

Znalec: Ing. Marta Pálová  
Adresa znalca: Komárno, Pri Panoráme 36.  
tel.: 0905 317 615  
e-mail: palova.marta@gmail.com

Zadávatel': WEMOVE INVESTMENT, a.s.  
Vojtecha Tvrdeho 793/21  
010 01 Žilina

Číslo objednávky: 89/2015

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**89/2014**

**Vo veci:** Objednávky č. 89/2015, zo dňa 20.06.2015 - stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.2 bytového domu so súp.č. 46, vchod č. 1 s garážou v kat.ú. vrbová nad Váhom, zapísanom na liste vlastníctva č.499 parc.č.2434/4, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele 723/3556 - ako podklad k dobrovoľnej dražbe.

Počet strán posudku (z toho príloh): ..... 36 (21)  
Počet vyhotovení: .....1x elektronická verzia a 4x tlačaná verzia pre zadávateľa  
V Komárne, dňa.....23.10.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** - stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.2 bytového domu so súp.č. 46, vchod č. 1 s garážou v kat.ú. vrbová nad Váhom, zapísanom na liste vlastníctva č.499 parc.č.2434/4, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele 723/3556 - ako podklad k dobrovoľnej dražbe.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 20.06.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 16.07.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** júl.2014

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. 89/2015 zo dňa 20.06.2015
- Odborné posúdenie - P-13868-07-11 - Consumer Finance Holding,a.s., Kežmarok

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.499 a LV č. 278, k.ú. Vrbová nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.07.2015
- Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.07.2015
- Schematický pôdorys bytu - so zameranými hodnotami na miestnej obhliadke
- Fotodokumentácia súčasného stavu z miestnej obhliadky zo dňa 16.07.2015

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku - v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá - požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, ods. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a v čase konania dražby podľa §12, ods. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

- podklad k dobrovoľnej dražbe.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

V tomto posudku sa stanovuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti evidovanej na LV č.499 k.ú. Vrbová nad Váhom, byt č. 2 na 1. poschodí v bytovom dome so súp. číslom 46 postavený na parc.č. 2434/4, v obci Vrbová nad Váhom, okres Komárno, s garážou.

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

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

**Porovnávací metóda** stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Pri tejto metóde by bolo potrebné disponovať údajmi podľa ktorých sa uskutočnili prevody nehnuteľností, obytných stavieb porovnateľných s ohodnocovanou nehnuteľnosťou na blízkom okolí, alebo na jemu podobnom území, v obci Vrbová nad Váhom a v určitom časovom horizonte. Údaje takéhoto charakteru ani zadávateľom ani z iného zdroja poskytnuté neboli a ich zabezpečenie znalcom boli takisto nerealizovateľné z dôvodu, že príslušné špecializované orgány ich neposkytujú. Prípadné zisťovanie údajov z realitných kancelárií je nerealizovateľné zo subjektívnych dôvodov. Stanovenie všeobecnej hodnoty **kombinovanou metódou** je možné iba v prípade, že nehnuteľnosť dosahuje výnos formou prenájmu. Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť nie je odovzdaná do prenájmu stanovenie výnosovej hodnoty opodstatnené nie je. V tomto prípade sa jedná o stavbu obytnú, ktorý môžu užívať vlastníci, na účely bývania. Uplatnenie tejto metódy je vylúčené.

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**, ktorú metódu v tomto konkrétnom prípade možno aplikovať s použitím metodiky USI Žilina ( Ing.M.Vyparina ) a programového vybavenia HYPO.

- Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností bol použitý koeficient cenovej úrovne prevzatý v hodnote  $k_{CU} = 2,281$  z tabuľky „Index vývoja cien v stavebníctve“ pre III.Q / 2015, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internete Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Stavebnej fakulty, Ústav súdneho znelectva na adrese [www.usz.sk](http://www.usz.sk)
- Koeficient územného vplyvu je určený podľa cit. „Metodiky...!“ tab. č.2 –  $k_M = 0,95$ .

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č.499** v k.ú. Vrbová nad Váhom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:Stavby:

- Bytový dom na parc.č. 2434/4 a súp.č. 46 - štvorbytovka
- Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 46 je evidovaný na **liste vlastníctva číslo 278**.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- Byty - vchod - 1.poschodie - byt č. 2 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 723/3556
- Vlastník: Kürti Ján a Erika r.Illésová č.46, dat.nar.: 09.06.1966, dat.nar.: 07.03.1969
- Spoluvlastnícky podiel 1/1
- Poznámka: Poznámava sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 4.5.2011, P1-1276/11 v prospech záložného veriteľa DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno formou dobrovoľnej dražby na byt č. 2,1.p, vchod: 0 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.reg. C-KN č.2434/4, podiel na

spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556, vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r.Illésová nar. 07.03.1969.- pol.54/11

- Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-297/98, Zrušenie exekúcie EX 930/2010, Z-2065/11, Zápis do KN, Z-2391/2015, Zmluva o postúp.pohľadávky, Plnomocenstvo č.30/1800/2015.-pol.103/2013, Žiadosť o vyňatie záložného práva Z-693/05.,

Nebytové priestory:

- Garáž priestor č.2-2 - Vchod: - prízemie - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 166/3556
- Vlastník: Kürti Ján a Erika r.Illésová č.46, dat.nar.: 09.06.1966, dat.nar.: 07.03.1969
- Spoluvlastnícky podiel: 1/1
- Poznámka: Poznomenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 4.5.2011, P1-1276/11 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava formou dobrovoľnej dražby na garáž, priestor 2-2 na prízemí v bytovom dome súp.č. 46 na parc.č. 2434/4 , podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 166/3556 vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r.Illésová nar. 7.03.1969.
- Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-297/98-pol.24/98. Žiadosť o vyňatie záložného práva Z-693/05,-pol.22/05 Oprava chýb na základe CSKN,

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č.278** v k.ú. Vrbová nad Váhom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

- parc.č. 2434/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 196 m<sup>2</sup> - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)
- Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2434/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 499.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- Vlastník: Obec Vrbová nad Váhom, č. 91, Vrbová nad Váhom, PSČ 946 65, SR
- Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

- Záložné právo V-3415/07 z 24.8.2007 v prospech DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na byt č. 2/1 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.č. 2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556 , na garáž v bytovom dome súp.č. 46 na parc.č. 2434/4 , podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 166/3556 (vlastník:Kürti Ján r.Kürti a Erika r.Illésová), číslo: Z 13868-07,-pol.97/07

- Exekučný príkaz EX 1076/12 zo dňa 18.9.2012, Z-4858/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 09 Bratislava na byt č. 2,1.p, vchod: 0 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.reg. C-KN č.2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556, vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r.Illésová nar. 07.03.1969.(Exekútor JUDr. Anetta Demešová)

- Exekučný príkaz EX 1426/10 zo dňa 25.11.2013, Z-6354/13 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava na byt č. 2,1.p, vchod: 0 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.reg. C-KN č.2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556, vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r.Illésová nar. 07.03.1969.(Exekútor JUDr.Ing. Jozef Štorek)

- Exekučný príkaz EX 311/14 zo dňa 17.9.2014, Z-4988/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Mamateyova 17, 850 05 Bratislava V , IČO: 35937874 na byt č. 2,1.p, vchod: 0 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.reg. C-KN č.2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556, vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r. Illésová nar. 07.03.1969. (Exekútor JUDr. Libor Samec)

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.07.2015 za účasti vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 16.07.2015 - laserovým meracím prístrojom zn. BOSCH - DLE 70 Professional.

Doklad o veku stavby bola predložená.

Foto dokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 16.07.2015

**d) Technická dokumentácia:**

Skutkový stav bol zistený meraním, bol vytvorený zjednodušený pôdorys a nákras tvorí prílohu znaleckého posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.,

Potvrdenie o veku pôvodnej stavby - je súčasťou prílohy časti.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia nehnuteľnosti obsahuje kópiu z katastrálnej mapy a list vlastníctva zo dňa 20.10.2014.

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

Pozemky: nie sú

Stavby: - byt č. 2 na 1.poschodí v bytovom dome so súp. číslom 46 postavený na parc.č. 2434/4 podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 723/3556

- - nebytový priestor - garáž č.2 - prízemie - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 166/3556.

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

Neboli zistené.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt: Byt č.2 s garážou, k.ú. Vrbová nad Váhom, LV 499

#### POPIS



**Východisková hodnota** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. 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. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrtrok 2011 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR

podľa klasifikácie stavieb.

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

### Popis bytového domu:

Trojizbový byt s kuchyňou a ostatným príslušenstvom sa nachádza na 1. poschodí obytného domu súp. č. 46, postavenom na pozemku parc. č.2434/4 v obci Vrbová nad Váhom .

Dom je prístupný hlavným vstupom zo spoločného dvora. Do užívania bol daný v roku 1974 a ku dňu ohodnotenia má 41 rokov. Ide o trojpodlažný objekt, s plochou strechou Vo zvýšenom suteréne - 1.NP - sú pivničné priestory a garáž. Na 2 ďalších poschodiach sa nachádzajú byty, 2 na každom poschodí. Celkom v bytovom dome je 1 vchod a 4 bytových jednotiek .

Technické parametre bytového domu: monolitická betónová plošná konštrukcia - objekt, s plochou strechou plastové okná každý byt má samostatné kúrenie s prípravou teplej vody ku každému bytu patrí pivničná komora v suteréne v bytoch sú samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie v suteréne sa nachádza 4 garáže so samostatným vchodom.

Základy domu sú betónové, pásové. Zvislé nosné konštrukcie sú betónové . Vnútorne nosné konštrukcie sú hrúbky 25 cm, deliace konštrukcie sú hrúbky 10 cm. Stropy sú železobetónové s rovným podhlľadom. Strecha je plochá. Obytný dom nie je zateplený, vonkajšia omietka je brizolitová - pôvodná. Vstupná brána je pôvodná hliníková. V spoločných schodiskových priestoroch sú pôvodnéokná, na podestách sú podlahy z terazzovej dlažby, schodiskové ramená majú povrchovú úpravu liate terazzo. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Objekt je vybavený vnútorným rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie a plynu.

**Spoločnými zariadeniami domu sú** Okná, dvere, spoločná televízna anténa, bleskozvod, komínové teleso, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, šachta pre inžinierske siete, odkvapové žľaby a zvody, elektrické rozvody, vnútorné rozvody plynu, vody, kanalizačné zvody.

**Spoločnými časťami domu sú** základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, priečky, vchody, schodisko, odkvapový chodník, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie.

### Popis bytu:

Hodnotený byt č. 2 sa nachádza na 1. poschodí . Pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu. K bytu patrí murovaná pivničná miestnosť a garáž nachádzajúca sa na prízemí domu.

Príslušenstvom bytu je chodba, kuchyňa, WC a kúpeľňa a balkón

Podlahy v obytných miestnostiach na chodbe laminátová , v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Vstupné dvere sú nové bezpečnostné, drevené, interiérové dvere pôvodné, drevené, sčasti plné, sčasti presklenené, okná sú nové plastové , povrchy stien majú vápennú omietku. Kuchynská linka je na báze dreva s plynovým sporákom s digestorom, umývací drez smaltovaný, výtoková armatúra jednoduchá.

Príprava TUV je zabezpečená s plynovým ohrievačom.

Elektroinštalácia je svetelná, trojfázová.

V kúpeľni je sprchovacia kabína, keramické umývadlo a elektrický bojler na teplú vodu, WC keramická kombi WC misa.

Bytové jadro je murované.

Obytný dom je napojený na verejný vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod , kanalizáciu, a telekomunikačnú sieť.

V obytnom dome prebieha pravidelná údržba, je v dobrom technickom stave.

Podľa zistenia na základe vyhlásenia majiteľa a podkladov dodaných zadávateľom - bol bytový dom daný do užívania v roku 1974, čiastočná rekonštrukcia bytu prebiehala v roku 2010 - základná životnosť 100 rokov.

V obytnom dome nie je výťah.

**Na základe miestnej obhliadky možno konštatovať, že ohodnocovaný byt je v dobrom technickom stave a - - byt poskytuje bežný štandard bývania v bytovom dome.**

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
----------------------------	------------------------------------

chodba: 1,70*4,64	7,89
WC: 0,90	0,90
kúpeľňa: 2,20*1,80	3,96
kuchyňa: 4 ,20*2,10	8,82
izba: 5,45*3,80	20,71
izba: 3,80*4,00	15,20
izba: 4,00*3,35	13,40
špajza: 0,9*2,0	1,80
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>72,68</b>
Balkón: 3,6*0,90	3,24

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Počet izieb:</b>	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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,98
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,99
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,46
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,99
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98

23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,49
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,99
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,98
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 100,50 / 100 = 1,005$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,281 * 1,132 * 1,0050 * 0,95$$

$$VH = 801,95 \text{ €/m}^2$$

## 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 s garážou, k.ú. Vrbová nad Váhom, LV 499	1974	41	59	100	41,00	59,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	801,95 €/m <sup>2</sup> * 72,68m <sup>2</sup>	58 285,73
Technická hodnota	59,00% z 58 285,73 €	34 388,58

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 Nebytový priestor: Garáž v bytovom dome, k.ú.Vrbová nad Váhom

#### POPIS

Garáž sa nachádza na prízemí - vyvýšený suterén, (vo dvore) obytného domu súp. č. 46, postavenom na pozemku parc. č.2434/4 v obci Vrbová nad Váhom.



Obytný dom je prístupný hlavným vstupom zo spoločného dvora.

Dom je prístupný hlavným vstupom zo spoločného dvora. Do užívania bol daný v roku 1974 a ku dňu ohodnotenia má 41 rokov. Ide o trojpodlažný objekt, s plochou strechou. Vo zvýšenom suteréne - 1.NP - sú pivničné priestory a garáž. Na 2 ďalších poschodiach sa nachádzajú byty, 2 na každom poschodí. Celkom v bytovom dome je 1 vchod a 4 bytových jednotiek.

**Technické parametre bytového domu:** moliťkový betónový objekt, s plochou strechou. plastové okná každý byt má samostatné kúrenie s prípravou teplej vody ku každému bytu patrí pivničná komora v suteréne v bytoch sú samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie v suteréne sa nachádza 4 garáže so samostatným vchodom.

Základy domu sú betónové, pásové. Zvislé nosné konštrukcie sú monolitické betónové. Vnútorne nosné konštrukcie sú hrúbky 30 cm, deliace konštrukcie sú hrúbky 10 cm. Stropy sú železobetónové s rovným podhlľadom. Strecha je plochá. Obytný dom nie je zateplený, vonkajšia omietka je brizolitová - pôvodná. Vstupná brána je pôvodná hliníková. V spoločných schodiskových priestoroch sú pôvodné okná, na podestách sú podlahy z terazzovej dlažby, schodiskové ramená majú povrchovú úpravu liate terazzo. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Objekt je vybavený vnútorným rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie a plynu.

**Spoločnými zariadeniami domu sú** Okná, dvere, spoločná televízna anténa, bleskozvod, komínové teleso, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, šachta pre inžinierske siete, odkvapové žľaby a zvody, elektrické zvody, vnútorné rozvody plynu, vody, kanalizačné zvody.

**Spoločnými časťami domu sú** základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, priečky, vchody, schodisko, odkvapový chodník, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie.

### Popis nebytového priestoru

Hodnotený nebytový priestor - garáž č.2 - sa nachádza pod bytmi vo zvýšenom suteréne (prízemie). Pozostáva z jednej miestnosti, vstup je cez dvor.

Podlaha je betónová, garážová brána je hliníková, elektroinštalácia je svetelná, podlaha cementový poter.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )  
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Garáž: 4,00*3,90	15,60
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>15,60</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,281$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,30
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,64
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,30

6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,52
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,78
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,52
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,63
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,63
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,30
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,63
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,15
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,52
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,52
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,52
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,26
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,52
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	4,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,90	1,80	2,27
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,15
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,15
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>79,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 79,40 / 100 = 0,794$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,281 * 0,939 * 0,7940 * 0,95$$

$$VH = 525,56 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž v bytovom dome, k.ú.Vrbová nad Váhom	1974	41	59	100	41,00	59,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	525,56 €/m <sup>2</sup> * 15,6m <sup>2</sup>	8 198,74
Technická hodnota	59,00% z 8 198,74 €	4 837,26

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 2 na 1 .NP</b>		
Byt č.2 s garážou, k.ú. Vrbová nad Váhom, LV 499	58 285,73	34 388,58
Garáž v bytovom dome, k.ú.Vrbová nad Váhom	8 198,74	4 837,26
<b>Spolu pre skupinu: Byt č. 2 na 1 .NP</b>	<b>66 484,47</b>	<b>39 225,84</b>
<b>Celkom:</b>	<b>66 484,47</b>	<b>39 225,84</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 2 na 1 .NP

- Analýza polohy nehnuteľností
- Analýza využitia nehnuteľností
- Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Všeobecná hodnota (VŠH) 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.

a) Analýza polohy nehnuteľností: Vrbová nad Váhom - Komárno

Bytový dom sa nachádza v obci Vrbová nad Váhom, v obytnej časti, v zastavanom území, v uličnej zástavbe

bytových domov, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii.

**Počet obyvateľov:**

556

**Rozloha:**

2170ha

Obec Vrbová nad Váhom leží v južnej časti Podunajskej nížiny na ľavom brehu Vážskeho Dunaja. Prevažne odlesnený rovinný povrch chatára tvoria mladotret'ohorné štrkové uloženiny prikryté štvrtohornými nánosmi. Má nivné a lužné pôdy porastené pozdĺž toku pásom lužného lesa.

**Obec Vrbová nad Váhom je samostatným územným samosprávnym a správnym celkom Slovenskej republiky združujúcim občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Územie obce Trnavá Hora je územný celok, ktorý tvoria 7 katastrálnych území a to:** Vrbová nad Váhom, Čergov, Hliník, Veľký a Malý Kindeš, Ostrov a Zlatá Osada.

V okolí obytného domu je základná občianska vybavenosť.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na sever.

Pracovné možnosti v meste sú obmedzené

Realitný trh je v oceňovanej časti mesta dobrý, (dopyt je nižší ako ponuka

Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je v súčasnej dobe využívaná na účel zriadenia - na bývanie, jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom.

Iné využitie sa nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená.

Na nehnuteľnosť sa viaže ťarcha.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN: 80-7100-827-3).**

Porovnaním s cenami bytov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk", a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici - odborným posúdením a zhodnoteným všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu priemerného koeficientu polohovej diferenciacie 0,24 - krátka vzdialenosť do okresného mesta.

Vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohy, typ, a technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s -

priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,24 - ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v obci Vrbová nad Váhom.

Aktuálny prehľad ponúk realitných kancelárií na trhu s nehnuteľnosťami ku dňu vypracovania znaleckého posudku je v prílohovej časti.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,24**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,240 + 0,480)	0,720
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,480
III. trieda	Priemerný koeficient	0,240
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,132
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,240 - 0,216)	0,024

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_1$	Výsledok $k_{PDI} * v_1$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,132	10	1,32
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,480	30	14,40
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,480	7	3,36
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,480	5	2,40
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,132	6	0,79
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,240	10	2,40
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,240	8	1,92
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,720	6	4,32
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,240	5	1,20
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,480	9	4,32
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	0,720	7	5,04
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,132	7	0,92
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,132	6	0,79
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,240	4	0,96
15	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	0,720	5	3,60
16	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	0,480	20	9,60
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>57,35</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 57,35 / 145$	0,396
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 39\,225,84 \text{ €} * 0,396$	<b>15 533,43 €</b>

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 2 na 1 .NP

##### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 15 533,43 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 0,00 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 2 na 1 .NP	
Byt č.2 s garážou, k.ú. Vrbová nad Váhom, LV 499	13 617,88
Garáž v bytovom dome, k.ú.Vrbová nad Váhom	1 915,55
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 2 na 1 .NP	15 533,43
Spolu VŠH	15 533,43
Zaokrúhlená VŠH spolu	15 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 500,00 €**

Slovom: **Pätnásťtisícpäťsto Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

- Záložné právo V-3415/07 z 24.8.2007 v prospech DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na byt č. 2/1 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.č. 2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556 , na garáž v bytovom dome súp.č. 46 na parc.č. 2434/4 , podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 166/3556 (vlastník:Kürti Ján r.Kürti a Erika r.Illésová), číslo: Z 13868-07,-pol.97/07
- Exekučný príkaz EX 1076/12 zo dňa 18.9.2012, Z-4858/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 09 Bratislava na byt č. 2,1.p, vchod: 0 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.reg. C-KN č.2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556, vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r.Illésová nar. 07.03.1969.(Exekútorský úrad Vrábľa súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová)
- Exekučný príkaz EX 1426/10 zo dňa 25.11.2013, Z-6354/13 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava na byt č. 2,1.p, vchod: 0 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.reg. C-KN č.2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556, vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r.Illésová nar. 07.03.1969.(Exekútorský úrad Nové Zámky súdny exekútor JUDr.Ing. Jozef Štorek)
- Exekučný príkaz EX 311/14 zo dňa 17.9.2014, Z-4988/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Mamateyova 17, 850 05 Bratislava V , IČO: 35937874 na byt

č. 2,1.p, vchod: 0 v bytovom dome súp.č. 46 na parc.reg. C-KN č.2434/4, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 723/3556, vlastník:Kürti Ján r.Kürti nar. 09.06.1966 a Erika r. Illésová nar. 07.03.1969. (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Libor Samec)

V Komárne dňa 24.10.2015

Ing. Marta Pálová



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 089/2015 zo dňa 20.06.2015 - - advokátska kancelária Patajová Pataj s.r.o.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.499 k.ú.Vrbová nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.07.2015
3. Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.07.2015
4. Schematický pôdorys bytu - so zameranými hodnotami na miestnej obhliadke
5. Fotodokumentácia súčasného stavu z miestnej obhliadky zo dňa 16.07.2015
6. Mapa okolia
7. Aktuálny prehľad ponúk realitných kancelárií na trhu s nehnuteľnosťami ku dňu vypracovania znaleckého posudku

## Fotodokumentácia - zo dňa 16.7.2015

Byt č. 2 na 1. poschodí v bytovom dome súp.č. 46 na parc.č. 2434/4



Fotka č. 1



Fotka č. 2 - vchodové dvere do domu



Fotka č. 3 - vchodové dvere do bytu



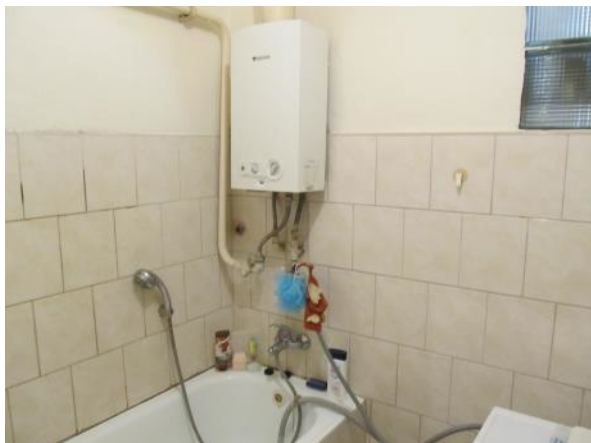
Fotka č. 4



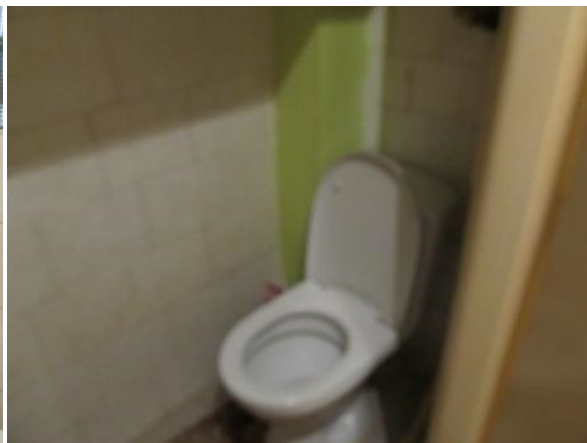
Fotka č. 5



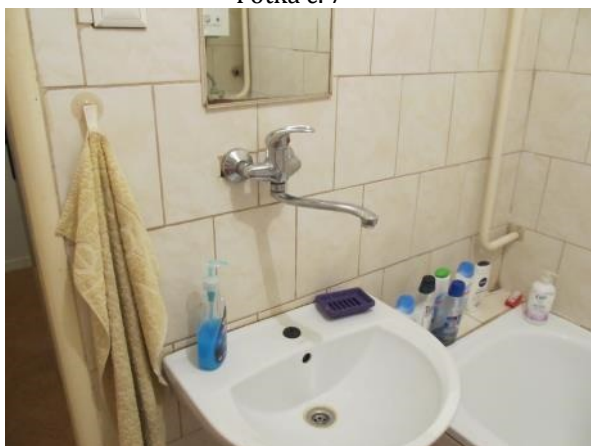
Fotka č. 6



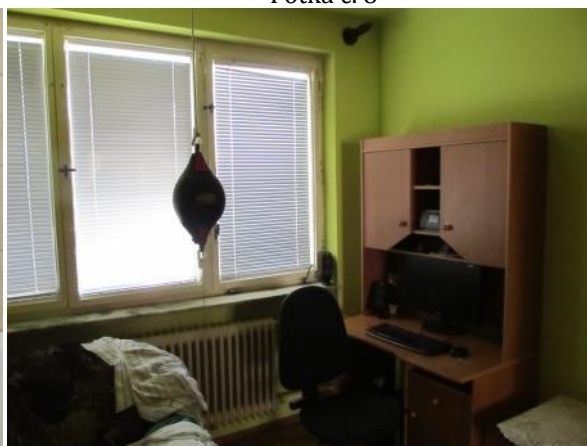
Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10



Fotka č. 11 - chodba



Fotka č. 12 izba , vstup na balkón



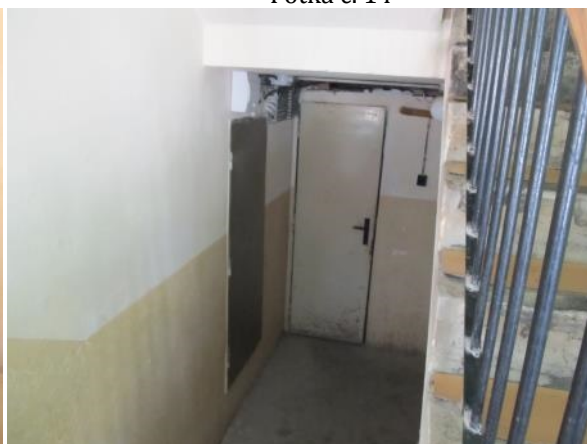
Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17- vstup do garáže



Fotka č. 18 - garáž





Fotka č. 19 - zsadný pohľad na dom



Fotka č. 20 bočný pohľad na dom



Fotka č. 21



Fotka č. 22 - pohľad na ulicu

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo - a odvetvie oceňovanie nehnuteľností, pozemné stavby.

Evidenčné číslo znalca 914790.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 089/2014 znaleckého denníka č.1

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.2014089-Z