

Znalec:**Ing. Igor Klačko***Znalec z odboru Stavebníctvo; Odvetvie: statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti.**Evidenčné číslo znalca na MS SR: 914410**Autorizovaný stavebný inžinier SKSI 4243*SP*I3 - Inžinier pre statiku stavieb*

Nešporova 1015/18, Šaľa; +421903957044, igor.klacko@slovanet.sk

Zadávatel':

auctio, s.r.o.

Kmeťkova 30

949 01 Nitra

IČO: 36765121

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 05.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34/2019**Vo veci:** Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 2444 katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom:

- Byt číslo 5 na 2. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 434 na parcele číslo 457 postavený na ulici Š. Moyzeša vo vchode číslo 26
- Podiel priestoru vo veľkosti 6245/79357 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s.č. 434
- Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6245/79357 k pozemku parc.č. 457 o výmere 362 m², za účelom zriadenia záložného práva

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení

33 (10)

5 x v písomnej forme pre zadávateľa

1 x v elektronickej forme pre zadávateľa

1 x v písomnej forme pre znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 2444 katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom:

- Byt číslo 5 na 2. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 434 na parcele číslo 457 postavený na ulici Š. Moyzesa vo vchode číslo 26
- Podiel priestoru vo veľkosti 6245/79357 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s.č. 434
- Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6245/79357 k pozemku parc.č. 457 o výmere 362 m²,

2. Účel znaleckého posudku:

za účelom výkonu záložného práva

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

08.02.2019

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

08.02.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

5.1 Dodané zadávateľom :

1. Znalecký posudok č. 19/2013 vypracovaný znalcom Ing. Ľudmila Beczányiová

5.2 Získané znalcom :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2444 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom
2. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom
3. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
4. Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Platné vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- 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) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) 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
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektu.

- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012
- Bradáč A.: Nemovitosti, Linde Praha, 2007
- Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress Praha, 2006
- Bradáč A.: Věcná břemena od A do Z, Linde Praha, 2009

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vy hl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražba a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde

M – počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia platných od 28.01.2019 (**k_{CU}=2, 4935**)).

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení

závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- a) lineárnou metódou
- b) analytickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda, ktorá je podmienená stanovením výnosovej hodnoty stavby. Na str. č. 21 a str. č. 25 sú výsledné použité metódy zdôvodnené spracovateľom posudku. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]}$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota

koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \quad [€],$$

kde:

- HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),
- TH - technická hodnota stavieb,
- a - váha výnosovej hodnoty,
- b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota 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: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota na 1 m² pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

- k_S - koeficient všeobecnej situácie
- k_V - koeficient intenzity využitia
- k_D - koeficient dopravných vzťahov
- k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
- k_I - koeficient druhu pozemku
- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Byt číslo 5 na 2. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 434 na parcele číslo 457 postavený na ulici Š. Moyzesa vo vchode číslo 26
- Podiel priestoru vo veľkosti 6245/79357 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s.č. 434
- Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6245/79357 k pozemku parc.č. 457 o výmere 362 m²,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 08.02.2019 kedy nehnuteľnosť bola sprístupnená. Objekt je v čase obhliadky užívania schopný. Pri obhliadke bol zisťovaný technický stav a vyhotovenie jednotlivých konštrukčných prvkov. Popis jednotlivých prvkov ako aj zmeny modernizácie sú uvedené v popise stavby.

d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pre posúdenie definovaných stavieb nebola poskytnutá jednoduchá projektová dokumentácia stavby. Rozmery bytu podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli pri obhliadke zamerané na mieste overené. Doklady o veku stavby boli predložené potvrdením. Predložené a získané dokumentácie sú vzájomne v súlade.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 2444 katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemky zapísané pod parc. č. 457 o výmere 362 m² evidovaný ako zastavané plochy a nádvorja so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

STAVBY:

Bytový dom súpisné číslo 434 postavený na parcele číslo 457

Byty a nebytové priestory

Byt číslo 5 na 2. poschodí vo vchode číslo 26

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti: 6245 / 79357

B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**Vlastník**

Por. č. : 9

Kvaková Alica r. Kaninová, Š.Moyses 427/77, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR, Dátum narodenia: 21.05.1967, Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 4.1.2013, V 18/13 - pol.187/13

Por. č. : 15

Kvak František r. Kvak, Ing, Š.Moyses 427/77, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR, Dátum narodenia: 01.08.1960, Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 4.1.2013, V 18/13 - pol.187/13

Správca

Por. č. : 16

LawService Recovery, k.s., Stráž 223, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

K vlastníkovi č.15 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 2K/12/2016 zo dňa 1.7.2016, Z-287/2018 - pol.251/18

Por. č. : 17

Rybár Juraj r. Rybár, JUDr., Stráž 223, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

K vlastníkovi č.9 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 4K/5/2016 zo dňa 9.9.2016, Z-287/2018 - pol.251/18

C. ĽARCHY:

Por. č. : 9

Pre B9,15 - Záložné právo k bytu č.5 na základe §15 odst.1 zákona č.182/93 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.434

Por. č. : 9

Pre B9,15 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe V 283/13 zo zmluvy uzatvorenej dňa 15.2.2013 a dodatku zo dňa 19.2.2013 (na byt č.5 na 2.p.,vchod č.26) - pol.507/13

Por. č. : 15

Pre B9,15 - Záložné právo k bytu č.5 na základe §15 odst.1 zákona č.182/93 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.434

Por. č. : 15

Pre B9,15 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe V 283/13 zo zmluvy uzatvorenej dňa 15.2.2013 a dodatku zo dňa 19.2.2013 (na byt č.5 na 2.p.,vchod č.26) - pol.507/13

Iné údaje:

Por. č. : 9

Návrh na zápis a Uznesenie 23Pc/4/2017-22 zo dňa 24.4.2017, Z-287/2018 - pol.251/18

Por. č. : 15

Návrh na zápis a Uznesenie 23Pc/4/2017-22 zo dňa 24.4.2017, Z-287/2018 - pol.251/18

Por. č. : 16

K vlastníkovi č.15 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 2K/12/2016 zo dňa 1.7.2016, Z-287/2018 - pol.251/18

Por. č. : 17

K vlastníkovi č.9 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 4K/5/2016 zo dňa 9.9.2016, Z-287/2018 - pol.251/18

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,

- Byt číslo 5 na 2. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 434 na parcele číslo 457 postavený na ulici Š. Moyzesa vo vchode číslo 26
- Podiel priestoru vo veľkosti 6245/79357 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s.č. 434
- Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6245/79357 k pozemku parc.č. 457 o výmere 362 m²,

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt číslo 5

POPIS

Všeobecne popis

Ohodnocovaný byt sa nachádza v bytovom dome, ktorý je postavený v meste Žiar nad Hronom na ulici Štefana Moysesa. Dom má dva vchody suterén a tri nadzemné podlažia (prízemie a dve poschodia). Podzemné podlažie (suterén) je prístupné z centrálneho schodiska, nachádzajú sa v ňom spoločné priestory a pivnice bytov a komunikačné priestory. V nadzemných podlažiach sú umiestnené byty. Dom má 2 vchody.

Popis bytového domu

Nosný systém objektu tvoria kolmé steny tradične murovanej konštrukcie zhotovenej z pórobetónových alebo tehlových tvárnic. Stropné konštrukcie sú panelové. Modulová osnova nosných stien je 3750 mm a 3150 mm. Konštrukčná výška je 2850 mm. Objekt je osadený na teréne, pričom sa domová vybavenosť nachádza na prvom podzemnom podlaží. Na každom podlaží sa nachádzajú dva byty. Bytové domy PV-2 sú bez osobných výťahov. Základy domu sú z monolitického železobetónu, izolované proti zemnej vlhkosti. Obvodové múry a nosné steny sú murované hr. 25 cm až hr. 40 cm. Deliace priečky sú z priečkových hr. 7,5 cm. Stropy sú železobetónové, z prefabrikovaných dosiek. Schodisko je železobetónové, prefabrikované s povrchovou úpravou liatym terazzom. Strecha domu je sedlová s keramickou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Povrchy fasád sú pôvodné brizolitové. Vnútorne povrchy spoločných priestorov sú hladké vápenno-cementové omietky, na schodoch a podestách opatrené do výšky 150 cm olejovým náterom. Keramické obklady v spoločných priestoroch nie sú zhotovené. Vchodové dvere sú drevené plastové, čiastočne presklené. Ostatné dvere v spoločných priestoroch sú hladké plné, osadené do oceľových zárubní. Podlahy na chodbách a podestách majú na povrchu keramickú dlažbu, v pivnici s pivničnými kobkami jednotlivých bytov, je cementový poter. spoločné priestory nie sú vykurované. Dom je napojený na diaľkové vykurovanie z centrálneho zdroja. Bytový dom je napojený na rozvody elektrickej energie, pitnej vody a mestskej kanalizácie. V dome je inštalovaná spoločná televízna anténa, bleskozvod, ďalej sú v dome zrealizované telefónne rozvody a káblová televízia. Dom je napojený na rozvod zemného plynu.

Popis bytu:

Hodnotený byt je dvojizbový, v pôvodnom stave, bez zmien v jeho dispozičnom riešení. Pôvodné omietky na stenách boli prestierkové. Pôvodné keramické obklady sú v kuchyni, v priestore kuchynskej linky a v kúpeľni do výšky 150 cm. V izbách sú vlysové drevené podlahy. V ostatných miestnostiach je na podlahách nová keramická dlažba. Okná v byte sú vymenené za plastové s izolačným dvojsklom. Vchodové dvere sú pôvodné. Dvere v byte sú hladké, plné alebo čiastočne presklené, osadené do oceľových zárubní. V kuchyni je kuchynská linka so zariadeníacimi predmetmi. V bytovom jadre je spojená kúpeľňa s WC. Vaňa v kúpeľni je jednoduchá smaltová. Ďalej je v kúpeľni osadené umývadlo a záchodová misa typ kombi. V byte sú zrealizované rozvody pitnej vody, a kanalizácie. TÚV je pripravovaná lokálne v byte. Prípojky pitnej vody a plynu sú vybavené meračmi spotreby. Vykurovanie bytu je riešené cez lokálny kotol radiátormi.

Vypočítaná podlahová bytu s pivnicou plocha 61,89m²

Spoločnými časťami bytového domu sú najmä: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia a priestor vo vnútri bloku, vchody, schodiská, chodby, závetria, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú najmä: ventilačné komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, prípojky studenej vody po ventily, odpadové stúpačky vrátane odbočky, elektroinštalácie od skríň merania po istič, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov.

Súčasťou spoločných zariadení bytového domu nie sú: slaboprúdové rozvody (káblková televízia, dátová linka a telefónna linka), vrátane zariadenia a príslušných potrubných rozvodov, ktoré sú umiestnené v a na spoločných častiach bytového domu, a ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb, ktorým predávajúci umožnil tretím stranám zriadiť vyššie uvedené zariadenia, pričom kupujúci sa ich umiestnenie v a na spoločných častiach bytového domu zaväzuje strpieť.

Príslušenstvom bytového domu sú: prístupové chodníky medzi domom a chodníkom z ulice (vrátane schodov pri vstupe).

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 ²]
Izba:	
4,2*4,24	17,81
Izba:	
4,2*3,55	14,91
Kuchyňa:	
4,2*2,50	10,50
Predsieň:	
3,9*1,18+1,54*1,91	7,54
Komora:	
1,85*0,95	1,76
Kúpeľňa s WC:	

1,81*2,145+0,90*1,835	5,53
Výmera bytu bez pivnice	58,05
Pivnica:	
1,6*2,4	3,84
Vypočítaná podlahová plocha	61,89

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01
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	1,25	6,25	5,14
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,50	27,00	22,22
3	Stropy	8,00	1,50	12,00	9,88
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,17
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,29
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,25	1,25	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,47
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,25	2,50	2,06
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,41
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,82
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,17
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,06
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,65
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,82
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,65
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,65
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,82
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00

21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,47
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,29
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,82
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,65
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,06
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,06
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,47
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,82
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,82
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,65
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,65
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,29
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,29
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,06
	Spolu	100,00		121,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 121,50 / 100 = 1,215$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,494 * 0,939 * 1,2150 * 1,01$$

$$V_H = 934,67 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vek stavby (V)

Pre účely tejto metodiky sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu (napr. vyjadrenie obecného úradu), a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúma-tel'ným odborným odhadom.

Lineárna metóda

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa základná životnosť alebo preskúmateľným odborným odhadom.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatkovou životnosťou stavby sa za predpokladu bežnej údržby rozumie vek od dátumu odhadu do zániku stavby. Udáva sa v rokoch. Vypočíta sa pomocou súčiniteľa okamžitého stavu prvkov dlhodobej životnosti zo základnej zostatkovej životnosti stavby.

Súčiniteľ okamžitého stavu PDŽ

Vyjadruje stav prvkov dlhodobej životnosti ku dňu odhadu v rozmedzí 0 až 100% s ohľadom na ich vek. Veľmi dobrý stav zodpovedá hodnote 100 %. V rozmedzí 0 až 100 % sa pohybuje váhovým priemerom stavu jednotlivých PDŽ s prihliadnutím na:

to, či sa na posudzovanom objekte nachádzajú všetky PDŽ; počet PDŽ = n
 cenový podiel jednotlivých PDŽ na ich súčte, ktorý tvorí 100 %
 stavu jednotlivých PDŽ

Základná zostatková životnosť stavby (TT)

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby a stavu PDŽ ku dňu hodnotenia 100 %.

Základná životnosť stavby (ZZ)

Stanovuje sa s ohľadom na stavebno-technické prevedenie prvkov dlhodobej životnosti.

Analytická metóda

Analytická metóda výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa môže použiť v nasledovných prípadoch:

- hodnotená stavba je pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby,
- hodnotená stavba je vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave,
- v prípadoch, pri ktorých výpočet opotrebovania lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebenie je objektívne väčšie ako 80 % a
- pri hodnotení kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok.

Výpočet vychádza zo stanovenia cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, výpočtu ich opotrebovania. Celkové opotrebovanie stavby je váhovým priemerom opotrebovania jednotlivých konštrukcií a vybavení, pričom váhou je cenový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nie je možné presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, tak sa vypočíta odborným odhadom. V týchto prípadoch je možné odborne odhadnúť opotrebenie jednotlivých konštrukcií a vybavení.

Cenové podiely

a.) pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia podľa jednotlivých položiek sa stanoví pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia vo všetkých podlažiach ku celkovej reprodukčnej hodnote celej stavby. Hodnota danej konštrukcie alebo vybavenia sa zistí ako súčet násobkov hodnoty položky a zastavanej plochy jednotlivých podlaží.

b.) pri ostatných stavbách (budovy, haly, byty)

Stavba je uvažovaná so začiatkom užívania v roku 1955 na základe predložených podkladov. Pre uvažovaný bytový dom je vhodné použiť lineárnu metódu vzhľadom na skutočnosť, že neboli vykonané rekonštrukčné a modernizačné práce.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt číslo 5	1955	64	26	90	71,11	28,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$934,67 \text{ €/m}^2 \cdot 61,89 \text{ m}^2$	57 846,73
Technická hodnota	28,89% z 57 846,73 €	16 711,92

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:

Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku, kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

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

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Kombinovaná metóda

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váhy výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

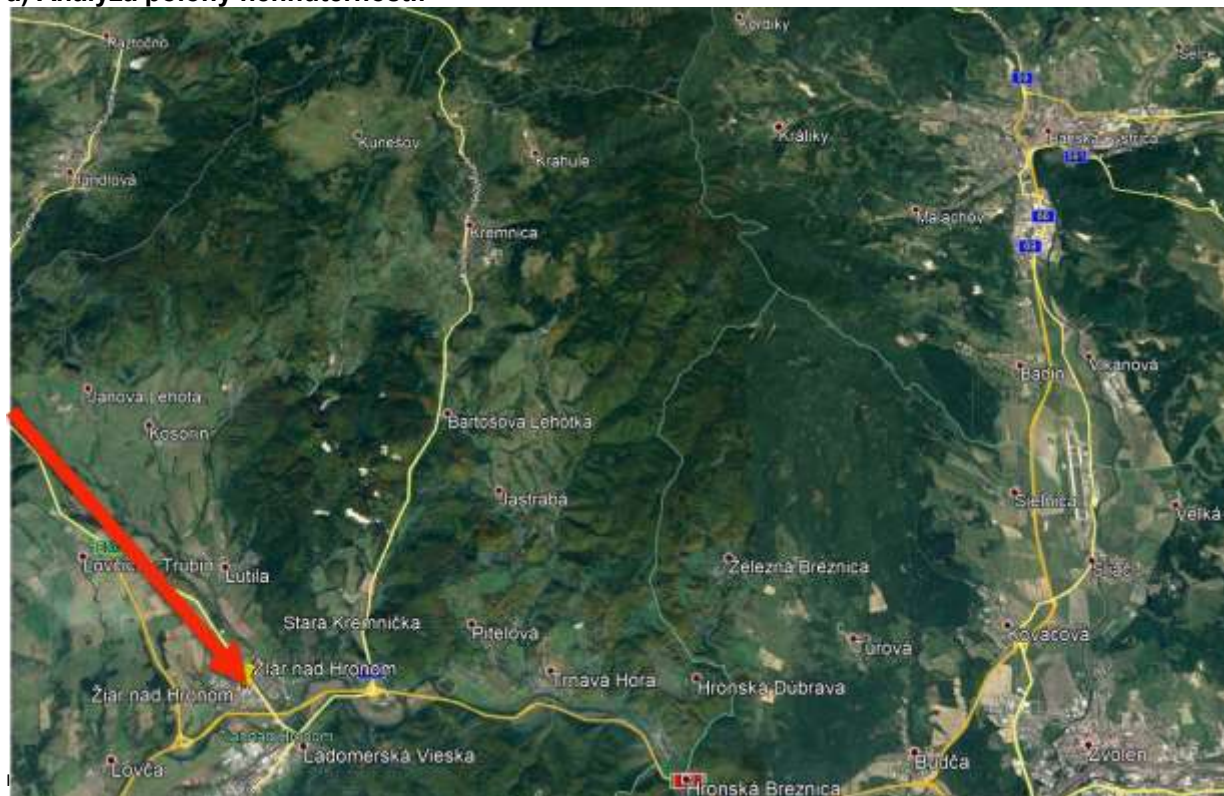
Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady. Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Mesto Žiar nad Hronom, jeho územie sa skladá z vlastného mesta, miestnej časti obce Šašovské Podhradie a výrobného územia ZSNP – Slovalco a Horné Opatovce. Obec Ladomerská Vieska, ktorá bola súčasťou mesta sa odčlenila v 90-tych rokoch minulého storočia. Z dôvodov negatívnych vplyvov hutníckeho, hliníkárskeho priemyslu na životné prostredie bola obec Horné Opatovce asanovaná a k.ú. v roku 1969 pričlenené k mestu.

Hlavnou dopravnou, vybavenostnou a urbanistickou osobu mesta sa stala cesta I/50, ul. SNP s funkciou hlavnej mestskej triedy. Pozdĺž nej smerom východným a západným sa postupne realizovala obytná výstavba. Obytná výstavba formou viacpodlažných bytových domov a občianskej vybavenosti sa realizovala v západnej časti mesta. Jedná sa o obytné súbory CENTRUM I., CENTRUM II. a obytný súbor ETAPA. Architektúra zástavby zodpovedá dobe ich vzniku, od zástavby klasických tehlových domov so sedlovými strechami z 50-tych rokov minulého storočia až po panelovú bytovú výstavbu v severnej a južnej časti. Súčasťou obytných súborov sú komplexné areály základnej občianskej vybavenosti. Vyššia občianska vybavenosť je sústredená v priestore vymedzenom ul. M. Chrastenka a ul. Dr. Janského, pozdĺž ulice Š. Moysesa, Námestia Matice Slovenskej a pozdĺž ul. SNP: Hlavnou kompozičnou a vybavenostnou osou západnej časti mesta je ul. Dr. Janského a ul. Š. Moysesa s centrálnym peším priestorom mesta, Námestím Matice Slovenskej. Menované plochy verejnej občianskej vybavenosti sú základom centrálnej mestskej zóny, v ktorej sú sústredené najvýznamnejšie plochy verejnej občianskej vybavenosti mesta. Obytná zástavba formou výstavby rodinných domov sa realizovala prevažne vo východnej časti mesta (časť IBV) až po Lutílský potok. Obytná zástavba formou viacpodlažných bytových domov sa vo východnej časti mesta realizovala len v obytnom súbore „Pod vršky“. Plochy vyššej občianskej vybavenosti sú zrealizované pozdĺž cesty I/50 včítane plôch obchodných reťazcov (supermarketov). Výstavba obchodných domov typu supermarket nebola zvládnutá najmä z architektonických a kompozičných hľadísk a výškou svojej zástavby a osadením v priestore predstavuje najväčšiu urbanistickú a architektonickú závalu na hlavnej mestskej triede mesta. Plochy verejnej „historickej“ parkovej zelene, športovo-rekreačné plochy sú sústredené v južnej časti mesta v bývalom „historickom Žiari“. Plochy celomestskej vybavenosti sú sústredené pozdĺž ul. SNP a okolo Svätokrížskeho námestia kde vytvárajú druhú tzv. „historickú časť“ celomestského centra. Mesto v súčasnosti realizuje dostavbu sídliska „Pod vršky“ a novú výstavbu rodinných domov na ul. Jesenského. Mesto má projekčne pripravenú rozvojovú lokalitu rodinných domov na Jesenského ulici (pri hospodárskom dvore PD) a formou ÚPN zóny rozvojovú lokalitu rodinných a bytových domov, obytný súbor „Severovýchodná časť mesta“. Napojenie lokality na základnú komunikačnú sieť mesta a vybudovanú technickú infraštruktúru je optimálne.

Vodný tok Hrona oddeľuje samotné mesto Žiar nad Hronom od výrobného územia hutníckeho priemyslu a od obce Ladomerská Vieska. Obec Ladomerská Vieska je územne spojená s mestom a



vytvárajú jeden spoločný urbanistický priestor. Samotný vodný tok Hrona v tomto úseku okrem mŕtveho

ramena „Žiarskeho rybníka“ nie je mestotvorným prvkom a je postupne obostavaný plochami výrobného územia.

Rekreačné územie je na riešenom území mesta zastúpené plochami športu, športových zariadení, športových ihrísk a rekreačnými plochami prímestskej dennej a koncom týždňovej rekreácií obyvateľov mesta. Športové plochy, areál futbalového štadióna so športovou halou a s areálom letného kúpaliska sú sústredené v južnej časti mesta v „historickom Žiari“ vo väzbe na historický park. Zimný štadión je v západnej časti mesta pri cintoríne, krytá plaváreň sa nachádza v centrálnej mestskej zóne. Všetky areály ZŠ a stredných škôl sú vybavené športovými areálmi so športovými ihriskami. Záhradkárské lokality sa nachádzajú v severovýchodnej časti pri Lutilskom potoku a v terénnej mulde. Pod cintorínom na ul. Hutníkov. Na rekreačné účely sa využíva priestor Šibeničného vrchu s turistickým náučným chodníkom. Jestvujúca zástavba rodinných domov v obci Šášovské Podhradie je postupne prebudovávaná na zmiešané územie s rekreačným využitím jestvujúcej zástavby (chalupy, rodinné domy dovolenkového typu). Mesto má v súčasnosti spracované rozvojové plochy pre športové a rekreačné aktivity v údolí Lutilského potoka vo väzbe na obytný súbor „Pod vršky“. Samostatné plochy stredisk rekreácie a turizmu, rekreačné prímestské areály a plochy súkromnej chatovej rekreácie sa na riešenom území nenachádzajú. Celkový rozsah plôch športových zariadení a ihrísk je v meste nízky a nezodpovedá potrebám mesta. Mesto plánuje realizáciu rekreačného územia „Rybárska Bašta“ pri vstupe do obce Šášovské Podhradie pri vodnom toku Hrona. Plochy zelene v mesta sú zastúpené plochami verejnej parkovej a sprievodnej zelene, plochami obytnej zelene bytových súborov, plochami vyhradenej zelene v areáloch občianskej vybavenosti a na pozemkoch rodinných domov a plochami cintorína. Parková zeleň je v meste zastúpená plochou historického parku pri kaštieli. Park je pamiatkovo chránený, vznikol v roku 1870 ako prírodný krajinársky park. Park priamo naväzuje na hlavné športové a rekreačné plochy mesta s areálom letného kúpaliska.

Bytový dom súpisné číslo 434 je postavený na pozemku rovinatého charakteru na parcele číslo 457 v katastrálnom území Žiar nad Hronom. Bytový dom sa nachádza cca 40 km od centra krajského mesta Banská Bystrica v centrálnej časti mesta, v obytných častiach s prevažne bytovými domami a nebytovými stavbami pre administratívu a služby s výbornými dopravnými možnosťami. V blízkosti domu sa nachádza občianska vybavenosť.

Dostupnosť železničnej stanice Žiar nad Hronom je do 10 min. pri použití MHD. Dostupnosť na diaľnicu R1 je do 5 km. Dostupnosť miestnych úradov je do 10 min. Základná obchodná sieť a služby sú dostupné. Základná zdravotná starostlivosť, základné školy sú dostupné. Samotná nehnuteľnosť sa nachádza na pozemku s dostupnosťou po verejnej komunikácii s možnosťou priameho vstupu z ulice Štefana Moysesa



b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe výpisu z listu vlastníctva na nehnuteľnosť viazne záložné právo.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,950	30	58,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,358	10	3,58
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu	II.	1,300	8	10,40

	dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,950	5	9,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,300	7	9,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	6	7,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			145	175,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 175,57 / 145$	1,211
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 16\,711,92 \text{ €} * 1,211$	20 238,14 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6245/79357 k pozemku zapísané pod parc. č. 457 o výmere 362 m² evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Obec: Žiar nad Hronom. Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie:

koeficient všeobecnej situácie - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov; koeficient intenzity využitia - rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením; koeficient dopravných vzťahov - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy; koeficient funkčného využitia územia - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha); koeficient technickej infraštruktúry pozemku - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí); koeficient povyšujúcich faktorov - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu; koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
457	zastavané plochy a nádvoria	362,00	1/1	6245/79357	28,49

Obec:

Žiar nad Hronom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6069
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,6069$	45,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 362,00 \text{ m}^2 * 45,88 \text{ €/m}^2$	16 608,56 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 6245/79357 * 16 608,56 \text{ €}$	1 307,01 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 2444 katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom:

- Byt číslo 5 na 2. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 434 na parcele číslo 457 postavený na ulici Š. Moyzesa vo vchode číslo 26
- Podiel priestoru vo veľkosti 6245/79357 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s.č. 434
- Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6245/79357 k pozemku parc.č. 457 o výmere 362 m², za účelom zriadenia záložného práva

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt číslo 5	1/1	20 238,14
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 457 (28,49 m ²)	1/1 z 6245/79357	1 307,01
Všeobecná hodnota celkom		21 545,15
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		21 500,00

Slovom: Dvadsaťjedentisícpäťsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti

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

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne 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 neboli zistené žiadne vecné bremená, ktoré by vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viazne ľarcha:

- Pre B9,15 - Záložné právo k bytu č.5 na základe §15 odst.1 zákona č.182/93 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.434
- Pre B9,15 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe V 283/13 zo zmluvy uzatvorenej dňa 15.2.2013 a dodatku zo dňa 19.2.2013 (na byt č.5 na 2.p.,vchod č.26) - pol.507/13
- Pre B9,15 - Záložné právo k bytu č.5 na základe §15 odst.1 zákona č.182/93 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.434
- Pre B9,15 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe V 283/13 zo zmluvy uzatvorenej dňa 15.2.2013 a dodatku zo dňa 19.2.2013 (na byt č.5 na 2.p.,vchod č.26) - pol.507/13

Iné Riziká:

Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov a miestneho zisťovania sprístupnených priestorov v čase obhliadky. V prípade zistenia nových skutočností môže byť vyhotovený doplnok k znaleckému posudku, ktorý bude odzrkadľovať nový skutkový stav nehnuteľnosti.

V Šali dňa 10.03.2019

Ing. Igor Klačko

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2444 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom
3. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom
4. Potvrdenie o veku stavby
5. Pôdorysný náčrt bytu
6. Fotodokumentácia



Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika
Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

Ing. Igor Klačko
Nešporova 18
92701 Šaľa

V Nitre, 05. februára 2019

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s. r. o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na:**

Okresnom úrade Žiar nad Hronom, Katastrálny odbor, pre obec Žiar nad Hronom, katastrálne územie Žiar nad Hronom, zapísané:

- na liste vlastníctva číslo 2444 ako:
- A. byt číslo 5
 - na 2.p. vo vchode č. 26, nachádzajúci sa v
 - bytovom dome (popis stavby: bytový dom) so súpisným číslom 434, na parcele registra „C“ číslo 457,
 - B. podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 6245/79357 – in k celku,
 - C. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6245/79357 – in k celku k pozemku:
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 457, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 362 m².
- (ďalej len „Nehnuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávateľ:**

auctio, s. r. o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČDPH: SK2022362452, Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :

ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie**

Dižník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne: **08. februára 2019 o 10:30 hod** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dižník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.



Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika
Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 18. februára 2019

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach(zaslať na adresu. auctio, s.r.o. Štefánikova 9, 949 01 Nitra)
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: durisova@auctio.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: durisova@auctio.sk
- ✓ Vyúčtovanie znalečného

S úctou,



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

Okres: **Žiar nad Hronom**
 Obec: **ŽIAR NAD HRONOM**
 Katastrálne územie: **Žiar nad Hronom**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: **16.03.2019**
 Čas vyhotovenia: **17:26:45**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2444

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
457	362	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
434	457	9	bytový dom		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod: 26 2. p. Byt č. 5
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6245 / 79357

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 9 Kvaková Alica r. Kaninová, Š.Moyses 427/77, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR
 Dátum narodenia: 21.05.1967

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 4.1.2013, V 18/13 - pol.187/13

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 15 Kvak František r. Kvak, Ing. Š.Moyses 427/77, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR
 Dátum narodenia: 01.08.1960

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 4.1.2013, V 18/13 - pol.187/13

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu: Správca
 16 LawService Recovery, k.s., Stráž 223, Zvolen, PSČ 960 01, SR
 IČO:

Spoluvlastnícky podiel: /

K vlastníkovi č.15 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 2K/12/2016 zo dňa 1.7.2016, Z-

Informatívny výpis 1/2 Údaje platné k: 14.03.2019 18:00

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

Vchod : 26 2. p. Byt č. 5
16 LawService Recovery, k.s., Stráž 223, Zvolen, PSČ 960 01, SR
IČO :

Spoluvlastnícky podiel : /

287/2018 - pol.251/18

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu: Správca

17 Rybár Juraj r. Rybár, JUDr., Stráž 223, Zvolen, PSČ 960 01, SR

Identifikátor :

Spoluvlastnícky podiel : /

K vlastníkovi č.9 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 4K/5/2016 zo dňa 9.9.2016, Z-287/2018 - pol.251/18

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 9 Pre B9,15 - Záložné právo k bytu č.5 na základe §15 odst.1 zákona č.182/93 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.434
- 9 Pre B9,15 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe V 283/13 zo zmluvy uzatvorenej dňa 15.2.2013 a dodatku zo dňa 19.2.2013 (na byt č.5 na 2.p.,vchod č.26) - pol.507/13
- 15 Pre B9,15 - Záložné právo k bytu č.5 na základe §15 odst.1 zákona č.182/93 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.434
- 15 Pre B9,15 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653 na základe V 283/13 zo zmluvy uzatvorenej dňa 15.2.2013 a dodatku zo dňa 19.2.2013 (na byt č.5 na 2.p.,vchod č.26) - pol.507/13

Iné údaje:

- 2 Žiadosť o zmenu priezviska zo dňa 19.2.2019, R-103/2019 - pol.339/19
- 9 Návrh na zápis a Uznesenie 23Pc/4/2017-22 zo dňa 24.4.2017, Z-287/2018 - pol.251/18
- 15 Návrh na zápis a Uznesenie 23Pc/4/2017-22 zo dňa 24.4.2017, Z-287/2018 - pol.251/18
- 16 K vlastníkovi č.15 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 2K/12/2016 zo dňa 1.7.2016, Z-287/2018 - pol.251/18
- 17 K vlastníkovi č.9 je ustanovený správca konkurznej podstaty Spisová značka: 4K/5/2016 zo dňa 9.9.2016, Z-287/2018 - pol.251/18

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Informatívny výpis

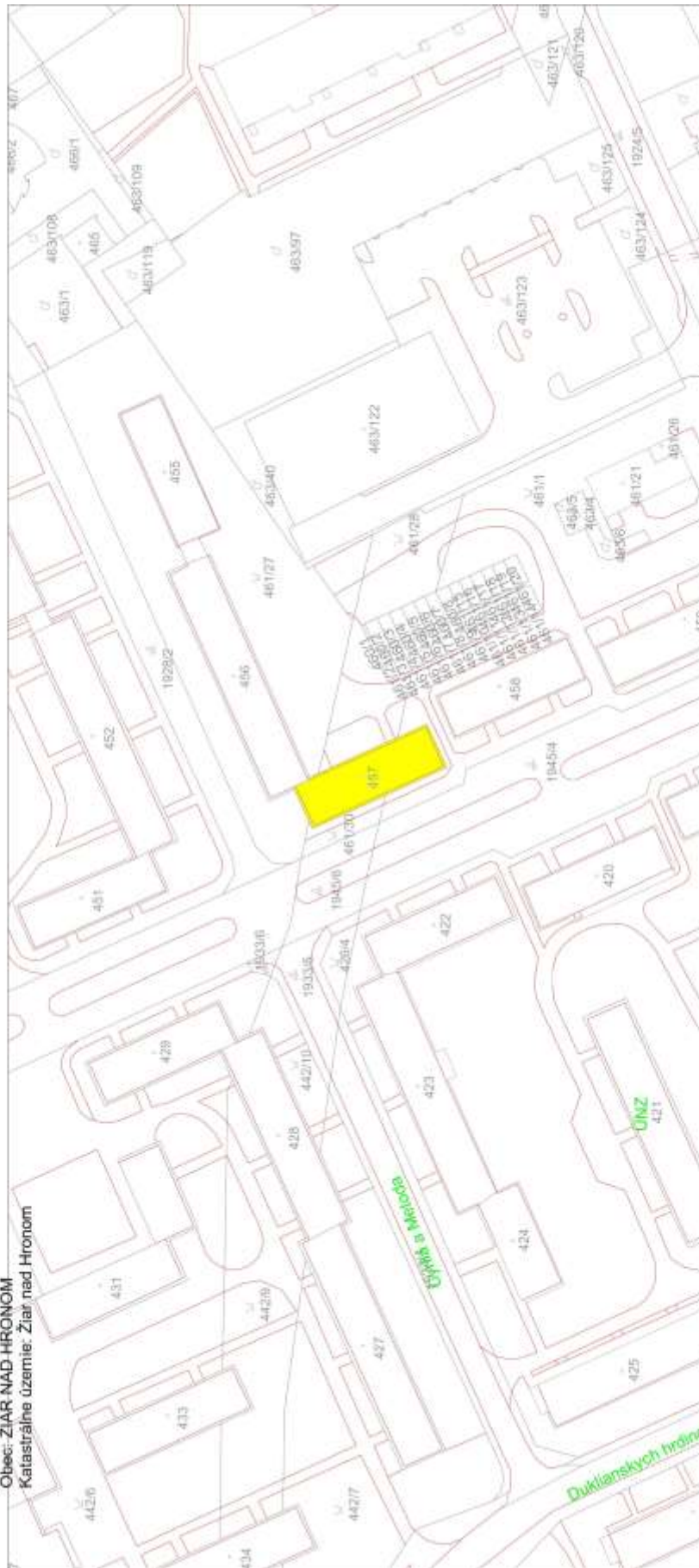
2/2

Údaje platné k: 14.03.2019 18:00

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
 Vytvorené cez katastrálny portál

sobota, 16. marca 2019 17:28

Okres: Žiar nad Hronom
 Obec: ŽIAR NAD HRONOM
 Katastrálne územie: Žiar nad Hronom



SCALE 1 : 1 198
 20 0 20 40 60
 METERS



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

-3-

Titl.
Alica Kvaková
UL. Š. Moysesa 26/5

965 01

Ž i a r nad Hronom

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje
Čierťazská

Žiar nad Hronom
dňa : 28.1.2013

VEC

Potvrdenie o veku stavby

Stavebné bytové družstvo so sídlom v Žiari nad Hronom ako spoluvlastník a správca bytového domu, súpisné číslo 434 na UL. Š. Moysesa 26,28 v Žiari nad Hronom, týmto potvrdzuje, že bytový dom bol skolaudovaný a daný do užívania v roku 1955.

S pozdravom

Ing. Robert M i h o k p.p.
Riaditeľ S B D

☎ 045 / 6708 239
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s.
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200

Ag

Fotodokumentácia z miestnej obhliadky



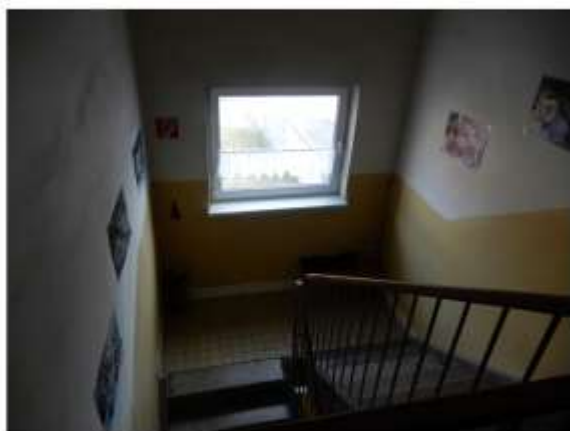
Fotodokumentácia z miestnej obhliadky



Fotodokumentácia z miestnej obhliadky



Fotodokumentácia z miestnej obhliadky



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914410

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 34/2019.

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