadosť o výmaz záložného práva (kvitáciu) zriadeného na príslušnej nehnuteľnosti, potvrdení záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s..

2. Predávajúca šesne vyhlasuje, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a nábytového priestoru.
3. Predávajúca oboznámila kupujúcich s celkovým faktickým a právnyím stavom predávaných nehnuteľností a vyhlasuje, že jej nie sú známe také vady nehnuteľností, na ktoré by mala kupujúcich upozorniť. Kupujúci vzali uvedené oznámenia na vedomie, predmetné nehnuteľnosti poznajú z osobnej obhliadky, poznajú ich právny a skutočný stav, potvrdzujú, že tento stav zodpovedá veku a bežnému opotrebeniu nehnuteľností a tieto nehnuteľnosti kupujú v tomto stave ako stája a ležia do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.
4. Predávajúca ako vylučný vlastník vyhlasuje, že na nehnuteľnostiach uvedených v článku I tejto kúpnej zmluvy nebola s tretími osobami uzavretá žiadna iná zmluva o budúcej zmluve, kúpna zmluva alebo iná zmluva, ktorej predmetom alebo následkom by bol prevod vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam z predávajúcej na tretiu osobu, že táto kúpna zmluva s kupujúcimi je uzavretá ako jediná a prvá a že nemá žiadnu vedomosť o iných zmluvách, dojednaniach alebo prekážkach (tituloch), ktoré by bránili prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa čl. I tejto kúpnej zmluvy z predávajúcej na kupujúcich. Predávajúca ďalej vyhlasuje, že takýto stav bude zachovaný aj v dobe od podpisania tejto kúpnej zmluvy do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Liptovský Mikuláš - katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Predávajúca výslovne vyhlasuje, že nehnuteľnosti nie sú predmetom súdneho, exekučného príp. iného konania, ktorého dôsledkom by došlo k vyvlastneniu alebo odstráneniu nehnuteľnosti, alebo ktorým by bolo inak obmedzené vlastnícke právo kupujúcich k nehnuteľnostiam.
5. Predávajúca a kupujúci sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by mohlo dôjsť k zmareniu tejto kúpnej zmluvy, v opačnom prípade sú si povinní vzájomne v zmysle platných právnych predpisov nahradiť všetku škodu, ktorá imi predmetným konaním vznikla. Predávajúca vyhlasuje, že jej vlastné nehnuteľnosti je neobmedzená a nesporná, užívanie nehnuteľnosti nie je obmedzené žiadnou dohodou s tretou osobou, a že k nehnuteľnostiam nebol uplatnený žiadny reštitučný nárok, ak sa niektoré z uvedených vyhlásení v budúcnosti ukáže ako nepravdivé, majú kupujúci právo na odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy.
6. Predávajúca ďalej vyhlasuje a ubezpečuje kupujúcich, že nehnuteľnosti podľa tejto kúpnej zmluvy nemajú žiadne právne vady, neviažu na nich žiadne dlhy, žiadne sarchy (okrem uvedených v ods. 1 tohto článku), že nejestvuje vecné bremeno obmedzujúce vlastnícke právo k nehnuteľnostiam podľa tejto kúpnej zmluvy v prospech tretej osoby, k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy nejestvuje iné zákonné alebo zmluvné predkupné právo, k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy nie je uzavretá žiadna nájomná zmluva o budúce týchto nehnuteľností so žiadnou fyzickou osobou alebo právnickou osobou. Predávajúca súhlasí, aby bol vykonaný vklad vlastníckych práv k nehnuteľnostiam v podiele 1/2 podľa predmetu tejto kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, a to v prospech kupujúcich do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Ak sa niektoré z uvedených vyhlásení v budúcnosti ukáže ako nepravdivé, majú kupujúci právo na odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy.

Článok VII Cena predmetu zmluvy

1. Predávajúca predáva uvedené nehnuteľnosti kupujúcimi za dohodnutú kúpnu cenu v sume 26.000,-EUR (slovom: dvadsaťšesťtisíc EUR) a kupujúci sa zaväzujú zaplatiť túto kúpnu cenu predávajúcej podľa ustanovení tejto kúpnej zmluvy.

2. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve potvrdzujú, že kupujúci pred podpisom tejto kúpnej zmluvy uhradil časť kúpnej ceny v sume 300,- EUR (slovom: tristo EUR) ako preddávok na kúpnu cenu, ktorý sa dňom uzavretia tejto kúpnej zmluvy považuje za splátku časti kúpnej ceny.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci zaplatia zostávajúcu časť dohodnutej kúpnej ceny v sume 25.700,- EUR (slovom: dvadsaťpäťtisťsedemsto EUR) prostredníctvom úveru poskytnutého bankou Slovenská sporiteľňa, a.s., ktorá po splnení podmienok pre čerpanie úveru uvede súm uvoľní a poukáže na účty určené predávajúcou nasledovným spôsobom:
 - a) sumu 24.500,- EUR na účet č.: 2616922862/1100, vedený v banke Tatra banka, a.s.,
 - b) sumu 1.200,- EUR na účet č.: 0331165715/0900, vedený v banke Slovenská sporiteľňa, a.s..
4. Predávajúca berie na vedomie a súhlasí so začatím predmetu prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy záložným právom v prospech banky Slovenská sporiteľňa, a.s. na zabezpečenie úveru, ktorý poskytne kupujúcim za účelom zaplataenia časti kúpnej ceny podľa ods. 3. tohto článku zmluvy. Predávajúca v zmysle uvedeného tiež súhlasí s vkladom záložného práva a za týmto účelom sa zaväzuje podpísať záložnú zmluvu s bankou poskytujúcou úver v zmysle tejto kúpnej zmluvy.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že podajúc návrh na vklad spojeného so záložnými zmluvami banky poskytujúcej úver kupujúcim na úhradu časti kúpnej ceny bude predchádzať podaním návrhu na vklad spojeného s touto kúpnu zmluvou. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podajú zmluvné strany na základe dohody v deň uhradenia časti kúpnej ceny v zmysle ods. 3., tohto článku.
6. Správny poplatok spojený s návrhom na vklad záložného práva a správny poplatok spojený s návrhom na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy uhradí kupujúci.

Článok VIII Osobitné ustanovenia

1. Právo držby a užívku k predmetnému bytu nastane v prospech kupujúcich najneskôr do 7 dní od uhradenia kúpnej ceny v plnej výške v zmysle Čl. VII, ods. 3. V uvedenej lehote je predávajúca povinná odovzdať kupujúcim byt a všetky kľúče k tejto nehnuteľnosti a príslušenstvu (minimálne kľúče od bytu, kľúče od vchodu, poštovej schránky, pivnice a pod.). Predávajúca sa zaväzuje odovzdať nehnuteľnosti vyprázdnené, bez vnútorného zariadenia (okrem zariadenia, ktoré ostáva v byte; kuchynská linka, sporák na pevné palivo) a osobných vecí predávajúcej. Po uplynutí tejto lehoty sú kupujúci oprávnení predmetný byt vypratať a predávajúcu vystahovať. V takomto prípade predávajúca hradí všetky náklady spojené s vystahovaním a vypratím bytu. V prípade porušenia povinnosti predávajúcej odovzdať kupujúcim predmet kúpy do držby a užívku riadne a včas vzniká kupujúcim právo na zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR denne za každý aj začatý deň omeškania.
2. Zmluvné strany si pri odovzďavaní nehnuteľnosti zapíšu do preberacieho protokolu hodnoty z metačích prístrojov potrebné k vyúčtovaniu spotreby jednotlivých médií ako elektrina, voda a pod. Zmluvné strany budú väzvané týmito nameranými hodnotami pre prípad vzájomného vysporiadania v budúcnosti.
3. Predávajúca sa zaväzuje uhradiť všetky poplatky spojené s užívaním predmetného bytu ku dňu odovzdania bytu kupujúcim a tiež prípadný nedoplatok spojený s vyúčtovaním za obdobie do odovzdania bytu kupujúcim.
4. Kupujúci sa zaväzujú uhrádzať všetky poplatky spojené s užívaním predmetného bytu odo dňa jeho prevzatia.
5. Predávajúca sa zaväzuje zabezpečiť odhlásenie trvalého (prechodného) pobytu všetkých osôb prihlásených na predmet tejto zmluvy a to najneskôr do 30 dní od odovzdania predmetu zmluvy v prospech kupujúcich.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa tejto kúpnej zmluvy na kupujúcich nie je podmienený zabezpečením bytovej náhrady pre predávajúcu ani členov jej rodiny.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade prerušenia konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva pre kupujúcich podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností sa zmluvné strany zaviažu vo vzájomnej súčinnosti vykonať všetky úkony potrebné k odstráneniu dôvodov, ktoré viedli k prerušeniu predmetného konania, a to najneskôr do siedmich dní odo dňa, kedy sa o prerušení konania dozvedeli. V opačnom prípade zodpovedajú za škodu vzniknutú druhej zmluvnej strane. Predávajúca splnomocňuje týmto kupujúcich, aby ju zastupovali a konali za ňu ako splnomocnení zástupcovia v katastrálnom konaní vo veci odstránenia chýb v písaní, počítaní alebo pri odstránení iných zrejmych nesprávností formou doložky na kúpnej zmluve za tým účelom, aby došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich na základe tejto zmluvy. Kupujúci ako splnomocnení svojimi podpismi na tejto zmluve zároveň prijímajú takto udelené splnomocnenie.
8. Predávajúca sa po odovzdaní bytu zaväzuje aktívne spolupracovať s kupujúcimi pri odhlasovaní, resp. prihlasovaní odberu jednotlivých druhov médií a služieb spojených s užívaním predmetných nehnuteľností, ako napr.: elektrina, voda a pod.
9. Ak nedôjde k prevodu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy, zmluvné strany majú právo odstúpiť od tejto zmluvy po troch dňoch od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Liptovský Mikuláš - katastrálny odbor o zastavení katastrálneho konania alebo zamietnutí návrhu na vklad. Zmluvné strany sú povinné vydať si navzájom všetko, čo na základe tejto zmluvy získali a to do troch dní od doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Právo odstúpiť od tejto zmluvy nemá tá zmluvná strana, ktorá svojimi konaniami (resp. nekonaniami) zapríčinila vydanie uvedených rozhodnutí Okresného úradu Liptovský Mikuláš - katastrálny odbor. Odstúpenie od zmluvy sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považuje sa za doručené aj vtedy, ak sa odosielateľovi vráti zásielka ako nedoručená z akéhokoľvek dôvodu a to tretí deň od takého vrátenia zásielky.

Článok IX Záverčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú obsahom tejto zmluvy viazané až do povolenia vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom Liptovský Mikuláš - katastrálny odbor a zviažu sa podmienky zmluvy nemeniť, podpísať záložné zmluvy v prospech banky poskytujúcej úver kupujúcim na úradu časti kúpnej ceny podľa tejto zmluvy a podpísať príslušné návrhy na vklad do katastra nehnuteľností.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je spôsobilá na zápis do katastra nehnuteľností len v originálnom vyhotovení, pričom použitie osvedčených kópií tejto zmluvy k zápisu vlastníckych práv do katastra nehnuteľností je vylúčené.
3. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) exemplároch, z ktorých dva (2) sú určené pre príslušný Okresný úrad Liptovský Mikuláš - katastrálny odbor, jedno (1) vyhotovenie pre banku poskytujúcu úver kupujúcim, jedno (1) vyhotovenie pre predávajúcu a jedno (1) vyhotovenie pre kupujúcich.
4. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nebola žiadnym spôsobom obmedzená.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili, zmluvu porozumeli, že text zmluvy je jasný a zrozumiteľný vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle a že zmluvu neuzatvárajú v tíšení ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, čo na znak súhlasu s obsahom zmluvy vyjadrujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obozma zmluvnými stranami, pričom vlastnícke právo nadobudnú kupujúci dňom právoplatnosti povolenia vkladu Okresným úradom Liptovský Mikuláš - katastrálny odbor.
7. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení a ustanoveniami Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

Katarína Krížková
predávajúca

Miroslav Huba
kúpujúci

Eva Húbová
kúpujúca

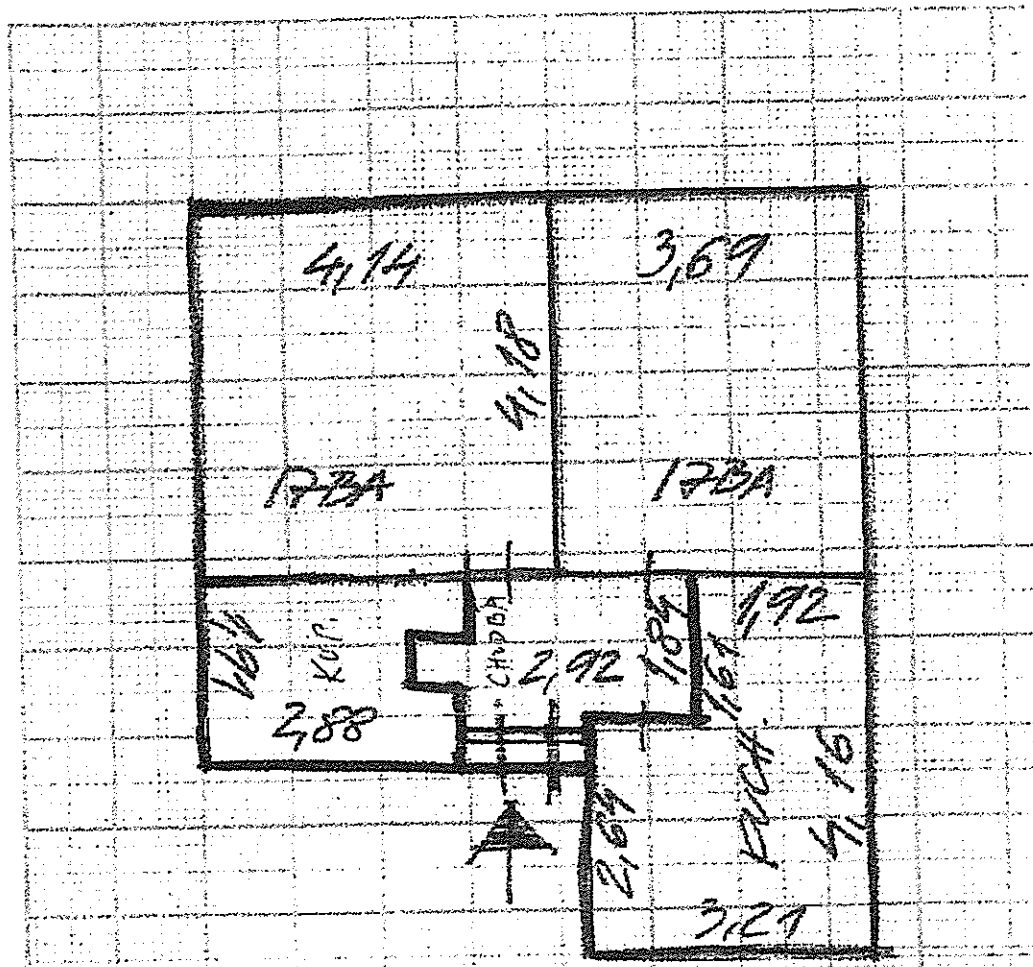
616

Nájslek - Pehlad podla inventarajch čísel
april 2002 (nezavrátý)

Iter: Číslo = '003'

| K.Č. | Účtový | Názov | stredisko | Pracov. | Vyk. | Stroj | Dat.zar. | Objem od 1.1 | Vstupná cena | Opakky | Zostat.cena |
|----------------|--------|--------------|-----------|---------|--------|---------|----------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| 0104 | 1 003 | ČIŠŤAČ LÚŽNY | 690 | 946 | 910000 | 12.1975 | 1723.74 | 27575.00 | 11921.74 | | 15554.26 |
| 0106 | 1 003 | 2 KČ LH | 620 | 945 | 910000 | 12.1979 | 1971.51 | 23902.00 | 15769.51 | | 7933.49 |
| 0107 | 1 003 | 2 KČ LH | 910 | 970 | 910000 | 12.1979 | 1051.74 | 14028.00 | 11049.26 | | 5178.74 |
| 0108 | 1 003 | 2 KČ FLIŠŤIN | 620 | 945 | 910000 | 12.1979 | 2072.74 | 33486.00 | 12492.26 | | 18517.74 |
| 0110 | 1 003 | 4 KČ FLIŠŤIN | 620 | 945 | 910000 | 12.1977 | 0.00 | 3320.00 | 3320.00 | | 0.00 |
| 0111 | 1 003 | 6 KČ ZP | 620 | 945 | 910000 | 01.1975 | 479.74 | 76349.00 | 35977.26 | | 36371.74 |
| 0112 | 1 003 | 6 KČ ZP | 620 | 945 | 910000 | 07.1977 | 3081.60 | 56975.20 | 22673.00 | | 36192.20 |
| 0122 | 1 003 | 4 KČ FLIŠŤIN | 620 | 945 | 910000 | 12.1983 | 624.00 | 101843.00 | 37439.00 | | 68204.00 |
| 0125 | 1 003 | 2 KČ HANOV | 620 | 945 | 910000 | 12.1979 | 1937.01 | 30227.00 | 15476.01 | | 15549.99 |
| Celk zoznamu ? | | | | | | | | 23183.49 | 370142.20 | 171979.48 | 202862.72 |

Poľnohospodárske družstvo
so sí
v Liptovsku
IČO: 00123551 IČ DPH: SK22027763



DIT č. 3, LV 404
 ILANOVO č. 130
 LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ



Bytový dom L.Mikuláš, Iľanovo 130



Kuchyňa- elektrický sporák



Súp. Číslo 130 BD Lipt. Mikuláš, Iľanovo



Chodba- KRB



Spálňa-plávajúca podlaha , plastové okno



Kúpeľňa- umývadlo, WC, sprchovací kút



Kuchynská linka- umývadlo



Obývačka- plastové okno

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.45/2024

V Dolnom Kubíne, dňa 7.10.2024



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

