

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha,
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, [REDACTED]

Zadávatel: Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska č.6, Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa zo dňa 4.11.2019.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.2/1.p, vchod č.0, obytný dom s.č.121 na parc.KN č.638/16 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 1/4, nachádzajúce sa v katastrálnom území Nárada, obec Nárada k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

27(13)

Počet vyhotovení:

5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.2/1.p, vchod č.0, obytný dom s.č.121 na parc.KN č.638/16 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 1/4, nachádzajúce sa v katastrálnom území Nárád, obec Nárád, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):27.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka Dražobnej spoločnosti a.s o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnú hodnotu bytu č.2/1.p, vchod č.0, obytný dom s.č.121 na parc.KN č.638/16 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 1/4, nachádzajúce sa v katastrálnom území Nárád, obec Nárád k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Potvrdenie o veku stavby vydané obcou Nárád pod OcUNA-4-001/2020 zo dňa 23.01.2020.

Kúpna zmluva získaná Dražobnou spoločnosťou a,s pre byt na 1. poschodí, pre oceňovaný byt však zmluvu nebolo možné získať.

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.912- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Nárád zo dňa 26.11.2019.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 26 novembra 2019, k.ú. Nárád.

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 výrobné povahy (použitá vylučne 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 nehnuteľnosti 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 poptivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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 3. štvrťrok 2019.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prísladnutím 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 očerpatelných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich očerpatelných 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 prísladnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich očerpatelných 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:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlažovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovně je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrťrok 2019, ako najbližšie dostupný koeficient k 1 kvartálu roka 2020 t.j. 2,572.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty pozemkov je možné použiť výpočet urobený polohovou diferenciáciou, alebo porovnávacía ako i výnosovou metódou. V mojom prípade hodnota pozemku je vypočítaná polohovou diferenciáciou vzhľadom na nedostatok údajov pre porovnávanie. Výnosová metóda v danom prípade nie je možná pre výpočet v záporných hodnotách.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{poz} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.912 - čiastočný, k.ú. Nárad, obec Nárad. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.912- čiastočný, k.ú. Nárada

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"

Stavby:

Obytný dom s.č.121 na parc.č.638/16

B. Vlastníci:

Byt.

Vchod : 0

1.p

Byt č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:... 1/4

2 Víggh Zoltán r. Víggh,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

2 Vecné bremeno : podľa §23 ods.5 zákona č.182/1993 Z.z.vzniká právo k pozemku - 71/10

2 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 so sídlom
Bratislava na byt č.2 na 1.p., V - 2166/13-č.z.45/13

Iné údaje

list vl.č. 1034

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhládke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhládka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 27.11.2019 za účasti pracovníčky DS ako i susedy ktorá byt prístupnila.

Zameranie bolo vykonané dňa 27.11.2019

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.11.2019

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná"	
predsieň 1,11*2,61	2,90
chodba 1,16*3,60	4,18
priestor pre skríňu 0,60*1,85	1,11
kúpeľňa 1,75*2,26	3,96
WC 0,83*1,26	1,05
izba 0,61*1,33	0,81
3,25*3,77	12,25
izba 3,32*4,10	13,61
izba 3,33*5,32	17,72
kuchyňa 2,08*4,80	9,98
špažza 1,48*2,34	3,46
pivnice č.1-3"	
3,28*4,55	14,92

1,54*4,55	7,01
1,56*4,55	7,10
Vypočítaná podlahová plocha	100,06

Porovnanie nameraných rozmerov podlahovej plochy s podlahovou plochou bytu s predloženej zmluvy nie je možné. Predložená zmluva nie je zmluvou predmetného bytu.
Skutočný stav som zistil meraním a pôdorys bytu s nameranými hodnotami tvorí prílohu tohoto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou som zistil, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy, avšak v LV je uvedené, že BD je postavený na parc. 638/16 a parc. 638/38 nie je uvedená. Vlastníci BD sú podielový vlastníci parc. 638/16, avšak vlastníci oceňovaného bytu tento podiel nemá uvedený v LV.

Vlastníci parc. 638/38 sú cudzí vlastníci a tak možno konštatovať, že tento pozemok vlastníci BD nemajú vysporiadaný.

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

Stavby
Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.121 na parc.KN č.638/16

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.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.121 na parc.KN č.638/16

POPIS

Obytný dom s.č.121 je postavený, ako samostatne stojaci na parc.KN č.638/16 s jedným vchodom. Nosná konštrukcia domu je murovaná pravdepodobne z pálených tehál s nameranou hrúbkou 0,45 m. Dom má vo vchode centrálnu schodisko s povrchovou úpravou brúsené teraso. Na každom podlaží sú umiestnené po 2 byty spolu teda 4 vo vchode. Skladbu obyvateľov v sídlisku určujem v triede do 8 bytov.

Plocha strecha je s krytinou natavované živичné pásy. Stropy sú železobetónové dosky alebo keramické s rovným podhladom. Vonkajšie omietky brizolitizové. Klampiarske konštrukcie úplné pozinkované, inštalovaný bleskozvod. Vykurovanie domu je lokálne vo všetkých bytoch samostatne.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady určujem koeficient 0 a koeficient povrchu podláh 1,0 s povrchovou úpravou z cementového poteru ako prevažujúcim. Vstupné dvere sú urobené z tvrdého dreva rámové s výplňou a v spoločných priestoroch však plné hladké a tak u danej položky uvažujem s kvb=1,05. Okno je v spoločných priestoroch schodišťa plástové, avšak v suteréne zostali okná drevené zdvojené a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,05. S kvb=0 je uvažované i v položke vykurovanie a výťahy.

Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s primeranou údržbou.

Byt je umiestnený v krajnej sekcii obytného domu na 1.NP podlaží- prízemie.

Byt je trojizbový I. kategórie s príslušenstvom predsiene, chodby, kuchyne, špajze, kúpeľne, samostatného WC ako i troch pivníc umiestnených v suteréne.

Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú, telefónnu a televíziu prípojkou. Rozvody teplej a studenej vody z ocelového potrubia. Vykurovanie lokálne s plynovými kachľami v počte 4 kusy. Elektroinštalácia svetelná na poistkové automaty. Okná plástové s kovovými žalúziami. Dvere sú plné hladké i s presklením, vstupné obyčajné a tak u danej položky uvažujem s kvb =1,8. Vnútorné úpravy povrchov stien a stropov hladkými omietkami. Podlahy u ostatných miestností vrátane kuchyne prevažuje PVC mozaika. V kúpeľni a vo WC sú keramické dlažby a v špajzi je terasová dlažba, v obytných miestnostiach sú

osadené bukové parkety a tak u položky povrchov podláh uvažujem s $k_{vb}=1$. Vykurovanie je lokálne plynovými kachľami gamat v počte 4 ks a tak u danej položky uvažujem s $k_{vb}=0,8$. Bytové jadro murované tak uvažujem s $k_{vb}=1,5$.

Kúpeľňa je vybavená vaňou liatinovou s obyčajnou batériou, samostatné WC je s vrchnou nádržkou a je uvažujem u tejto položky s $k_{vb}=0,9$. Ohrev teplej vody zabezpečený elektrický bojlerom umiestneným v kúpeľni. Kuchynňa vybavená kuchynskou linkou v dĺžky 1,5 m vyrobenou z materiálu na báze dreva smaltovaným drezom s obyčajnou batériou a elektrickým sporákom-ako i sporákom plynovým s elektrickú rúrou a tak uvažujem u danej položky s $k_{vb}=0,5$.

Počas životnosti bola urobená iba výmena okien za plástové. S oknami je uvažované v položke ostatné $k_{vb}=1,80$.

Byt má samostatné meranie studenej vody, plynu ako i elektriny.

Pri posudzovaní bytu je uvažované že byt je nerekonštruovaný s pôvodným typovým vybavením.

Vek stavby obytného domu s.č.121 na parc.č.638/16 určujem na základe predloženého potvrdenia z

OcÚ v Nárade pod č.j. 4-001/2020 zo dňa 23.01.2020 že predmetný OD sa stal užívania schopný v roku 1971.

Vek stavby obytného domu je potom k roku vypracovania zn.posudku 49 rokov. 2020-1971= 49 rokov. Deštruktčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť. Údržba stavby bytového domu je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby bytového domu určujem na 100 rokov vzhľadom na použitý konštrukčný systém.

Východisková hodnota (V_h)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$$V_h = M \cdot Ru \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_{vb} \cdot km \quad (\text{Eur}), \text{ kde}$$

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane je príslušenstva)
Ru je rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci nárast cien

k_k - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

k_{vb} - koeficient vplyvu vybavenosti-použitie cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východisková hodnota (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,572 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2. Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu
 $VSH_b = TH \cdot k_{pd}$ (Eur)

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)
 k_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie

všeobecnú hodnotu v mieste a čase(-) vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná		
predsieň	1,11*2,61	2,90
chodba	1,16*3,60	4,18
priestor pre skriňu	0,60*1,85	1,11
kúpeľňa	1,75*2,26	3,96
WC	0,83*1,26	1,05
izba	0,61*1,33	0,81
	3,25*3,77	12,25
izba	3,32*4,10	13,61
izba	3,33*5,32	17,72
kuchynňa	2,08*4,80	9,98
špajza	1,48*2,34	3,46
pivnice č.1-3"		

3,28*4,55	14,92
1,54*4,55	7,01
1,56*4,55	7,10
Výpočítaná podlahová plocha	100,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,572$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Genový podiel RU [%] cp _i	Koef. stand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Genový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,23
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,36
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,23
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,14
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,09
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,55
12	Okná	5,00	1,05	5,25	5,49
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,09
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,09
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,18
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,80	3,60	3,76
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,61
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,09
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,14
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,52
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,35	0,70	0,73

32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	1,05
33	Vnút.hyg.zariadenie WC	4,00	0,90	3,60	3,76
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,18
35	Ostatné	2,50	1,80	4,50	4,70
	Spolu	100,00		95,68	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 95,68 / 100 = 0,9568$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,572 * 0,939 * 0,9568 * 0,95$$

$$VH = 714,11 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.121 na 1971 parc.KN č.638/16		49	51	100	49,00	51,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$714,11 \text{ €/m}^2 * 100,06 \text{ m}^2$	71 453,85
Technická hodnota	51,00% z 71 453,85 €	36 441,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Byt sa nachádza v bytovom dome s.č.121 na parc.KN č.638/16 v obci Nírad. Bytový dom je samostatne stojaci, má prízemie s využitím ako technické podlažie ako i 2 ďalšie nadzemné podlažia.

Dom sa nachádza v bežnej zástavbe na hlavnej ulici na konci obce, avšak s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce s príhladnutím na jej dispozíciu. V širšom okolí domu je občianska vybavenosť náležiacia obciam do 5000 obyvateľov. Počet obyvateľov v obci je 624 a občianska vybavenosť je s OcÚ, kultúrnym domom, poštou, ZŠ, MŠ ako i s obchodom s potravinami a s rozličným tovarom jedná sa o základnú vybavenosť obce.

Dopravné spojenie je s autobusovou dopravou. Obec leží v trase štátnej cesty do Maďarská. Do okresného mesta cez Gabčíkovo je 19 km a do krajského mesta Trnava v smere na Galantu je 78 km. Orientácia obytných miestností určujem ako čiastočne vhodnú a nevhodnú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v Nírade určujem koeficient predajnosti 0,815, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,2-0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:0,815

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,815 + 1,630)	2,445
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,630
III. trieda	Priemerný koeficient	0,815
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,448
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,815 - 0,734)	0,082

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	Koef.	Váha V _i	Výsledok K _{pol} * V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,448	10	4,48
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti oboe vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,815	30	24,45
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,815	7	5,71
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,445	5	12,23
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,448	6	2,69
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,448	10	4,48
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v meste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,445	8	19,56
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,445	6	14,67
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,815	5	4,08
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,815	9	7,34
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	2,445	7	17,12
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,630	7	11,41
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,448	6	2,69
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,815	4	3,26
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,630	5	8,15
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,815	20	16,30
	Spolu			145	158,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 158,59 / 145$	1,094
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 36\,441,46 \text{ €} * 1,094$	39 866,96 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.121 na parc.KN č.638/16		0,00	100,06	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
---------------	---------------	-------------

PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby		Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda
Všetky stavby a pozemky	39 866,96	-	-	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.121 na parc.KN č.638/16	39 866,96
Všeobecná hodnota celkom	39 866,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	39 900,00

Slovom: Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na začatie výkonu záložného práva dražobnou spoločnosťou.

V Zlatých Moravciach dňa 04.02.2020

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka Dražobnej spoločnosti a.s o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.2/1.p, vchod č.0, obytný dom s.č.121 na parc.KN č.638/16 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 1/4, nachádzajúce sa v katastrálnom území Nárada, obec Nárada k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.912- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Nárada zo dňa 26.11.2019.
5. Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 26 novembra 2019, k.ú. Nárada.
6. Potvrdenie o veku stavby vydané obcou Nárada pod OcUNA-4-001/2020 zo dňa 23.01.2020.
- 7-10. Kúpna zmluva získaná Dražobnou spoločnosťou a.s pre byt na 1. poschodí, pre oceňovaný byt však zmluvu nebolo možné získať.
11. Pôdorys bytu v M=1:100.
- 12-13. Fotodokumentácia

eDRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
tel. č. 0911 236 164, www.drazobnaspolocnost.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 04.11.2019

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:

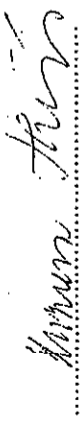
PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 912	Okres: Dunajská Streda Obec: Nárada Katastrálne územie: Nárada	Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor	
Stavby			
Byt:			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby:	Postavený na parc, registra „C“ číslo	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
byt č. 2, vchod č. 0, 1. p.	121	638/16	1/4
Spoluovlastnícky podiel: 1/1			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 121 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1034.			
Vlastníkom predmetu dražby je:			
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:		Vých Zoltán, r. Vých	
Sídlo, resp. bydlisko:			
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:			

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.11.2019 o 11:30 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 adresy zp@drazobnaspolocnost.sk a zuzana.skublova@drazobnaspolocnost.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



Dražobná spoločnosť, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda

Obec: NÁRAD

Katastrálne územie: Nárada

Dátum vyhotovenia 26.11.2019

Čas vyhotovenia: 15:41:18

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 912

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Supisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n. Umiest. stavby

121 638/ 16 9 obytný dom 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 121 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1034.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 0 1. p. Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : 1 / 4

Účastník právneho vzťahu:

2 Vých Zoltán r. Vých,

Vlastník

Dátum narodenia :

Spolu/vlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, (byt.č.2, 1p.,0) P-650/2019-č.z.196/19

Titul nadobudnutia Z 6860/09 Zápis vecného bremena - 71/10

Titul nadobudnutia V-2166/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 15.05.2013 - č.z. 45/13

Titul nadobudnutia V-4179/13 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 13.08.2013 - č.z. 79/13

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 2 Vecné bremeno : podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1933 Z.z. vzniká právo k pozemku - 71/10
- 2 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 83237 Bratislava na byt č. 2 na 1.p., V-2166/13 - č.z. 45/13

Iné údaje:

list vl. č. 1034

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 25.11.2019 18:00

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

ner

Informatívna kópia z mapy

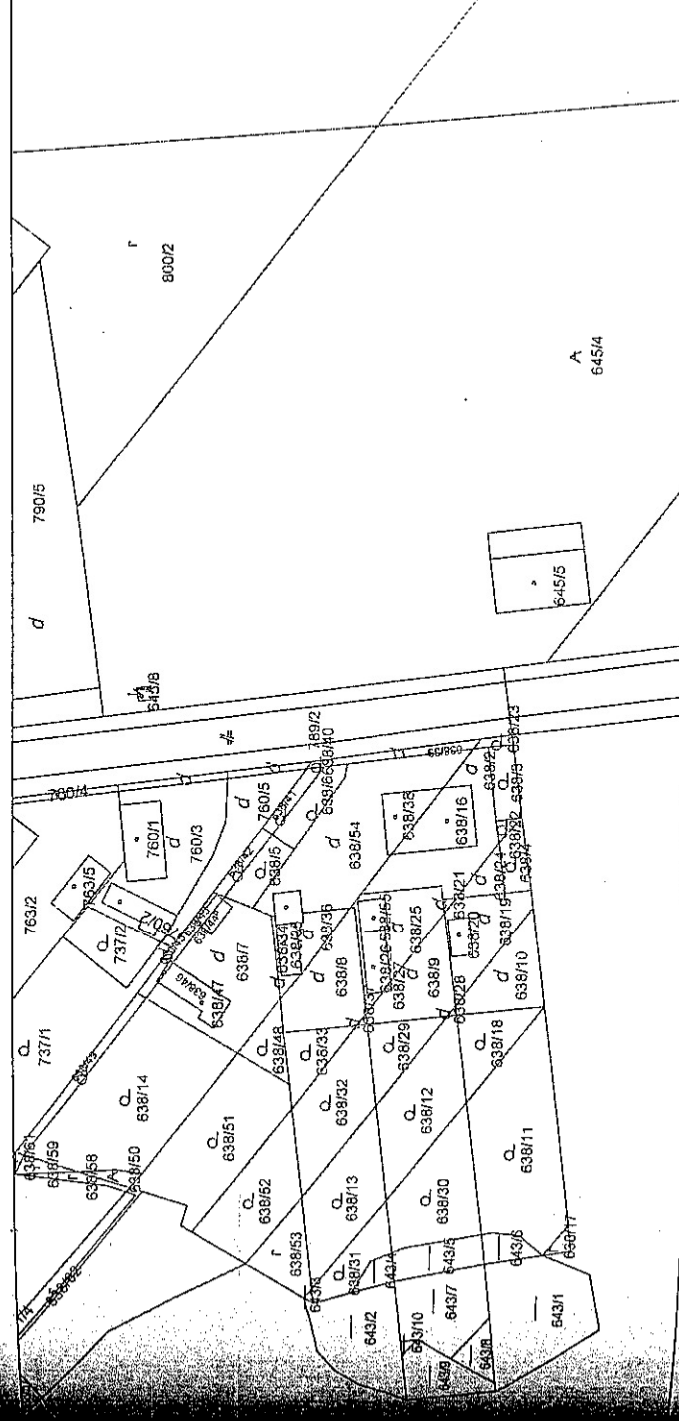
Vytvorené cez katastrálny portál

26. novembre 2019 15:47

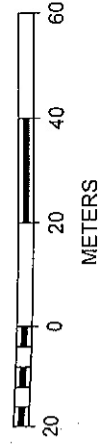
Adresa: Dunajská Streda

Čec. NÁRAD

Obec: NÁRAD
Výstražné územie: Nárad



SCALE 1: 1 451



OcUNA-4-001/2020
23.01.2020

v Nárade,

Potvrdenie

Obec Nárada zastúpená Jozefom Lukácsom, starostom, týmto potvrdzuje, že v katastrálnom území Nárada, bytový dom, súpisné číslo 121, parc. č. 638/16 vedený katastrálnym úradom Okresného úradu Dunajská Streda na LV č. 912, bol postavený v roku 1971.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť Dražobnej spoločnosti, a.s., Zelínarska 6, 821 08 Bratislava.

Jozef Lukács
starosta obce

Správa katastra Dunajská Streda	
Vklad povolený dňa:	19.11.2003
Pod č. V:	4695/03
Vkladnutie nadobúda právoplatnosť týmto dňom.	
Právne účinky vkladu nastali dňa:	19.11.2003
Vklad povolili:	Ing. Štefán Štefan
Podpis zamestnanca:	

K ú p n a z m l u

ktorú medzi sebou uzatvárajú podľa zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa § 588 a nasl. ust. Obč. zák. zmluvné strany:

Predávajúci:

Medzicilizie a. s.
so sídlom 930 08 Čilizská Radvaň
IČO: 00 191 396
Zast. predsedom predstavenstva p. Ing. Štefanom Vidom

(ďalej len predávajúci)

Kupujúci:

8, št. prísl. SR

40, št. prísl. SR

(ďalej len kupujúci)

I.

Predmet zmluvy

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. 3 na I. poschodí obytného domu s. č. 121, pozostávajúceho z 3 izieb a príslušenstva o celkovej výmere 106,33 m², vedenéj na Správe katastra v Dunajskej Strede na LV č. 912 na parc. č. 638/16 v kat. území Nárad.

Ďalej predávajúci je spoluvlastníkom podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v 1/4-ine v pomere k celku. Pozemok na ktorom sa obytný dom nachádza nie je vlastníctvom predávajúceho a preto nie je predmetom prevodu.

Spoločnými časťami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmto zariadeniami sú najmä pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

II.

Predávajúci touto kúpnu zmluvou predáva svoje nehnuteľnosti - byt č. 3 na I. poschodí obytného domu s. č. 121 na parc. č. 638/16, vedenéj na Správe katastra v Dunajskej Strede na



I.V č. 912 v kat. území Nárad, uvedené v čl. I. tejto zmluvy, ako aj podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu v 1/4-ine v pomere k celku, do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich manželov.

III.

Na základe tejto kúpnej zmluvy sa kupujúci stávajú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – bytu a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu, uvedených v čl. I. a II. tejto zmluvy.

IV.

Medzi zmluvnými stranami bola dojednaná kúpna cena za predmet prevodu vo výške 135.000,- Sk (slovom stotridsaťpäťtisíc korún slov.), ktorá bola medzi zmluvnými stranami dojednaná. Úradná cena bola stanovená na základe znaleckého posudku č.51/2003 zo dňa 20.3.2003, vypracovaného súdnym znalcom Jurajom Marczyom a činí sumu 346.905,-Sk, ktorá suma pozostáva z ceny bytu a nebytových priestorov vo výške 332.174,93 Sk a z ceny vonkajších úprav vo výške 14.730,03 Sk, ktorý posudok tvorí prílohu tejto kúpnej zmluvy.

V.

Predávajúci svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje prevzatie celého obnosu dojednanej kúpnej ceny v hotovosti vo výške 135.000,- Sk (slovom stotridsaťpäťtisíc korún slov.) od kupujúcich.

VI.

Daň z prevodu nehnuteľnosti zaplatí predávajúci podľa zákona č. 318/92 Zz. v znení neskorších zmien a doplnkov. Poplatky súvisiace so zápisom vkladu ako aj všetky náklady spojené s vyhotovením tejto zmluvy (právne trovy, správne poplatky, znalecký posudok pre účely uzatvorenia kúpnej zmluvy) hradí tiež predávajúci.

Predávajúci je povinný do 90 dní odo dňa zápisu vkladu podať daňové priznanie k dani z prevodu nehnuteľnosti na prísl. daňovom úrade, ako aj v tej istej lehote zaplatiť daň z prevodu.

VII.

Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že zmluva je pre nich záväzná okamihom podpísania a vlastnícke právo nadobudnú kupujúci k predmetu prevodu vkladom do katastra nehnuteľnosti na Správe katastra v Dunajskej Strede.

VIII.

Predávajúci vyhlasuje, že na predávaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne povinnosti.

IX.

Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že správu bytového domu, v ktorom sa predmet prevodu nachádza, budú uskutočňovať a zabezpečovať všetci užívatelia obytného domu v ktorom sa predmet prevodu nachádza, a to na základe osobitnej zmluvy o výkone správy, ktorú uzatvorila a dohodnú navzájom medzi sebou. Kupujúci preto prehlasujú, že dňom podpísania tejto kúpnej zmluvy budú iniciovať uzatvorenie takejto dohody s ostatnými užívateľmi resp. vlastníkmi bytov, nachádzajúcich sa v obytnom dome s. č. 121.

X.

Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, svoju vôľu prejavili slobodne a vážne bez psychického alebo fyzického nátlaku, že zmluva im bola prečítaná a vysvetlená, jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, ktorú skutočnosť potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

Súčasne účastníci prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

XI.

Táto zmluva bola vyhotovená na požiadanie zmluvných strán advokátom JUDr. Ernestom Csongom č. osvedčenia 1891, so sídlom v Dunajskej Stredě, Kukučínova 459, ktorého zároveň poverili aj so spísaním návrhu na vklad vlastníctva ako aj vykonaním všetkých právnych úkonov súvisiacich s predmetom tejto zmluvy.

V Čilizskej Radvani, dňa 20.8.2003

MEDZICILIZIE a.s.

930 08 ČILIZSKÁ RADVAŇ
IČO: 191396, DIČ: 191396/611

Predávajúci:

*Prid
Ferdin*

Kupujúci:

*Prid
Petro Jurin*

OBEC ČILIZSKÁ RADVAŇ

osvedčuje, že podpíše na listine

urobil (uznal za vlastný)

bylom *Jur. Stehany Prida*

pod p.č. totožnosť

osoby podľa

dňa 16.10. 2003



OBEC ČILIZSKÁ RADVAŇ

osvedčuje, že podpíše na listine

urobil (uznal za vlastný)

bylom *Jur. Aloisla Fekelova*

pod p.č. totožnosť

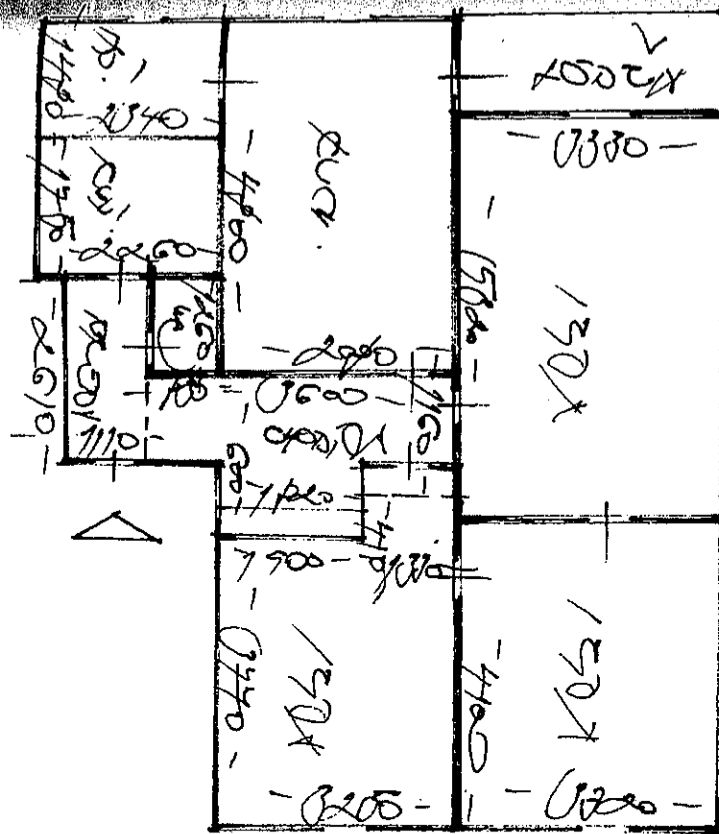
osoby podľa

dňa 16.10. 2003



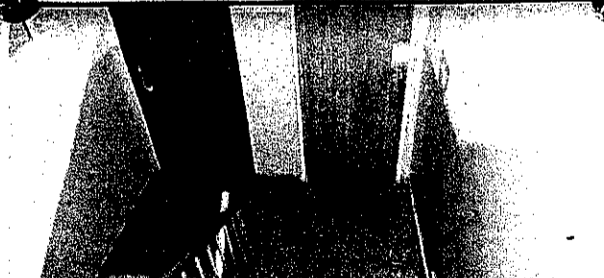
JUDr. Ernest Csonga
advokát

JUDr. Ernest Csonga
advokát





Pohľad z predsiene v smere na kúpeľňu



Pohľad zo schodišťa na byt vpravo



Pohľad od ulice



Pohľad do samostatného WC



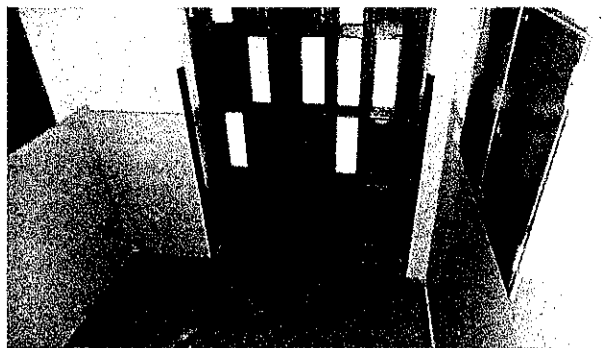
Pohľad do schodišťa



Pohľad zadný z dvora



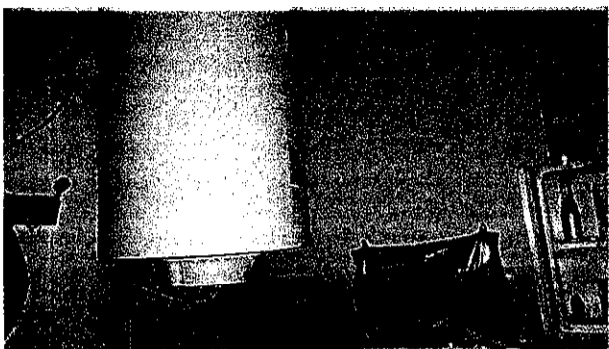
Pohľad do kúpeľne



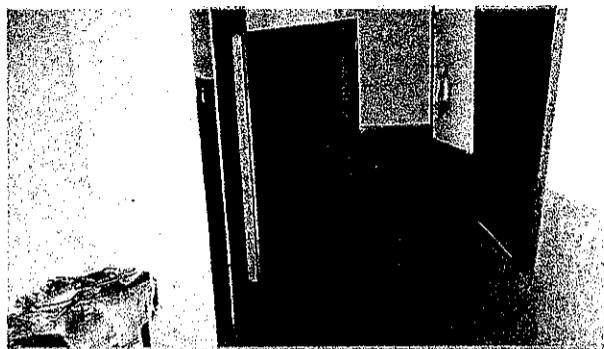
Pohľad na vstupné dvere do BD



Pohľad na prístupovú cestu k BD vsmere do obce



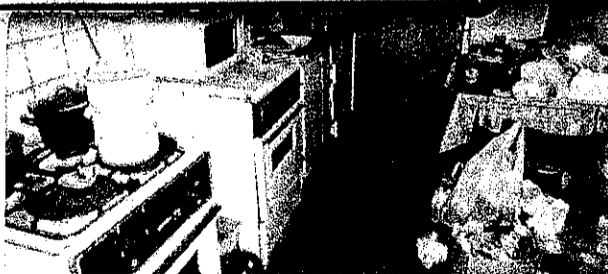
Pohľad na elektrický ohrievač v kúpeľni



Pohľad z chodby do predsiene so vstupnými dverami



Pohľad na cestu pred BD v smere von z obce



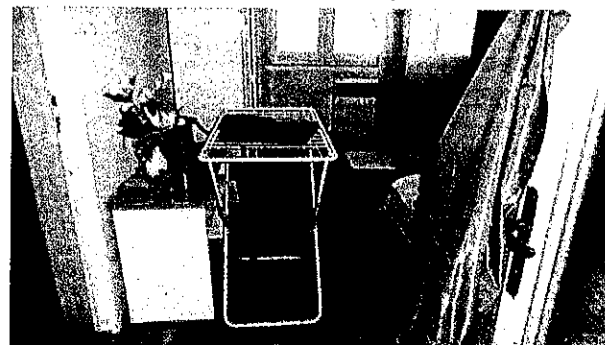
Pohľad do kúpelne



Pohľad do chodby



Pohľad do lódzie



Pohľad do izby sit. do ulice



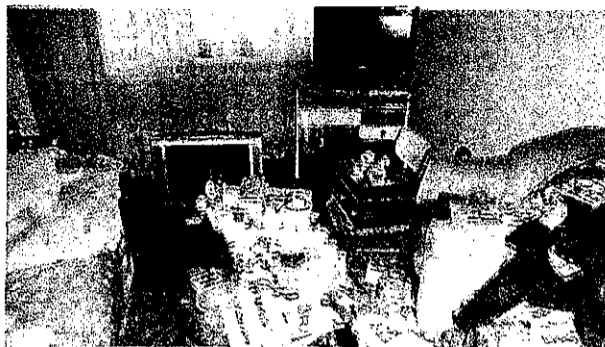
Pohľad do kuchyne



Pohľad do spálne sit. do ulice



Pohľad do spajze



Pohľad do izby sit. do dvora

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 20/2020.

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

Podpis znalca

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 20/2020.

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

Podpis znalca

