

Znalec: Ing.Katarína Bažíková, Štefana Šikuru 7/30 Martin,č.t.0903 689 301,kbazikova@marticonet.sk
evidenčné číslo znalca 910175

Zadávateľ: LICITOR group,a.s. Sládkovičova 6 Žilina

Číslo spisu (objednávky): D 5090623 (BŽ-38/2023 zo dňa 23.8.2023)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41 /2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.45 v bytovom dome č.s.1378
a C KN par.č.1383/4 v k.ú.Turčianske Teplice pre účel dražby

Počet strán
(z toho príloh): 27 (z toho 10 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4

Dátum: 22.9.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.D 5090623 (BŽ-38/2023) zo dňa 23.8.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.45 v bytovom dome č.s.1378 a pozemku - parc. CKN č.1383/4 v k. ú.Turčianske Teplice , obec Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice.

2. Účel znaleckého posudku: Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.9.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.9.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka č.D 5090623 (BŽ-38/2023) zo dňa 23.8.2023

Zmluva o prevode vlastníctva družs.bytu č.V 336/2000,vklad povolený dňa 18.9.2000

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2074 k. ú. Turčianske Teplice zo dňa 15.9.2023, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.1383/4 k. ú.Turčianske Teplice, vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie a nákres skutkového stavu bytu

Fotodokumentácia bytu

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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- *Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb*
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: 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. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2023.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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

Pre použitie porovnávací 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:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Znalecký posudok č.41/2023

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 porovnávaní:

- 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. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný 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.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávaní

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

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 porovnávaní:

- 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

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

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.

Znalecký posudok č.41/2023

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 2074-čiastočný, k.ú.Turčianske Teplice zo dňa 15.9.2023

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

1383/4 zastavané plochy a nádvoria 1297 m² v ZÚO,zastavané byt.budovou so súp.č. Stavby

súpisné č. 1378 na parc.č. 1383/4 obytný dom 48 b.j.

B. Vlastníci:

Vchod č.17 2.poschodie byt č.45

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

a spoluvlastnícky podiel k pozemku

8422/407306

p.č.85 Baťková Barbora r.Antalová nar.23.11.1953

spoluvlastnícky podiel 7/12

Titul nadobudnutia: V 336/2000-Zmluva o prevode vlastníctva družs.bytu,Z 426/2014-18D 7/2014-osvedčenie o dedičstve

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

p.č.86 Baťka Daniel r.Baťka Ing. nar.5.9.1975

spoluvlastnícky podiel 1/12

Titul nadobudnutia: Z 426/2014-18D 7/2014-osvedčenie o dedičstve

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:P-133/2020 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti

c.359EX 3883/20 súdnym exekútorom JUDr. Jozef Durica, E. so s.dlom Borovianska c. 17, 960 01 Zvolen povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., ICO: 00682420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava na nehnuteľnosti pozemok C KN parc. c. 1383/4; byt c. 45, vchod 17, 2.p., v 48 b.j. blok 3, s.p. c. 1378 na pozemku C KN parc. c. 1383/4 - podiel 1/12; podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 8422/407306- záznam zapísaný dna: 15.12.2020 - číslo zmeny: 911/20

P-65/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti c. 359EX 3883/20 súdnym exekútorom JUDr. Jozef Durica, E. so sídlom Borovianska c. 17, 960 01 Zvolen povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného ELYPSYS s.r.o.,Blumentálska 12 811 07 Bratislava, ICO: 52156648

v neprospech povinného Ing. Daniel Batka [05.09.1975] na nehnuteľnosti pozemok C KN parc. c. 1383/4; byt c. 45, vchod 17, 2.p.,v 48 b.j. blok 3, s.p. c. 1378 na pozemku C KN parc. c. 1383/4 - podiel 1/12; podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 8422/407306- záznam zapísaný dna: 09.06.2021 - číslo zmeny:165/21

p.č.87 Baťka Ján r.Baťka Mgr. nar.1.12.1976

spoluvlastnícky podiel 1/12

Titul nadobudnutia: Z 426/2014-18D 7/2014-osvedčenie o dedičstve

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:P-133/2020 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti

c.359EX 3883/20 súdnym exekútorom JUDr. Jozef Durica, E. so sídlom Borovianska c. 17, 960 01 Zvolen povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., ICO: 00682420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava na nehnuteľnosti pozemok C KN parc. c. 1383/4; byt c. 45, vchod 17, 2.p., v 48 b.j. blok 3, s.p. c. 1378 na pozemku C KN parc. c. 1383/4 - podiel 1/12; podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 8422/407306- záznam zapísaný dna: 15.12.2020 - číslo zmeny: 911/20

P-65/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti c. 359EX 3883/20 súdnym exekútorom JUDr. Jozef Durica, E. so sídlom Borovianska c. 17, 960 01 Zvolen povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného ELYPSYS s.r.o.,Blumentálska 12 811 07 Bratislava, ICO: 52156648

v neprospech povinného Mgr.Ján Batka [01.12.1976] na nehnuteľnosti pozemok C KN parc. c. 1383/4; byt c. 45, vchod 17, 2.p.,v 48 b.j. blok 3, s.p. c. 1378 na pozemku C KN parc. c. 1383/4 - podiel 1/12; podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 8422/407306- záznam zapísaný dna: 09.06.2021 - číslo zmeny:165/21

p.č.88 Baťka Peter r.Baťka Mgr. nar.27.12.1977

spoluvlastnícky podiel 1/12

Titul nadobudnutia: Z 426/2014-18D 7/2014-osvedčenie o dedičstve

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:Bez zápisu

p.č.89 Baťková Lucia r.Baťková nar.28.9.1988

spoluvlastnícky podiel 1/12

Titul nadobudnutia: V 336/2000-Zmluva o prevode vlastníctva družs.bytu,Z 426/2014-18D 7/2014-osvedčenie o dedičstve

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

p.č.90 Baťková Silvia r.Baťková nar.7.10.1993

spoluvlastnícky podiel 1/12

Znalecký posudok č.41/2023

Titul nadobudnutia: V 336/2000-Zmluva o prevode vlastníctva družs.bytu,Z 426/2014-18D 7/2014-osvedčenie o dedičstve

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

C. Ťarchy:

Z 781/2014-Vecné bremeno podľa § 66 zákona č.351/2011 o elektronických komunikáciach spočívajúce v zriaďovaní,prevádzkovaní,stavaní vedenia verejných sietí,práve vstupu za účelom zriaďovania, prevádzkovania, opráv a údržby vedení v prospech GAYA s.r.o.Martin,IČO 36430307-záznam zo dňa 2.10.2014

Vlastník č.85,86,87,88,89,90 : Záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Vlastník p.č.86 Z-539/2021-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti c. 359EX 3883/20 súdnym exekútorom JUDr. Jozef Durica, E. so sídlom Borovianska c. 17, 960 01 Zvolen povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného ELYPSYS s.r.o.,Blumentálska 12 811 07 Bratislava, ICO: 52156648 v neprospech povinného Ing. Daniel Batka [05.09.1975] na nehnuteľnosti pozemok C KN parc. c. 1383/4; byt c. 45, vchod 17, 2.p.,v 48 b.j. blok 3, s.p. c. 1378 na pozemku C KN parc. c. 1383/4 - podiel 1/12; podiel priestoru na spoločných castiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 8422/407306- záznam zapísaný dna: 02.06.2021 - číslo zmeny:148/21

Vlastník p.č.87 Z-539/2021-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti c. 359EX 3883/20 súdnym exekútorom JUDr. Jozef Durica, E. so sídlom Borovianska c. 17, 960 01 Zvolen povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného ELYPSYS s.r.o., Blumentálska 12 811 07 Bratislava, ICO: 52156648 v neprospech povinného Mgr.Ján Batka [01.12.1976] na nehnuteľnosti pozemok C KN parc. c. 1383/4; byt c. 45, vchod 17, 2.p.,v 48 b.j. blok 3, s.p. c. 1378 na pozemku C KN parc. c. 1383/4 - podiel 1/12; podiel priestoru na spoločných castiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 8422/407306- záznam zapísaný dna: 02.06.2021 - číslo zmeny:148/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.9.2023 za účasti p.Barbory Batkovej. Zameranie vykonané dňa 18.9.2023.Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.9.2023.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom neboli zistené žiadne rozdiely. Stavba bytového domu, pozemok zastavaný bytovým domom a byt sú evidované v popisných údajoch katastra, pozemok zastavaný stavbou bytového domu má uvedený správny druh spôsobu využitia. Pozemok má na LV uvedený druh pozemku , ktorý je v súlade so skutočným stavom, stavba je zapísaná v súlade so skutočnosťou. Stavba je zakreslená na Snímke z KN mapy podľa skutočnosti.

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

Byt č.45 v bytovom dome č.s.1378 k.ú.Turčianske Teplice

Pozemky - C KN par.č.1383/4 k.ú.Turčianske Teplice

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 KS 112 2 Byt č.45 v bytovom dome č.s.1378 k.ú.Turčianske Teplice

Ohodnocovaný byt sa nachádza v dome, ktorý je postavený v konštrukčnom panelovom systéme Bauring. Nosné steny sú montované z plošných panelov hr.26cm. Dom má pôvodne plochú strechu s krytinou z ťažkej lepenky, pozinkované klampiarske konštrukcie a pôvodne brizolitovú fasádu. Dom má poštové schránky a domáce telefóny s otváračom vchodových dverí. Na dome sa v roku 2007 vykonala celková rekonštrukcia, v rámci ktorej boli obvodové steny zateplené, vyhotovená nová silikátová fasáda, vymenené všetky okná na bytoch aj chodbách za plastové s izolačným dvojsklom, bol zateplený strešný plášť a namontovaná nová strešná krytina, boli zateplené stropy nad pivničnými priestormi a namontované merače spotreby tepla na radiátoroch v bytoch. V roku 2017 boli vymenené stupačky vody, kanalizácie a zemného plynu. V roku 2022 sa namontovala keramická nášľapná vrstva na vstupných schodoch do bytového domu a nerezové zábradlie, čo je pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa zohľadnené v položke- ostatné pri dome. Spoločné miestnosti umiestnené v suteréne nie sú vykurované, je tu rozvod TÚV, steny sú upravené olejovým náterom. Podlahy komunikačných priestorov sú z terazzo dlažby.Dom bol odovzdaný do užívania v roku 1982, stavebné poruchy neboli zistené, údržba domu je pravidelná, opotrebenie je vzhľadom k rekonštrukcii domu a bytu rátaná analyticky.

Ohodnocovaný byt má štyri obytné miestnosti a príslušenstvo. Do príslušenstva patrí: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, chodbička, komora, loggia a panelová pivnica umiestnená v suteréne domu. Byt bol čiastočne rekonštruovaný v roku 2003. V rámci rekonštrukcie sa v obytných miestnostiach namontovala plávajúca podlaha, v ostatných miestnostiach je nová keramická dlažba, vymenilo sa vybavenie kuchyne, presklila sa loggia a v roku 2012 sa namontovali nové, vstupné bezpečnostné dvere. Ostatné vybavenie bytu je pôvodné, typové. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a vnútornými hliníkovými žalúziami, dvere dyhované do obložkových zárubní. Radiátory v byte sú oceľové, s termoregulačným ventilom a meraním spotreby tepla. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva, s nerezovým drezom s pákovou vodovodnou batériou, plynovým, kombinovaným sporákom a digestorom. Sú tu merače spotreby teplej a studenej vody. Na stene za linkou je nový, keramický obklad. V kúpeľni je nezabudovaná smaltovaná vaňa a umývadlo s pákovými vodovodnými batériami. Na stene je keramický obklad. Kúpeľňa je priamo vetraná. Vo WC je misa s kombi nádržkou a umývadlo s pákovou batériou, miestnosť je odvetraná ventilátorom. V byte je svetelná elektroinštalácia s automatickým istením, rozvody vody v pozinkovanom potrubí, rozvody kanalizácie v PVC potrubí a rozvod zemného plynu. Na loggii je na podlahe PVC .

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú: základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú: 2 sušiarne, 6 kočíkárni, 1 práčovňa, 1 žehliareň, 1 miestnosť telekomunikácií, 37 spoločných miestnosti, terciálne rozvody pre príjem TV signálu, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky od hlavného domového uzáveru.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba:5,98*3,48	20,81
Izba:2,70*4,33	11,69
Izba: 3,80*3,38	12,84
Izba: 3,02*4,73	14,28
Chodba: 2,29*1,60	3,66

Znalecký posudok č.41/2023

Komora: 1,87*1,60	2,99
Kúpeľňa :2,20*1,41	3,10
WC : 1,07*1,14	1,22
Kuchyňa :3,06*2,37	7,25
Chodbička : 1,00*2,82	2,82
Pivnica : 2,20*1,50+0,55*1,00	3,85
Vypočítaná podlahová plocha	84,51

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:	$k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	4
Spoluvlastnícky podiel:	1/12

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	1,20	6,00	5,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,83
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,35
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,60
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,21
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,31
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,69
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,52
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,15	2,30	2,11
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,68
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,38
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,21

Znalecký posudok č.41/2023

25	Povrchy podláh	2,50	1,45	3,63	3,33
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,76
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,39
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,41
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,68
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30
Spolu		100,00		108,78	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 108,78 / 100 = 1,0878$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,584 * 1,037 * 1,0878 * 1,00$$

$$VH = 1\,315,16 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,52	1982	200	41	1,13
2	Zvislé konštrukcie	19,83	1982	200	41	4,07
3	Stropy	7,35	1982	200	41	1,51
4	Schody	2,76	1982	200	41	0,57
5	Zastrešenie bez krytiny	4,60	1982	150	41	1,26
6	Krytina strechy	2,21	2007	60	16	0,59
7	Klambarske konštrukcie	0,92	2007	50	16	0,29
8	Úpravy vonk. povrchov	3,31	2007	60	16	0,88
9	Úpravy vnút. povrchov	1,84	1982	70	41	1,08
10	Vnútorné ker. obklady	0,46	1982	50	41	0,38
11	Dvere	0,69	2007	50	16	0,22
12	Okná	5,52	2007	50	16	1,77
13	Povrchy podláh	0,53	1982	60	41	0,36
14	Vykurovanie	2,30	1982	50	41	1,89
15	Elektroinštalácia	1,84	1982	50	41	1,51
16	Bleskozvod	0,92	2007	50	16	0,29
17	Vnútorný vodovod	1,84	2017	50	6	0,22
18	Vnútorná kanalizácia	1,84	2017	60	6	0,18
19	Vnútorný plynovod	0,92	2017	50	6	0,11
20	Výťahy	0,00	1982	0	0	0,00
21	Ostatné	2,11	2022	50	1	0,04
22	Úpravy vnút. povrchov	3,68	1982	80	41	1,89
23	Vnútorné ker. obklady	1,38	2003	50	20	0,55
24	Dvere	2,21	2012	50	11	0,49
25	Povrchy podláh	3,33	2003	50	20	1,33

26	Vykurovanie	2,41	1982	50	41	1,98
27	Elektroinštalácia	2,76	1982	50	41	2,26
28	Vnútorňý vodovod	0,92	1982	50	41	0,75
29	Vnútorňá kanalizácia	0,92	1982	60	41	0,63
30	Vnútorňý plynovod	0,46	2003	50	20	0,18
31	Ohrev teplej vody	1,84	1982	45	41	1,68
32	Vybavenie kuchýň	2,39	2003	30	20	1,59
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,41	1982	50	41	3,62
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,68	1982	80	41	1,89
35	Ostatné	2,30	2003	50	20	0,92
	Opotrebenie					38,11%
	Technický stav					61,89%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,315,16 \text{ €/m}^2 * 84,51\text{m}^2$	111 144,17
Technická hodnota	61,89% z 111 144,17 €	68 787,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutelnosť sa nachádza v intraviláne mesta Turčianske Teplice, ktoré je okresným a kúpeľným mestom. Ohodnocovaný byt sa nachádza na východnom okraji mesta, na sídlisku Horné Rakovce, na ulici Horné Rakovce, číslo vchodu 17, na 3.nadzemnom podlaží(2. poschodí) .Okolo domu sú zatrávnené plochy, detské ihriská a spevnené plochy na parkovanie, v blízkosti je Základná škola a občianske vybavenie. Prístup je z verejnej komunikácie. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako vhodné na bývanie, centrum mesta. Dom je napojený na verejné inžinierske siete: vodu, elektrinu, plyn, kanalizáciu a telefón. Dodávka TUV a vykurovania je diaľková, z centrálného zdroja. Železničná stanica, autobusové nástupište a stanovisko taxíkov je asi 15min.od domu. Zo západnej strany domu je budova Mestského úradu. Dom je v správe OSBD Martin. Je postavený na par.č.1383/4 zo zastavanou plochou 1 297 m2, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve majiteľov bytov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnutelnosť má charakter 4-podlažného obytného domu, má šesť vchodov a celkovo je v dome 48 bytov. Dom je využívaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na bytovom dome je zriadené Vecné bremeno v prospech GAYA,s.r.o.Martin, na základe zákona o elektronických komunikáciách. Na hodnotenom byte sú zriadené Exekučné príkazy pre vlastníka č.86 a 87. V danej lokalite neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti formou prenájmu alebo iné riziká ovplyvňujúce užívanie stavby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Nehnutelnosť sa nachádza v intraviláne mesta Turčianske Teplice, na jeho východnom okraji, v centre mesta, na sídlisku Horné Rakovce, kde dopyt po nehnuteľnostiach je v súčasnosti väčší ako ponuka, čo ovplyvňuje stanovenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie. Dom má 4 nadzemné bytové podlažia a suterén so spoločnými zariadeniami domu a pivnicami pre jednotlivých nájomníkov. Má šesť vchodov, na každom podlaží sa nachádzajú dva štvor-izbové byty, vo vchode je osem bytov, celkovo v dome 48 b.j. Dom je postavený na rovinatom teréne, obytné miestnosti hodnoteného bytu sú orientované na východ a západ. Je tu tiché prostredie s vnútro sídliskovou dopravou. Celková rekonštrukcia domu sa ukončila v roku 2007, stupačiek v dome v roku 2017, byt sa čiastočne rekonštruoval v roku 2003. Vzhľadom k rekonštrukciám ide o dobre udržiavanú nehnuteľnosť, ktorá vyžaduje bežnú údržbu. Pracovné príležitosti sú v dosahu dopravy, nezamestnanosť v okrese v súčasnosti do 5%. V meste je mestský úrad, pošta, školy, kultúrne zariadenia a kompletná občianska vybavenosť. Turčianske Teplice sú kúpeľné mesto s čulým turistickým ruchom. Podľa môjho názoru ide o výborný byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej 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 vyšší	II.	1,500	10	15,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,250	30	67,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,413	6	2,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera				

	nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,250	9	20,25
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,750	7	5,25
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	2,250	4	9,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,250	5	11,25
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	2,250	20	45,00
	Spolu			145	254,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 254,48 / 145$	1,755
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 68\,787,13 \text{ €} * 1,755$	120 721,41 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č.2074 k.ú.Turčianske Teplice

Nehnutelnosť sa nachádza v intraviláne mesta Turčianske Teplice (cca 6 390 obyvateľov). Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obytnej časti mesta na sídlisku Horné Rakovce, v blízkosti centra mesta. Okolitá zástavba je bežnými obytnými domami so štandardným vybavením. Pozemok je v zastavanom území obce, zastavaný samotným bytovým domom. Dom je napojený na verejné inžinierske siete: vodu, elektrinu, kanalizáciu, plyn, káblovú televíziu a telefón. Dodávka vykurovania a TÚV je diaľková z centrálného zdroja. Zástavka prímestskej autobusovej dopravy je blízko pri dome, železničná stanica asi 15 minút pešo od pozemku, MHD v meste nie je. Príjazd ku pozemku je po spevnenej verejnej komunikácii, pred domom sú

Znalecký posudok č.41/2023

vybudované odstavné státi. Dôvody na redukujúce faktory nie sú, dôvodom na zvyšujúci faktor je zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1383/4	zastavaná plocha a nádvorie	1297,00	1/12	8422/407306	2,23

Obec:

Turčianske Teplice

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3.pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,5283
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,5283$	55,06 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 1/12 * 8422/407306 * 71\,412,82 \text{ €}$	123,05 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 1383/4	1 297,00 m ² * 55,06 €/m ² * 1/12*8422/407306	123,05
Spolu		123,05

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.45 v bytovom dome č. s. 1378 a pozemku CKN p.č. 1383/4 k.ú.Turčianske Teplice, obec Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice, pre účel dražby.

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

nehnutelnosti a stavieb, vypočítaná podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciacie, zvolenej ako najvhodnejšej metódy na odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.9.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže :

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
KS 112 2 Byt č.45 v bytovom dome č.s.1378 k.ú.Turčianske Teplice	1/12	10 060,12
Pozemky		
LV č.2074 k.ú.Turčianske Teplice - parc. č. 1383/4 (2,23 m ²)	1/12 z 8422/407306	123,05
Všeobecná hodnota celkom		10 183,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		10 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Desaťtisícvesto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Rizikom sú exekučné príkazy vedené na LV v časti "Ťarchy" pre vlastníkov por.č.86,87.

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2074 k. ú. Turčianske Teplice zo dňa 15.9.2023

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.1383/4 k. ú.Turčianske Teplice

Zmluva o prevode vlastníctva družs.bytu č.V 336/2000,vklad povolený dňa 18.9.2000

Nákres skutkového stavu bytu

Fotodokumentácia bytu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo,

odvetví: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľnosti,

37 01 00 Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 910 175.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 41/2023

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

Katarína Bažiková