

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: U9, a.s.,
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 08.11.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 280/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 3 v bytovom dome súp. č. 266, Fučíková ul.č. 129, postavenom na pozemku parc.č. 15/1, 15/5 v k.ú. Sládkovičovo**, so spoluvlastníckym podielom 8485/34835 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2106 v k.ú. Sládkovičovo, obec Sládkovičovo, okres Galanta.

Počet strán (z toho príloh) : (25) 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3 v bytovom dome súp. č. 266, Fučíkova ul.č. 129, postavenom na pozemku parc.č. 15/1, 15/5 v k.ú. Sládkovičovo, so spoluvlastníckym podielom 8485/34835 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2106 v k.ú. Sládkovičovo, obec Sládkovičovo, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.11.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.11.2022

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané MÚ Sládkovičovo, zo dňa 18.02.2013 - kópia
- Pôdorys bytu č. 3, prízemie, Fučíkova ul. vchod č. 129, Sládkovičovo - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.2106 - čiastočný, k.ú. Sládkovičovo, obec:Sládkovičové, okres Galanta, dňa 07.11.2022, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Sládkovičovo, obec:Sládkovičové, okres Galanta, dňa 07.11.2022,
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

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 zaatrienie 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 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 2022.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

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 stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2022, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, 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.).

Metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

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 porovnávania:

- 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 nehnuteľností, 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 2106 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.11.2022

Okres - Galanta, obec - Sládkovičovo, katastrálne územie - Sládkovičovo.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
266	15/1, 15/5	9		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15/1 pod stavbou s.č. 266 nie je evidovaný na LV.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15/1 pod stavbou s.č. 266 je evidovaný na LV č. 1382.

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.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byt

Vchod: 129 Prízemie Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

8485/34835

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

10 Mezeiová Alexandra r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie o dedičstve 26D24/2020 Dnot52/2020 od OS Galanta zo dna 26.10.2021 - c.z. 102/2022

Poznámky:

- Na byt č. 3/129/0 P-482/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods.4 zákona c. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka , spôsobom predaja na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona c. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení, Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, ICO: 00 151 653 - c.z. 496/2022

ČASŤ C. Ďalšie:

Na byt č. 3/129/0 Pod V 2696/2014, vklad povolený dňa 23.7.2014, zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, ICO: 00 151 653 - c.z. 470/2014

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.11.2022 za účasti vlastníka bytu. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 24.11.2022 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 24.11.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nehnuteľností bolo predložená Potvrdenie o veku bytového domu a pôdorys bytu. Ohodnocovaný byt bol v čase šetrenia kontrolne zameraný porovnaný s predloženou dokumentáciou a tvorí prílohu znaleckého posudku. Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade s oceňovanými nehnuteľnosťami. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 15/1, 15/5, pod bytovým domom súč. 266, k.ú. Sládkovičovo.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 2106 vo výlučnom vlastníctve Mezeiová Alexandra r. , nar. bytom

, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosti nadobudnuté:

- Uznesenie o dedičstve 26D24/2020 Dnot52/2020 od OS Galanta zo dna 26.10.2021 - c.z. 102/2022

Predmetom ohodnocovania je byt č. 3, v bytovom dome a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súp.č. 266. Pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape a evidenciou na LV. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.,

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

- Byt č.3 v bytovom dome súp.č. 266, prízemie, Fučíkova ul. vchod č. 129, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach v k.ú. Sládkovičovo

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

- pozemky parc.č. 15/1, 15/5, pod bytovým domom súp.č. 266 v k.ú. Sládkovičovo, okr. Galanta

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 3, prízemie, Fučíkova ul. súp.č.266, vchod č. 129, Sládkovičovo, okr. Galanta

POPIS

Ohodnocovaný bytový dom s troma bytovými jednotkami súp.č. 266, daný do užívania v roku 1891 je postavená na pozemku parc. č. 15/1, 15/5 v k.ú. Sládkovičovo, okres Galanta, na Fučíkovej ulici, hneď vedľa bývalého kaštieľa, ktorý sa dnes využíva ako vysoká škola a v tesnej blízkosti centra mesta, kde sa nachádza autobusová zastávka. Pozemok je určený pre individuálnu bytovú výstavbu a je prístupný z už vybudovanej komunikácie so všetkými inžinierskymi sieťami a uličným osvetlením.

Objekt pozostáva z troch bytových jednotiek so samostatnými vstupmi z dvora, z 1.NP, bez podpivničenia. Ide o murovanú stavbu s obvodovými stenami z tehál hr. 350mm s povrchovou úpravou vápenné hladké omietky, deliace priečky rovnako murované z tehál. Stropy drevené s betónovým poterom, krov drevený, zastrešenie valbovou strechou v tvare L, s krytinou z jednoduchej pálenej škridle (2010), klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, bleskozvod. Objekt napojený na všetky inžinierske siete, voda, kanalizácia, elektrina a plyn. Vzhľadom na stav bytového domu a konštrukčné vyhotovenie uvažujem s predpokladanou životnosťou 150 rokov a opotrebenie stanovujem kubickou metódou.

Vybavenie bytu:

Ohodnocovaný byt číslo 3 – dispozične pozostáva:

1.NP – predsieň, 3x izba, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC. K bytu prislúcha aj komora umiestnená mimo bytového domu, na konci dvora.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na prízemí v strednej sekcii s orientáciou obytných miestností na S-V stranu.

Podlahy obytných miestností a kuchyni veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby, v jednej izbe betónová dlažba, povrchová úprava stien vápenné omietky s náterom - vyžaduje nový náter. Vstupné dvere bezpečnostné plastové plné, interiérové dvere plné osadené v oceľových zárubniach. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická – ističe, rozvody vody, plynu a kanalizácie, ktorá je odvedená do spoločnej žumpy. Vykurovanie je zabezpečené 3ks plynové gamatky - nefunkčné, ako doplnkový zdroj vykurovania v jednej izbe osadené kachle na tuhé palivo, zdroj teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač osadený v kúpeľni. Ohodnocovaný byt má samostatné meranie dodávky vody, vodomer vo vodomernej šachte, elektriny a plynu.

V čase šetrenia bol ohodnocovaný byt v zlom, zanedbanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu - praskanie stien, zatekanie strechy, nefunkčné gamatky.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka rozložená po dvoch stranách so zabudovaným nerezovým drezom s pákovou batériou, kombinovaný sporák, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha veľkoplošná laminátová.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby, osadený zásobníkový ohrievač. V samostatnom WC osadený splachovací závesný záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, obvodové murivo, priečelie, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami Domu sú najmä bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne prípojky a to všetko aj keď sú mimo domu.

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	3,80*5,75	21,85
izba	4,35*3,80	16,53
izba	3,60*2,85	10,26
kuchyňa	2,90*1,80+1,90*3,10	11,11
predsieň	2,65*2,90	7,69
kúpeľňa	1,75*4,35	7,61
samosiatné WC	0,90*1,45+0,90*1,25	2,43
Výmera bytu bez pivnice		77,48
komora	3,00*2,50	7,50
Vypočítaná podlahová plocha		84,98

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: $k_{CU} = 3,323$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,89
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,34
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	4,37
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	0,00	0,00	0,00

12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,43
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,43
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,21
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,43
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,50	2,00	2,43
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,21
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	0,90	2,25	2,73
26	Vykurovanie	2,50	0,90	2,25	2,73
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,21
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,61
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	2,67
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,94
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	5,34
35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	2,73
Spolu		100,00		82,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 82,35 / 100 = 0,8235$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,323 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 794,09 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,07	13,88	100	13,88
Muřivo	21,89	50,04	85	42,53
Stropy	9,71	22,20	90	19,98
Schodisko	0,00	0,00	90	0,00
Krov	6,07	13,88	80	11,10
Súčet	43,74			87,49

Základná životnosť stavby:

150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

87,49 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{131^3}{2 * 150^2} - 131 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:
Predpokladaná životnosť:

$T = 87,49 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 60 \text{ rokov}$
 $Z = V + T = 131 + 60 = 191 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3, prízemie, Fučíkova ul. súp.č.266, vchod č. 129, Sládkovičovo, okr. Galanta	1891	131	60	191	68,59	31,41

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$794,09 \text{ €/m}^2 * 84,98 \text{ m}^2$	67 481,77
Technická hodnota	$31,41\% \text{ z } 67 481,77 \text{ €}$	21 196,02

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Sládkovičovo je slovenské mesto nachádzajúce sa v okrese Galanta v Trnavskom kraji. Leží v západnej časti Podunajskej roviny, na rieke Dudváh, 7 km západne od Galanty, 11 km juhozápadne od Serede, 20 km južne od Trnavy a 18 km východne od Senca. Mestom prechádza cesta I/62 a I/75, ako aj železničná trať Bratislava – Štúrovo. Obec Sládkovičovo je občiansky veľmi dobre vybavená, nachádzajú sa tu dve Materské školy a Základné školy, tri Vysoké školy, nové zdravotné stredisko, lekáreň, Tesco, Coop Jednota, niekoľko ďalších potravín, dva hotely, Dom seniorov – PROVIDENTIA, Podnikateľský inkubátor, polícia, zberný dvor. Vo vzdialenosti 1 km je rekreačné zariadenie - kúpalisko Vinco les s wellnessom.

V danej lokalite je dostatočná ponuka pracovných príležitostí. Veľmi dobré autobusové a vlakové spojenie do Bratislavy, Trnavy, Nitry, Galanty a Dunajskej Stredy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je dispozične vhodná na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa do budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia nevyužívaná v neudržiavanom a zlom stave. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 15/1, 15/5, pod bytovým domom súp.č. 266 v k.ú. Sládkovičovo, okr. Galanta

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v centra mesta Sládkovičovo s orientáciou obytných miestností na S-V stranu, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, v zlom, poškodenom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, s občianskou vybavenosťou a službami na úrovni malého mesta. Pracovné možnosti obyvateľstva sú hlavne v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 10%. Pracovné možnosti vo vzdialenosti Bratislava 43km, Trnava 27km, Galanta 7km. Stavba je napojená na všetky inžinierske siete, voda, plyn, elektrina, kanalizácia do žumpy. Sládkovičovo má nad 5000 obyvateľov: Obchodná sieť, pošta, polícia, mestský úrad, daňový

úrad, úrad práce, kultúrny dom, škôlky, školy (základné aj vysoké), zdravotné stredisko, lekáreň, banky, služby, hoteli, wellness, fitness, sauna, biliárd, futbalový štadión, termálne kúpalisko, jazero, les. Autobusová a železničná stanica. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí - oddychová zóna v rekreačnom zariadení, wellness. Kvalita životného prostredia - bežná.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

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.	1,300	10	13,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,900	30	117,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,715	7	5,01
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,600	5	13,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,715	6	4,29
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,715	10	7,15
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,600	8	20,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	3,900	6	23,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,715	5	3,58
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	3,900	7	27,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,600	7	18,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,300	6	7,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,715	20	14,30
	Spoľu			145	304,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 304,72 / 145$	2,102
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 21\,196,02 \text{ €} * 2,102$	44 554,03 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3 v bytovom dome súp. č. 266, Fučíkova ul.č. 129, postavenom na pozemku parc.č. 15/1, 15/5 v k.ú. Sládkovičovo, so spoluvlastníckym podielom 8485/34835 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2106 v k.ú. Sládkovičovo, obec Sládkovičovo, okres Galanta. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory):

44 554,03 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 3, prízemie, Fučíkova ul. súp.č.266, vchod č. 129, Sládkovičovo, okr. Galanta	44 554,03
Spolu VŠH	44 554,03
Zaokrúhlená VŠH spolu	44 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 44 600,00 €

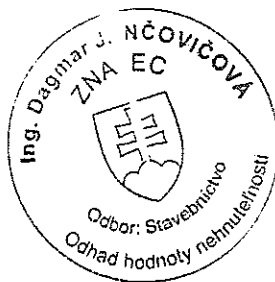
Slovom: Štyridsaťštyritisícšesťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia nevyužívaná v neudržiavanom a zlom stave. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 15/1, 15/5, pod bytovým domom súp.č. 266 v k.ú. Sládkovičovo, okr. Galanta

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované farchy: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

V Bratislave dňa 27.11.2022



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.2106 - čiastočný, k.ú. Sládkovičovo, obec:Sládkovičové, okres Galanta, dňa 07.11.2022, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Sládkovičovo, obec:Sládkovičové, okres Galanta, dňa 07.11.2022,
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané MÚ Sládkovičovo, zo dňa 18.02.2013 - kópia
- Pôdorys bytu č. 3, prízemie, Fučíkova ul. vchod č. 129, Sládkovičovo - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 08.11.2022

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) sú nižšieuvedené nehnuteľnosti:

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia :			
Číslo LV : 2106	Okres: Galanta Obec: Sládkovičovo Katastrálne územie: Sládkovičovo	Okresný úrad, katastrálny odbor : Galanta	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1 :			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby: (druh stavby: bytový dom)	Postavený na parc. č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:
Byt č.3, vchod 129, prízemie	266	15/1 15/5	8485/34835

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15/1 pod stavbou s.č. 266 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15/5 pod stavbou s.č. 266 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1382

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Mezeiová Alexandra, r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

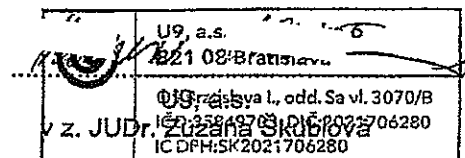
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 24.11.2022 o 10:00 hod.

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.skublova@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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 504017 Sládkovičovo
Katastrálne územie : 855961 Sládkovičovo

Dátum vyhotovenia : 7.11.2022
Čas vyhotovenia : 22:24:26
Údaje platné k : 4.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2106
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
266	15/1 15/5	9			1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15/1 pod stavbou s.č. 266 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15/5 pod stavbou s.č. 266 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1382.					
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 prízemie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
129		3	

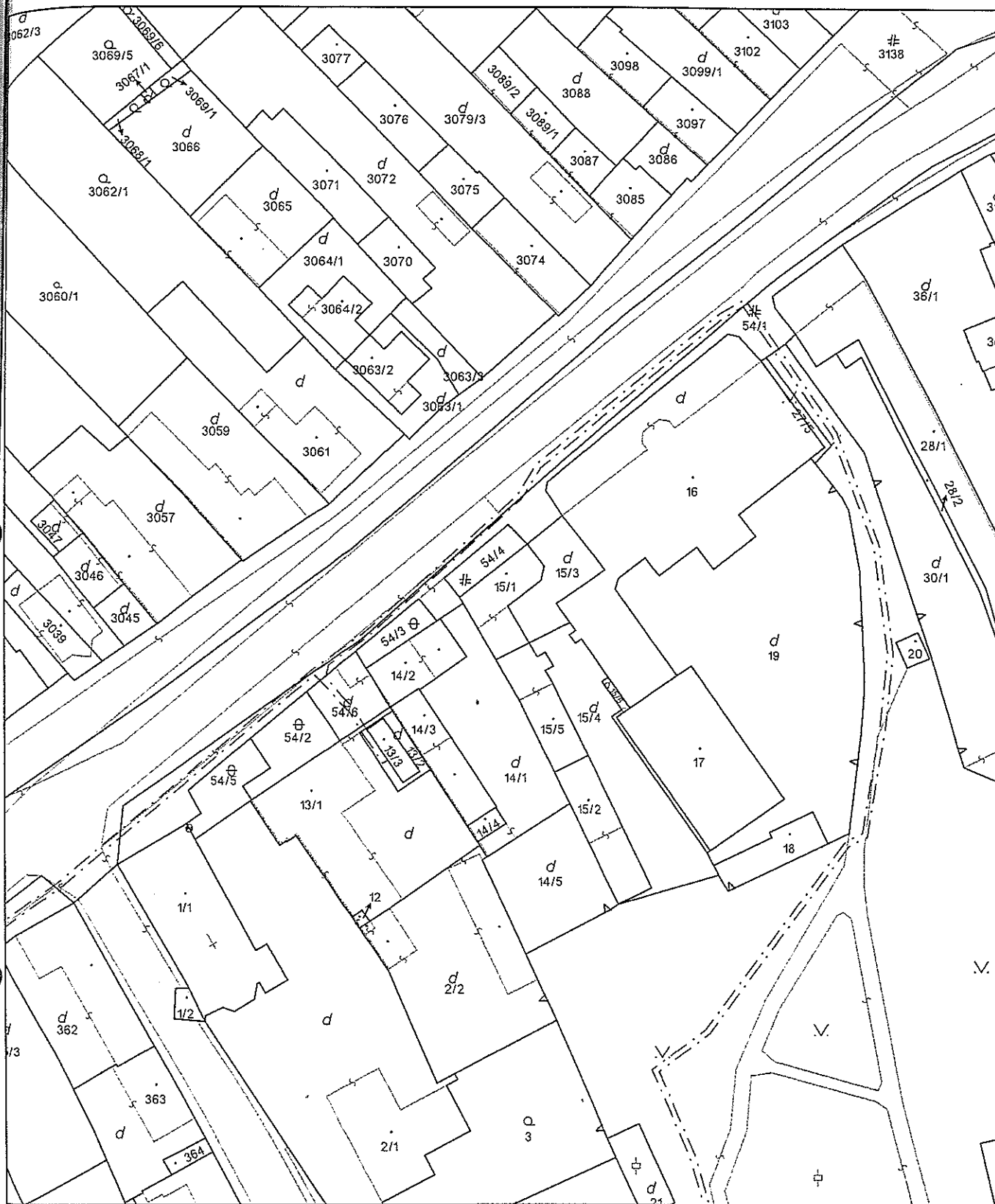
Súpisné číslo 266		Miestna časť	domu, na príslušenstve 8485/34835
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluovlastnícky podiel
10	Mezeiová Alexandra r. , Dátum narodenia:		1/1
Titul nadobudnutia			
Z-380/2022 - Uznesenie o dedičstve 26D24/2020 Dnot52/2020 od OS Galanta zo dňa 26.10.2021 - č.z. 102/2022			
Iné údaje			
Bez zápisu.			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Na byt č. 3/129/0 P-482/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods.4 zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka, spôsobom predaja na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení, Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 496/2022			Byt č. 3 vo vchode č. 129, poschodie č. 0
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Byt č. 3 vo vchode č. 129, poschodie č. 0 Vlastník poradové číslo 10	Na byt č. 3/129/0 Pod V 2696/2014, vklad povolený dňa 23.7.2014, zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 470/2014

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Galanta	Obec	Sládkovičovo	Katastrálne územie	Sládkovičovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 15/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia		7.11.2022 22:25:05		Bez autorizácie		
Údaje platné k		4.11.2022 18:00:00				



Mestský úrad Sládkovičovo
Fučíkova č. 329, 925 21 Sládkovičovo

Titul
Tomáš Horváth

Váš list č./zo dňa

Naša značka
04/PV/2013

Vybavuje
Ing. Dömltörövá

v Sládkovičove
18.02.2013

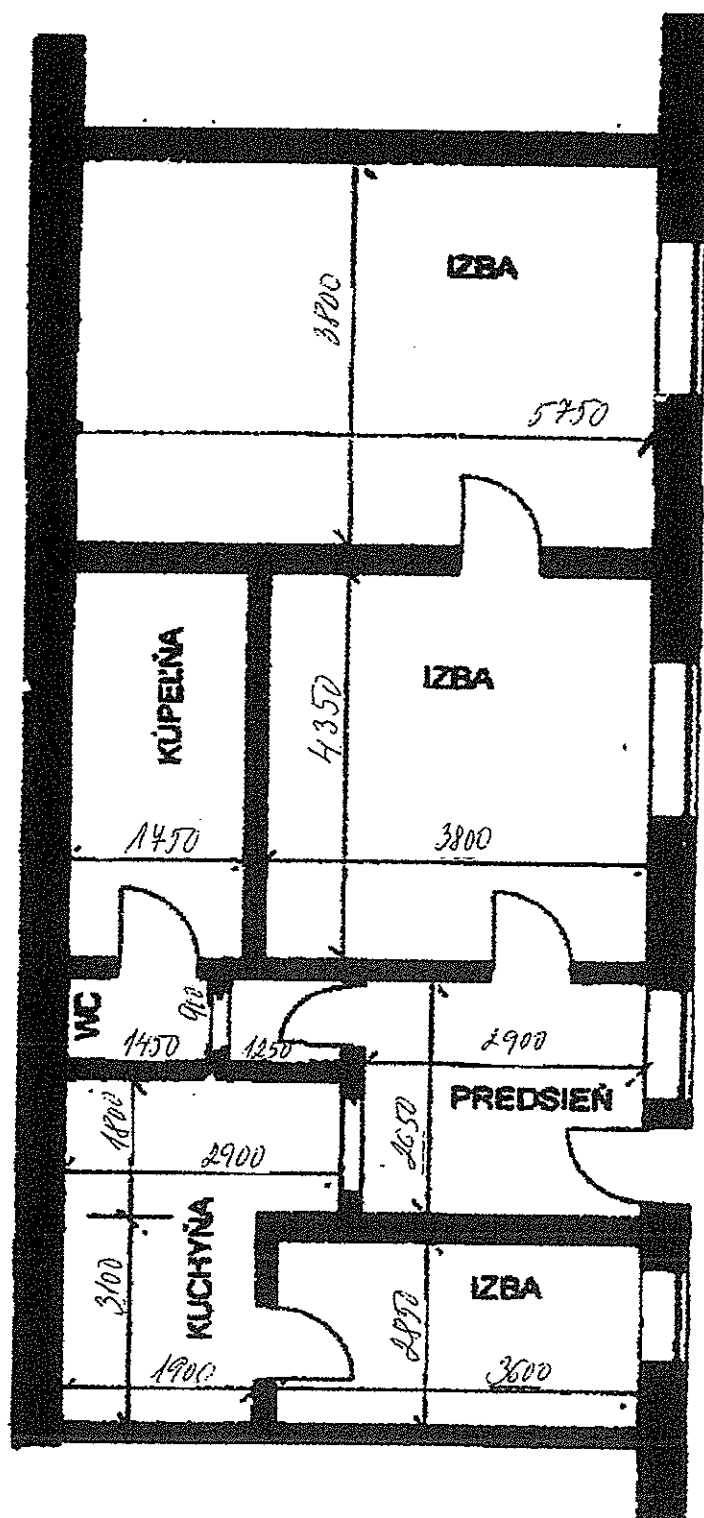
VEC: Potvrdenie

Mestský úrad v Sládkovičove potvrdzuje, že stavba rodinného domu v Sládkovičove na ulici Fučíkova, súpisné číslo 266/129, parc. č. 15/1, k. ú. Sládkovičovo, podľa Listu evidencie súpisných čísel budov bola stavba uvedená do užívania v roku 1891.
Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť adresáta.

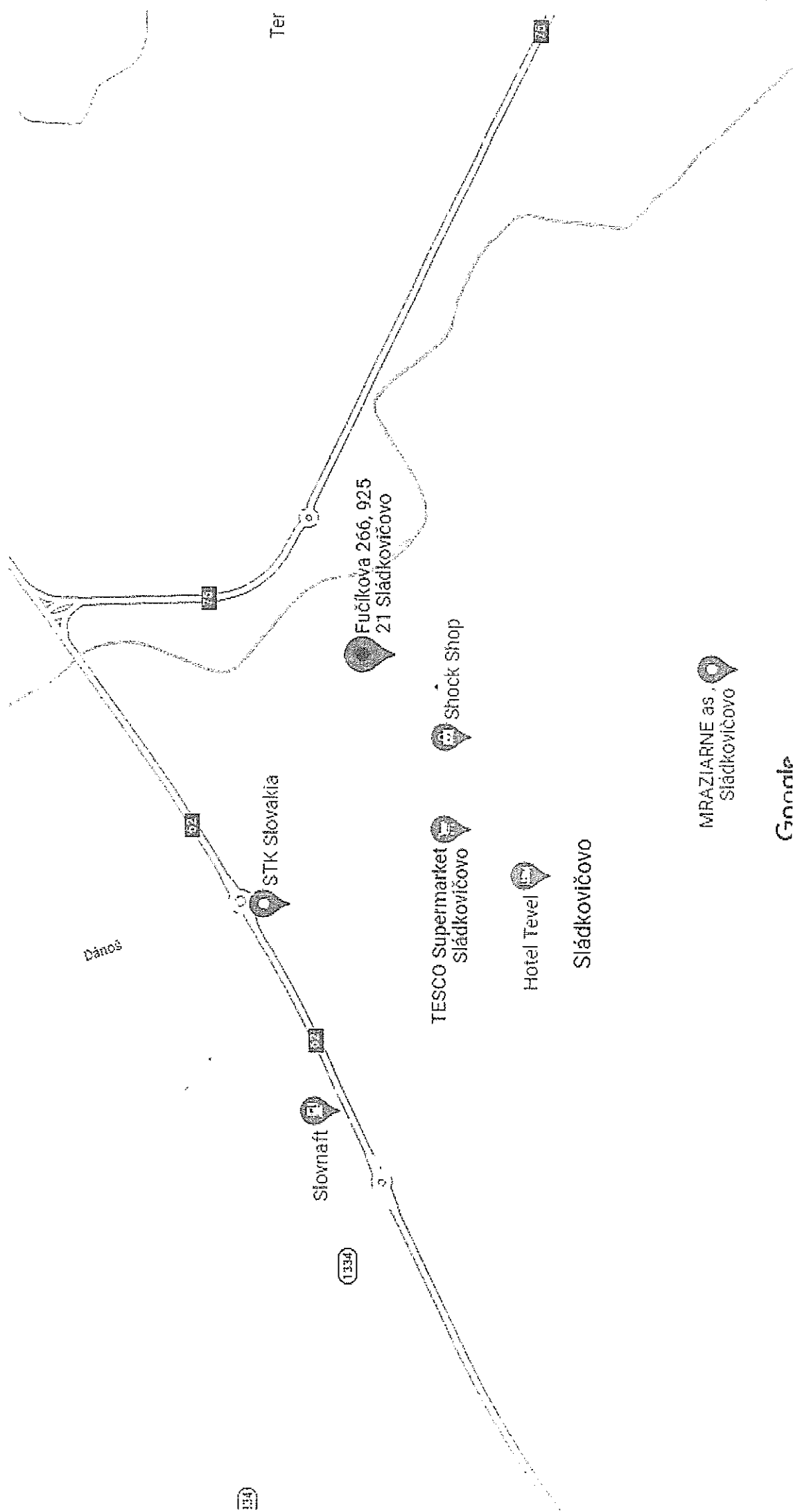
MESTSKÝ ÚRAD
Fučíkova 329
925 21 SLÁDKOVIČOVO

Bc. Attila Oravec
vedúci odboru IV a ŽP

Pôdorys bytu



Byt č.3 bytového domu s.č.266, vchod 129,
ul. Fučíkova, Sládkovičovo



1334

Dános

Ter

1334

922

STK Slovakia

Slovnaft

922

Fučíkova 266, 925
21 Sládkovičovo

TESCO Supermarket
Sládkovičovo

Shock Shop

Hotel Tevel

Sládkovičovo

MIRA ZIARNE as,
Sládkovičovo

Google

Fotodokumentácia

Byt č. 3, prízemie, Fučíkova ul. súp.č. 266, Sládkovičovo, zo dňa 24.11.2022



Pohľad od ulice



Pohľad z dvora zo severnej strany



Pohľad z dvora z J-V strany



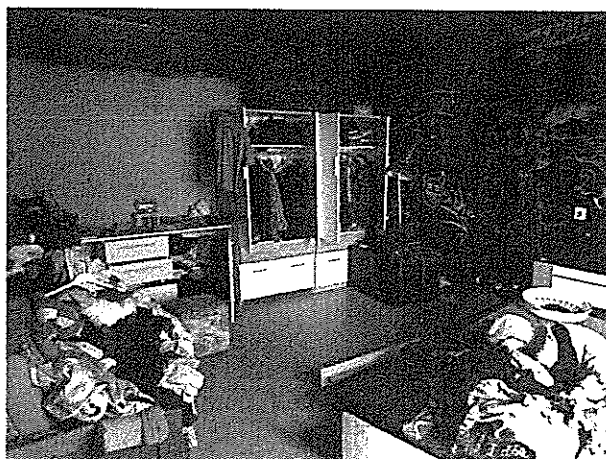
Prístup k bytu - dvor



Komora



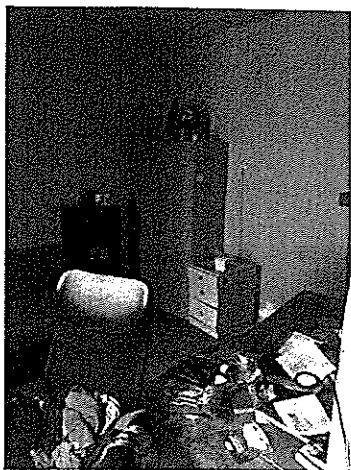
Predsieň



Izba



Izba



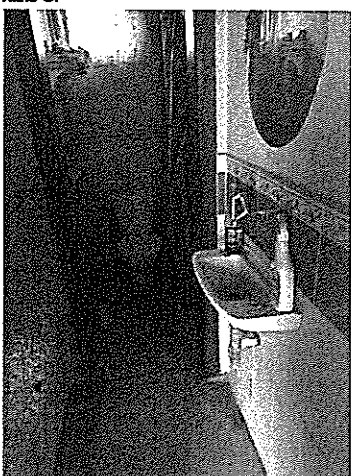
Izba



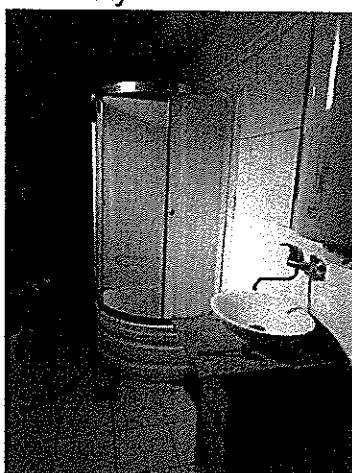
Gamatky



Pec



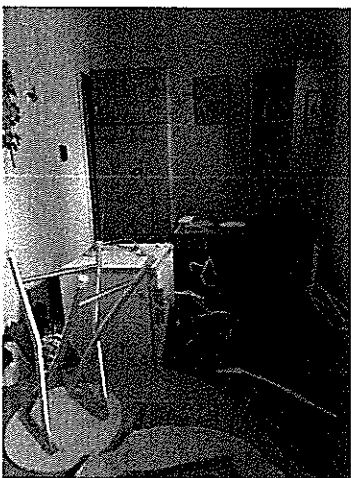
Samostatné WC



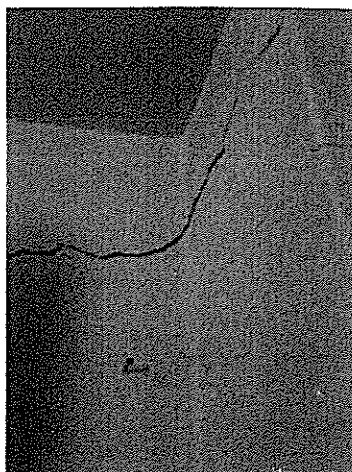
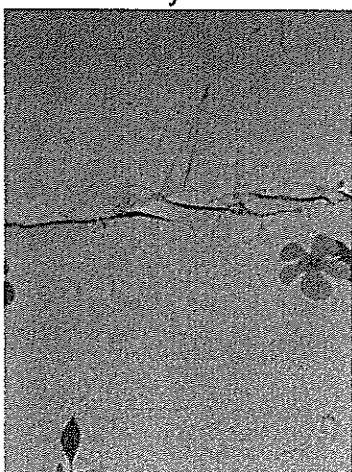
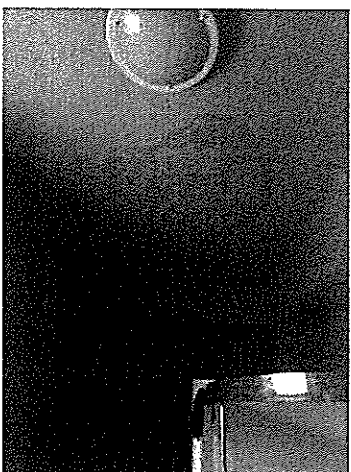
Kúpeľňa



Zásobníkový ohrievač



Kuchyňa

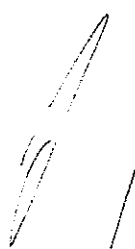


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 280/2022.

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



Ing. Dagmar Jančovičová

