

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobáčkova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel': U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.02.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 10/2023

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 5 v bytovom dome súpisné číslo 349, postavený na pozemku parcelné číslo 775/37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 2930/40430), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1250, obec Plavecký Štvrtok, katastrálne územie Plavecký Štvrtok,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 19 (z toho 7 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- byt číslo 5 v bytovom dome súpisné číslo 349, postavený na pozemku parcelné číslo 775/37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 2930/40430), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1250, obec Plavecký Štvrtok, katastrálne územie Plavecký Štvrtok.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 10.03.2023. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne 10.03.2023 od 11:00 hod. nebol predmet dražby prístupný súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľností tvoriacej predmet znaleckého posudku.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

16.03.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.02.2023 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 92/2020 zo dňa 05.04.2020, vypracovala Ing. Dagmar Jančovičová (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1250, zo dňa 16.03.2023, kat. územie Plavecký Štvrtok, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.03.2023, kat. územie Plavecký Štvrtok (vyhotovené z ISKN);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia (čiastočná) vyhotovená v deň obhliadky, dňa 10.03.2023.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notárskych činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 pohľadávkou. Cena je obvykle vrátane DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami - výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaca predmet znaleckého posudku je predpokladám bez výnosu - v užívaní vlastníckmi, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrtrok 2022 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1250 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
349	775/37	9	4 B]	1	

Legenda:
Druh stavby:
9 - Bytový dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Byt

Vchod: 0 1. Byt č. 5
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 2930/40430

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
8 Grich Richard r.
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Poznámka P-401/2022: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - 559/22

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-2927/2020, právop. 29.06.2020. - 367/20

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
9 Široká Katarína r.
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Poznámka P-401/2022: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - 559/22

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-2927/2020, právop. 29.06.2020. - 367/20

ČASŤ C: TÁRCHY

- 8,9 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 nazabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5169951138 na byt č. 5, číslo vchodu 0, 1. p., sč. 349 na C-KN parc.č. 775/37 v zmysle Záložnej zmluvy V-2491/2020, právop. 08.06.2020. -326/20, 367/20
- 8,9 Z-5619/2019: Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. -1028/19, 367/20
- 8,9 Z-817/2022: Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. -84/22
- 8 Z-1449/2022: Exekučný príkaz 321Ex 676/21 zo dňa 11.03.2022 na zriadenie exekučného záložného práva nanehnuteľnosť v prospech oprávneného Inkasáreň s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 777 974 - Exekútorský úrad Bratislava I, Záhradnícka 14, 811 07 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Pavol Holík. -142/22
- 8 Z-1448/2022: Exekučný príkaz 321Ex 2/22 zo dňa 11.03.2022 na zriadenie exekučného záložného práva nanehnuteľnosť v prospech oprávneného Inkasáreň s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 777 974 - Exekútorský úrad Bratislava I, Záhradnícka 14, 811 07 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Pavol Holík. -143/22

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná bez zástupcu zadávateľa - z okolitých prístupových plôch v spoločných vstupných priestoroch domu. V deň miestnej obhliadky, dňa 10.03.2023 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná nižšie.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Stavebná a technická dokumentácia bola prevzatá zo znaleckého posudku číslo 92/2020 a nachádza sa v prílohe.

Popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 92/2020:

Zástupcom vlastníka nehnuteľnosti bolo predložené Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, úmrtí lis vlastníka nehnuteľností. Dedičské konanie v čase šetrenia nebolo ešte dokončené. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku. Bytový dom je v pôvodnom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou. Ohodnocovaný byt č. 5 sa podľa LV nachádza na 1.p., avšak v skutočnosti ide o umiestnenie v suteréne bytového domu, kedy v minulosti bol využívaný ako nebytové priestory bytového domu, bytová jednotka bola preklasifikovaná na byt.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1250 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 5 v bytovom dome súp. číslo 349 usporiadané- v podielovom spoluvlastníctve dvoch fyzických osôb.

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

Stavby:

- byt číslo 5 v bytovom dome súpisné číslo 349, postavený na pozemku parcelné číslo 775/37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 2930/40430), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1250, obec Plavecký Štvrtok, katastrálne územie Plavecký Štvrtok,

Pozemky:

- pozemok parcelné číslo 775/37, na ktorom je postavený bytový dom súpisné číslo 349, neevidovaný na liste vlastníctva obec Plavecký Štvrtok, katastrálne územie Plavecký Štvrtok.

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č. 5, s. č. 349, k. ú. Plavecký Štvrtok

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 5 sa nachádza na základe predložených podkladov na 1. podzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 349. Bytový dom má dve nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. Na podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory a sklady (kobky) a predmetný byt a na 1. a 2. nadzemnom podlaží sú byty, predpokladám dva na podlaží, spolu teda 5 bytov v bytovom dome.

Dom je z podstatnej časti v pôvodnom stave, čiastočná modernizácia- výplne otvorov plastové s izolačným dvojsklom.

Stavba je založená predpokladám na základových pásoch, vrátane izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Nosný systém stenový. Strešná konštrukcia plochá strecha, strešná krytina predpokladám s hydroizoláciou na báze asfaltových pásov a klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere do domu plastové, zasklené s izolačným dvojsklom. Schodisko dvojramenné železobetónové, oceľové zábradlie s dreveným madlom, povrchová úprava tzv. terazzo, na podestách pôvodná dlažba tzv. terazzo. Fasáda hrubovrstvová vápennocementová omiatka- tzv. brizolit. Stavba je napojená na inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, telekomunikácie.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu:

Spoločnými časťami domu (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie) sa rozumejú najmä:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu (zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu) sa rozumejú najmä:

- práčovňa, sušiareň, kočíkareň, STA, bleskozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky.

Byt predpokladám pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva- predsieň (hala), kúpeľňa, WC, kuchyňa.

Vnútorne prevedenie predpokladám v štandardnom prevedení- podľa predložených podkladov.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie- rozvody elektrickej inštalácie do elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k ním príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA, kuchynská linka, zvonček, poštová schránka.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 349 sa nachádza v obci Plavecký Štvrtok, okres Malacky, daný do užívania v roku 1971, pozostáva z 2.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k bytom a ohodnocovaný byt č. 5. Bytový dom je v pôvodnom udržiavanom stave, pôvodne sa tu nachádzali 4-bytové jednotky, časom bol nebytový priestor v 1.PP preklasifikovaný na bytovú jednotku č. 5.

Z konštrukčného hľadiska ide o murovaný bytový dom, zastrešený plochou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, nenachádza sa tu výťah, vchod zo S-V strany. Vchodová brána a okná plastové.

Riešený je ako priestorový nosný systém skladajúci sa z priečnych a pozdĺžnych nosných stien. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov. Schodište tvorí dvojramenná železobetónová konštrukcia s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty, medzipodesty a vstupné priestory z betónovej dlažby. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom a olejovým náterom do výšky 1,40m. Dom je napojený na kompletne inžinierske siete vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku, plynovú a elektrickú prípojku, telefónnu prípojku, káblovú televíziu. Pre bytové jednotky nachádzajúce sa v ohodnocovanom bytovom dome je možnosť využívania záhradky vo dvore bytového domu.

S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu. Spoločné časti domu predstavujú základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodište, vodorovné a zvislé konštrukcie, izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovňa, sušiareň, kočíkareň, rozvádzače ÚK, inštalácie prípojky ako zdravotníka, elektro, plyn, voda, kanalizácia, spoločné televízne rozvody a rozvody telefónu, bleskozvod a uzávery vody, osvetlenie spoločných častí domu, spoločné prízemné priestory.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt číslo 5 sa nachádza na 1.posch.(1.PP) bytového domu, preklasifikovaný z bývalého nebytového priestoru. Dispozične pozostáva z obytnej miestnosti a príslušenstva, ktoré tvoria, kuchyňa, kúpeľňa spolu s WC, polizba - nočná časť. V roku 2013 bol byt preklasifikovaný, kedy bola prevedená rekonštrukcia. Podlahy v obytnej miestnosti, vinylová podlaha v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Plastové okná s vnútornými žalúziami, povrchová úprava stien a stropov vápenno-cementová omietka s náterom, vnútorné dvere plne presklené osadené v oceľových zárubniach. V obývacej miestnosti osadená vstavaná skriňa. V byte sa nenachádza balkón ani lógia. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe, vykurovanie na pevné palivo, ohrev teplej vody zabezpečený zásobníkovým ohrievačom, osadeným v kúpeľni.

Vybavenie kuchyne: nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 1,60bm so zabudovanými spotrebičmi, elektrický sporák, nerezový drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha z keramickej dlažby.

vybavenie kúpeľne: nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby, zásobníkový ohrievač na ohrev teplej vody.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého dokladu o veku stavby z čoho vyplýva, že vek domu je 2020-1971= 49 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viabytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,20*4,55	14,56
Kuchyňa 1,30*0,85+1,75*2,20+1,40*3,20	9,44
Kúpeľňa s WC 1,75*3,00+0,85*0,40	5,59
Vypočítaná podlahová plocha	29,59

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:	$k_{CV} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cpi * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,90
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,84
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,90
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,55
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,23
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,15
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,64
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,15
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,70
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,08
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,15
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,94
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,69
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,30	2,60	2,55
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,15
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,94
	Spolu	100,00		102,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,10 / 100 = 1,021$$

Východisková hodnota na M]:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,412 * 0,939 * 1,0210 * 0,95$$

$$VH = 1\,010,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5, s. č. 349, k. ú. Plavecký Štvrtok	1971	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 010,90 €/m ² * 29,59m ²	29 912,53
Technická hodnota	48,00% z 29 912,53 €	14 358,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom sa nachádza v centrálnej časti obce, v zástavbe prevažne rodinných domov a stavieb občianskej vybavenosti. Jedná sa o rovinné územie a lokalitu, ktorá je prístupná po miestnych asfaltových komunikáciách. V tesnej blízkosti sa nachádza základná škola, telocvičňa, COOP Jednota, obecný úrad, kostol, autobusová zastávka, do 1 minúty autom kompletná vybavenosť obce.

Plavecký Štvrtok je obec na Slovensku v okrese Malacky. Prvá písomná zmienka je z roku 1206.[4] V obci sa nachádza rímskokatolícky kostol Nanebovzatia Panny Márie zo 14. storočia a kaplnka sv. Rocha a Rozálie z 18. storočia.[5] V obci žije aj početná skupina Rómov, ktorá je väčšinou sústredená v samostatnej kolónii v nelegálnej zástavbe vo východnej časti obce. Počet obyvateľov 2548 k 31.12.2021 (zdroj: www.wikipedia.org).

Obec Plavecký Štvrtok leží v južnej časti Záhorskej nížiny. Je vzdialená 31 km severozápadne od Bratislavy a 20 km od rieky Morava. Priemerná nadmorská výška je 160,6 m nad morom. Obec má dobré dopravné napojenie, stredom obce prechádza medzinárodná železničná trať Budapešť – Bratislava – Praha a popri jej východnom okraji diaľnica D2 (zdroj: www.obecplaveckystvrtok.sk).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť. Z hľadiska konštrukčného riešenia je predpokladám len malá možnosť dispozičných zmien v byte oproti súčasnemu dispozičnému riešeniu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z čiastočného listu vlastníctva číslo 1250, katastrálne územie Plavecký Štvrtok, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, je uvedená poznámka- oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom- Slovenská Sporiteľňa, a.s. a tarchy- záložné právo ako aj exekučný príkaz týkajúci sa jedného spoluvlastníka.

Byt sa nachádza na podzemnom podlaží bytového domu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie = 1,80 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600)	5,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620)	0,180

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{POI}	Váha v _i	Výsledok k _{POI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,990	10	9,90
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,600	30	108,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,400	5	27,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,990	6	5,94
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,600	10	36,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,400	8	43,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	5,400	6	32,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,990	5	4,95
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v 1.PP	V.	0,180	9	1,62
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	5,400	7	37,80
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,990	7	6,93

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,990	6	5,94
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,990	4	3,96
15	Kvalita živor. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	5,400	5	27,00
16	Názor znalca problematický byt	IV.	0,990	20	19,80
	Spolu			145	383,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 383,04 / 145$	2,642
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 14\,358,01 \text{ €} * 2,642$	37 933,86 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byt číslo 5 v bytovom dome súpisné číslo 349, postavený na pozemku parcelné číslo 775/37 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 2930/40430), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1250, obec Plavecký Štvrtok, katastrálne územie Plavecký Štvrtok,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 16.03.2023 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

37 900,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 05.08.2022 nebola nehnuteľnosť tvoriaca predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnená súdnemu znalcovi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úrovne vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov - na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 16.03.2023, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 5, s. č. 349, k. ú. Plavecký Štvrtok	37 933,86
Všeobecná hodnota celkom	37 933,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	37 900,00

Slovom: Tridsaťsedemtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnosti.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťou.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neviazu vecné bremená, na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Ťarchy- záložné právo, exekučný príkaz, pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávatelovi a jeden ostáva v archíve Znalca.



V Bratislave dňa 16.3.2023

Ing. Ľubor Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.02.2023 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1250 (1xA4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
4. Potvrdenie o veku stavby- prevzaté zo ZP č. 92/2020 (1xA4)
5. Pôdorys bytu- prevzaté zo ZP č. 92/2020 (1xA4)
6. Fotodokumentácia- prevzaté zo ZP č. 92/2020 (1xA4)
7. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 12
Strana č. 13
Strana č. 14
Strana č. 15
Strana č. 16
Strana č. 17
Strana č. 18

SPOLU PRÍLOHY: 7xA4

STRANA č. 12 - 18

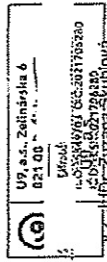


U9, a.s.
Zašuvná 6
821 02 Bratislava
Tel: 021 509 0111
Email: zuzana.skubova@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Jurek Talian PhD.
Hrobčákova 13
851 02 Bratislava
V Bratislave, dňa 15.02.2023

Zaroven žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhládky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skubova@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



Vac: Obiednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávam 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 nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY :			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1250	Okres: Malacky	Okresný úrad – katastrálny odbor:	
	Obec: Plavecký Štvrtok	Malacky	
	Katastrálne územie: Plavecký Štvrtok		
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – parc. 4 BJ):	Postavený na	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:
Byt č.5, vchod: 0, 1.p.	349	775/37	2930/40430

Právny vzťah k pozemku parc.číslo 775/37 pod stavbou s.č. 349 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY (spoluvlastnícky podiel 1/2 - tca)	
Meno a priezvisko:	Richard Grlich, r.
Bytom (podľa LV):	
Dátum narodenia:	
SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY (spoluvlastnícky podiel 1/2 - tca)	
Meno a priezvisko:	Katarína Široká, r
Bytom (podľa LV):	
Dátum narodenia/ročné číslo:	

Obhládka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.03.2023 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasti v dražbe, v hore uvedenom termíne obhládky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhládky, 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 (lokalitný znalecký posudok 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 obhládku.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Obec	Nová Město	Parcela	19/2024
Okres	Nová Město	Parcela	19/2024
Katastrálny územ.	Nová Město	Parcela	19/2024

Výpis je nepoužitelný na právne účely

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA Č. 1250
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Typ vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka
19	77837	9 410	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka
Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNĚNÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Typ vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka
19	77837	9 410	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka
Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka	Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka

Podoba vlastníka



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Malacky	Obec	Plavecký Štvrtok	Katastrálne územie	Plavecký Štvrtok
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 775/37					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účinky					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			Bez autorizácie			
Údaje platné k						
16.3.2023 16:25:05						
15.3.2023 18:00:00						



Obec Plavecký Štvrtek

Váž. pán
Adam Záthurecký

Váš list číslo/zo dňa

list číslo
OčÚ/P5/2070/125/039/150

Vybavuje
Softková

Plavecký Štvrtek
3.4.2020

Vec: Potvrdenie

Obec Plavecký Štvrtek týmto potvrdzuje, že stavba – bytový dom č. s. 349, postavený na parcele č. 775/37, v k. ú. Plavecký Štvrtek, bol daný do užívania 1.1.1971.
Potvrdenie sa vydáva na žiadosť p. Adama Záthureckého, pre účely vyhotovenia znaleckého posudku.
Správny poplatok 2,00 €, v zmysle zákona 145/1995 Z.z. položka 2a.

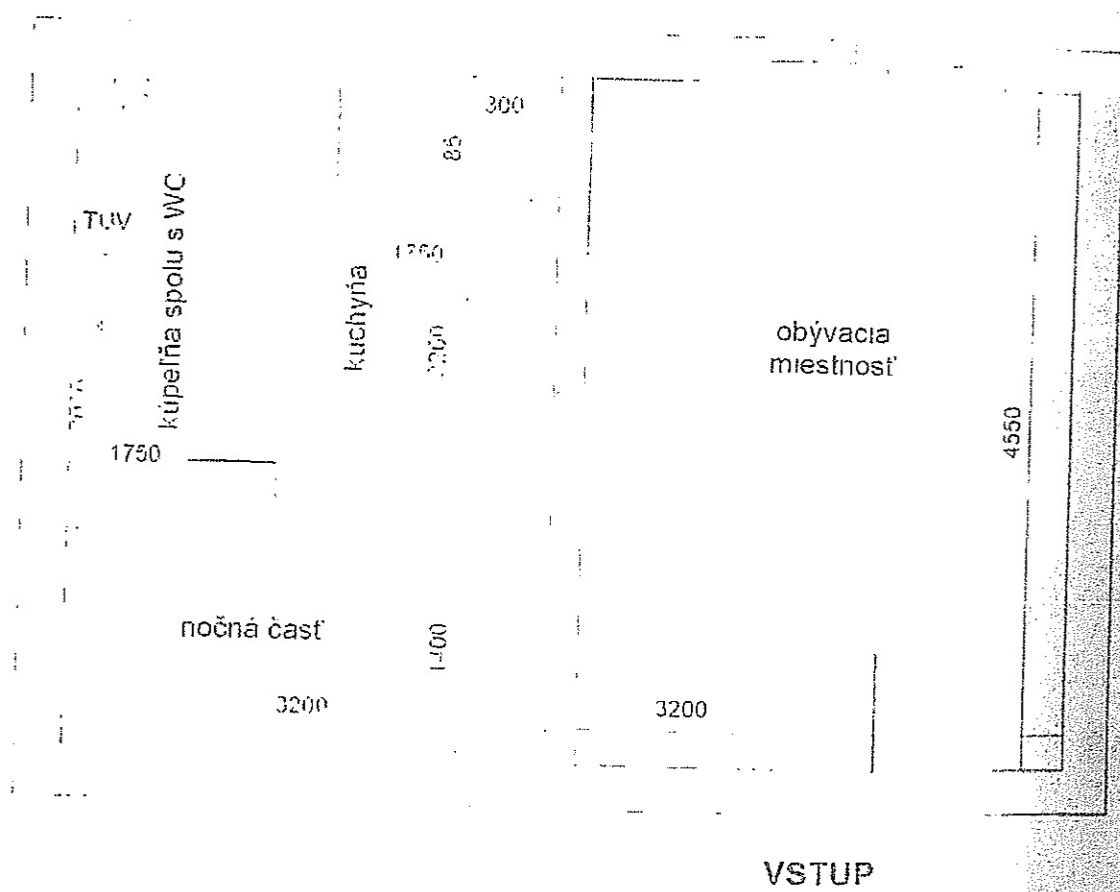
Radoslav Benkovič
starosta obce

Obecný úrad
603 01 Plavecký Štvrtek 172

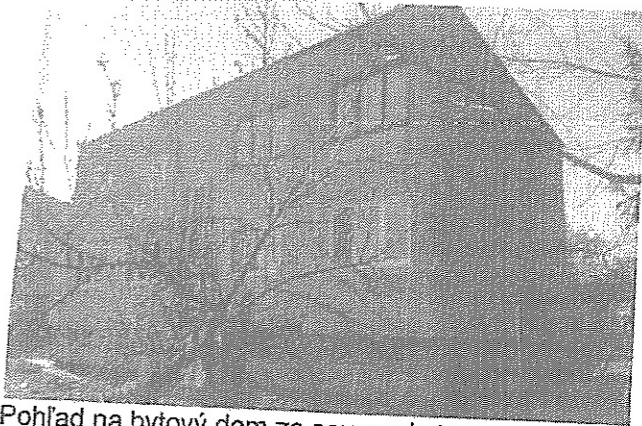
Benkovič spracoval
Práva banky a Slovensko a.s.
Číslo účtu: 0347 5600 0032 0754 2093
IČO: 60305045

Telefón: 0347 793 132
Fax: 0347 793 314
e-mail: iveta.softkova@obecplaveckystvrtek.sk

Pôdorys
Byt č. 5, 1.p., (1.PP - suterén), Plavecký Štvrtok s.č. 349, okr. Malacky



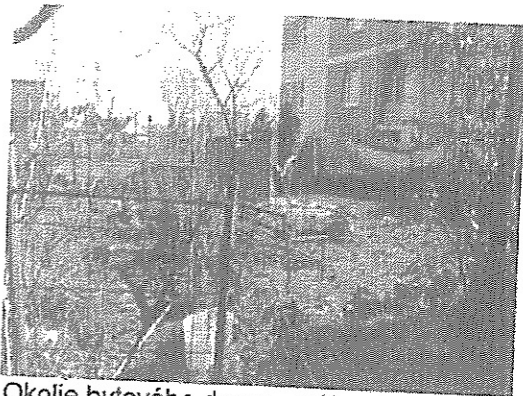
Fotodokumentácia
Byt č. 5, 1.p. (1.PP – suferén) Plavecký Štvrtok súp.č. 349, zo dňa 28.03.2020



Pohľad na bytový dom zo severnej strany



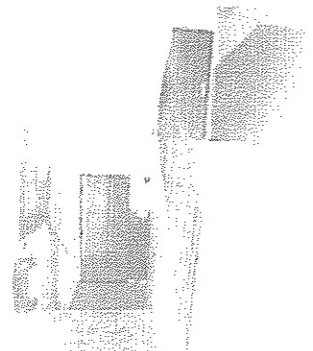
Pohľad na bytový dom z J-V strany



Okolie bytového domu – záhrada



Vstup do domu



Schodisko



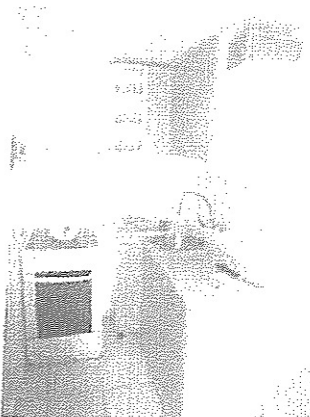
Pec na tuhé palivo



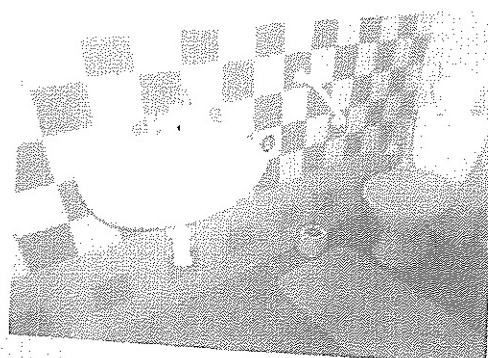
Obývacia miestnosť



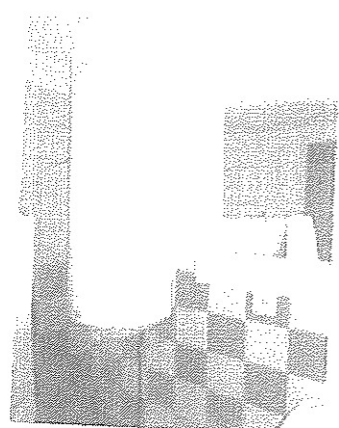
Nočná časť



Kuchyňa



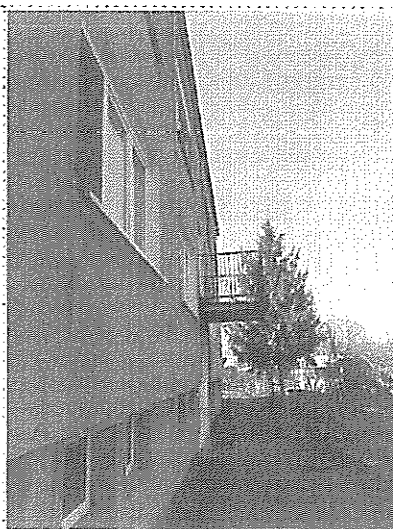
Kúpeľňa spolu s WC



FOTODOKUMENTÁCIA
Bytový dom súp. č. 349, kat. územie Plavecký Štvrtok



Pohľad



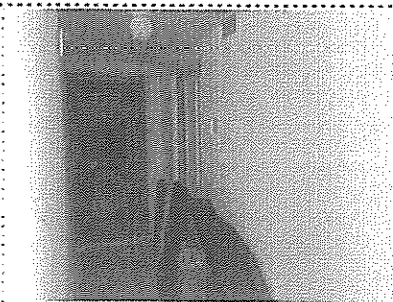
Pohľad



Pohľad



Schodisko a zádverie hl. vstupu



Chodba k bytu na PP



Zádverie hl vstupu do domu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 10/2023.

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

Ing. Juraj Talian, PhD.

