

Znalec : Ing. Ľudovít Jurík,
mobil :
e-mail :

ev. číslo : 911457

Zadávateľ : Dražobná spoločnosť a.s.
Zelinárska 6
Bratislava

Číslo spisu /objednávky/ : objednávka zo dňa 29.3.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 169/2019

Vo veci : Dražba nehnuteľného majetku :

- podľa listu vlastníctva č. 6612 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, byt č. 33 v celosti a spoluvlastnícky podiel 1605/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na ul. SNP s.č. 1455.

- podľa listu vlastníctva č. 6699 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, spoluvlastnícky podiel 1605/100000 k pozemkom p.č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130 a 4131.

Počet strán : 28 strán, z toho 10 strán príloh

Počet vyhotovení : 5 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Podľa listu vlastníctva č. 6612 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, byt č. 33 v celosti a spoluvlastnícky podiel 1605/100000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na ul. SNP s.č. 1455.

Podľa listu vlastníctva č. 6699 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, spoluvlastnícky podiel 1605/100000 k pozemkom p.č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130 a 4131.

2. Účel znaleckého posudku :

Znalecký posudok sa použije na právny úkon : dražba nehnuteľného majetku podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 11.4.2019 /deň obhliadky/

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje : 3.8.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 29.3.2019 /príloha č. 5/

Podklady, získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6612 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, zo dňa 11.4.2019 /príloha č. 1/

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6699 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, zo dňa 11.4.2019 /príloha č. 2/

Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Skalica na parcely č. 4126 - 4131 /príloha č. 3/

Potvrdenie o veku bytového domu, vydal Mesto Skalica /príloha č. 4/

Znalecký posudok č. 16/2016, ktorý som vypracoval 14.2.2016

6. Použitý právny predpis :

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Metodika hodnotenia nehnuteľností, vypracoval Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v roku 2001

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Citujem : Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov :

§ 12

Ohodnotenie predmetu dražby

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(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.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

V zmysle § 12, ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Z dostupných dokladov, ktoré boli znalcovi predložené, konštatujem, že k ohodnocovanej nehnuteľnosti sa neviažu žiadne závady, na ktoré by sa uplatnilo ustanovenie § 12, ods. 1.

Znalec vykonal pokus o obhliadku a zameranie nehnuteľnosti v stanovenom termíne 11.4.2019, pokus bol zmarený, nehnuteľnosti neboli sprístupnené. Nakoľko osoba, ktorá má predmetné nehnuteľnosti v držbe, neumožnila v stanovený deň ich obhliadku a zameranie, pristúpim v súlade s § 12, ods.3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, k ohodnoteniu z dostupných údajov, ktoré mi poskytol zadávateľ - mnou vypracovaný znalecký posudok č. 16/2016. Vlastník nehnuteľností so mnou komunikoval iba textovými správami, v ktorých sám určil tri termíny, kedy byť sprístupní, ale ani v jednom prípade tak nespravil.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metódy

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota nehnuteľností určuje :

aa. Porovnávacou metódou. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností, ktorých uskutočnený, resp. zamýšľaný prevod sa uskutočnil v danej lokalite a v danom čase. Znalcovi neboli poskytnuté, ani nezískal podklady potrebné na použitie porovnávacej metódy. Porovnávaciu metódu pri určení všeobecnej hodnoty nepoužijem.

ab. Kombinovanou metódou. Podkladom pre použitie kombinovanej metódy je schopnosť stavby dosahovať výnos. Nakoľko sa jedná o ohodnotenie bytu s príslušenstvom, u ktorého nepredpokladám výnos z prenájmu, nepoužijem kombinovanú metódu pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

ac. Výnosovou metódou. Podkladom pre použitie výnosovej metódy je schopnosť pozemku dosahovať výnos. Nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemku, u ktorého nepredpokladám výnos z prenájmu, nepoužijem výnosovú metódu pri určení všeobecnej hodnoty pozemku.

ad. Metóda polohovej diferenciacie. Pri použití tejto metódy sa jednotková východisková hodnota stavieb a pozemkov upraví koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na hodnotu v danom mieste a čase. Pri určení všeobecnej hodnoty použijem metódu polohovej diferenciacie.

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 6612 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica

A. Majetková podstata:

Stavby
na p.č. 4126 - 4131 bytový dom s.č. 1455

B. Vlastníci:

Vchod : 25, prízemie, byt č. 33
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 1605/100000

33. Dutka Martin r. Dutka, Lúčky 2612/7, Skalica, PSČ, 909 01, SR
/ nar. : 24.8.1977 / podiel : 1/1

Je uvedená poznámka - viď. LV.

C : Ľarchy : Sú uvedené zápisy, viď. LV.

Iné údaje : Sú uvedené zápisy, viď. LV.

Poznámka : Bez zápisu.

List vlastníctva č. 6699 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica

A. Majetková podstata:

Parcely :

| | | |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| p.č. 4126 | zastavané plochy a nádvoría | o výmere 193 m ² |
| p.č. 4127 | zastavané plochy a nádvoría | o výmere 155 m ² |
| p.č. 4128 | zastavané plochy a nádvoría | o výmere 195 m ² |
| p.č. 4129 | zastavané plochy a nádvoría | o výmere 155 m ² |
| p.č. 4130 | zastavané plochy a nádvoría | o výmere 195 m ² |
| p.č. 4131 | zastavané plochy a nádvoría | o výmere 153 m ² |

B. Vlastníci:

29. Dutka Martin r. Dutka, , PSČ, 1, SR
/ nar. : / , podiel : 1605/100000

Je uvedená poznámka - viď. LV.

C : Ťarchy : Je uvedený zápis, viď LV.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

c. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola zmarená dňa 11.4.2019. Náhradné termíny vlastníak navrhol v textových správach dňa 16.4.2019 (sprístupní byt o 3 týždne), 13.5.2019 (sprístupní byt o 2-3 týždne) a 30.6.2019 (sprístupní byt o mesiac). Ani jeden termín nebol splnený. Údaje k vypracovaniu znaleckého posudku som čerpal, po dohode so zadávateľom, zo svojho znaleckého posudku č. 16/2016, ktorý som vypracoval 14.2.2016.

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

Nebola predložená žiadna dokumentácia.

e. Údaje katastra nehnuteľností - porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Neboli zistené žiadne rozdiely.

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

1. Byt č. 33
2. Pozemky

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

2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

BYTY

1. Byt č. 33

POPIS STAVBY

Byt nebol sprístupnený, ohodnotenie vypracujem z dokladov (po dohode so zadávateľom) - mnou vypracovaný znalecký posudok č. 16/2016. Technický popis predpokladám rovnaký, ako v uvedenom ZP, vybavenosť predpokladám taktiež rovnakú ako v uvedenom ZP.

- citujem zo ZP č. 16/2016 :

Byt č. 33 sa nachádza v Skalici, v samostatnom sídlisku, na ul. SNP s.č. 1455, vchod č. 25. Byt je v 1. nadzemnom podlaží (prízemí) 5 podlažného obytného domu /4 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie pod časťou bytového domu/. Bytový dom je postavený typizovanou panelovou technológiou. V nadzemných podlažiach sú byty. V PP sú pivnice a spoločné zariadenia domu. Bytový dom má ústredné teplovodné vykurovanie z centrálnej výmeníkovej stanice. V bytoch je rozvod studenej i teplej vody, teplá voda sa pripravuje vo výmeníkovej stanici. Odkanalizovanie bytov je do verejnej kanalizácie. Dom je zastrešený plochou strechou s krytinou z asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú zhotovené z pozinkovaného plechu. Fasády sú dodatočne zateplené /2013/. Vnútorne povrchy sú opatrené stierkami. Dvere v spoločných priestoroch sú drevené hladké, vchodové dvere sú plastové presklené. Okná v bytovom dome sú čiastočne vymenené za plastové, v ohodnocovanom byte sú všetky okná vymenené za plastové /2013/. Podlahy v spoločných priestoroch sú prevážne betónové s cementovým poterom. Elektroinštalácia spoločných priestorov je svetelná i motorická. Bytový dom je plynofikovaný.

Byt č. 33 obsahuje 2 izby a príslušenstvo. Príslušenstvom je kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a pivnica. Kúpeľňa i WC sú v zrekonštruovanom murovanom bytovom jadre /2014/. Kuchyňa je vybavená novou kuchynskou linkou /2014/ so zabudovaným nerezovým drezom a kombinovaným sporákom s odsávačom pár /2014/. Vybavenie kúpeľne tvorí nový sprchový kút a umývadlo /2014/. Záchod je nový splachovací /2014/. Dvere v byte sú nové dyhované /2014/. Podlahy sú vymenené, v izbách sú plávajúce /2014/, v ostatných miestnostiach je nová dlažba a obklady stien /2014/.

Jedná sa o kompletne zrekonštruovaný byt v roku 2014. Bytový dom bol v roku 2013 zateplený. Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie bytu a bytového domu stanovím opotrebenie analytickou metódou.

Bytový dom bol postavený, skolaudovaný a daný do užívania v roku 1979. Potvrdenie o veku domu vydal Mesto Skalica.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| izba 3,45*4,80 | 16,56 |
| izba 3,45*4,80 | 16,56 |
| kuchyňa 3,45*1,80 | 6,21 |
| kúpeľňa 1,60*1,60 | 2,56 |
| WC 0,85*1,10 | 0,94 |
| chodba 3,45*1,25+0,85*1,80 | 5,84 |
| pivnica 1,25*3,00 | 3,75 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 52,42 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] cp_i | Koef. štand. ks_i | Úprava podielu cp_i^* ks_i | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-------|----------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| | Spoločné priestory | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 3,95 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,50 | 27,00 | 21,36 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 6,32 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,37 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 3,95 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,58 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,79 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 2,00 | 6,00 | 4,74 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,58 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|----|----------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| | | 8 | | | |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,40 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,50 | 7,50 | 5,93 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,40 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 1,98 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,58 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,79 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,58 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,58 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,79 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,58 |
| | Zariadenie bytu | | | | |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,16 |
| 23 | Vnútorné ker. obklady | 1,00 | 3,00 | 3,00 | 2,37 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 2,00 | 4,00 | 3,16 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 2,00 | 5,00 | 3,95 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 1,98 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,37 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,79 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,79 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,40 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,58 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 2,00 | 4,00 | 3,16 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 4,74 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 2,00 | 8,00 | 6,32 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 1,98 |
| | Spolu | 100,00 | | 126,50 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 126,50 / 100 = 1,265$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,535 * 1,037 * 1,2650 * 1,02$$

$$VH = 1 103,40 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 3,95 | 1979 | 130 | 40 | 1,22 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 21,36 | 1979 | 130 | 40 | 6,57 |
| 3 | Stropy | 6,32 | 1979 | 130 | 40 | 1,94 |
| 4 | Schody | 2,37 | 1979 | 130 | 40 | 0,73 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 3,95 | 1979 | 130 | 40 | 1,22 |
| 6 | Krytina strechy | 1,58 | 2013 | 80 | 6 | 0,12 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 0,79 | 2013 | 80 | 6 | 0,06 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 4,74 | 2013 | 80 | 6 | 0,36 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 1,58 | 1979 | 80 | 40 | 0,79 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,00 | 1979 | 0 | 0 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,40 | 1979 | 80 | 40 | 0,20 |
| 12 | Okná | 5,93 | 2013 | 80 | 6 | 0,44 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,40 | 1979 | 80 | 40 | 0,20 |
| 14 | Vykurovanie | 1,98 | 1979 | 80 | 40 | 0,99 |
| 15 | Elektroinštalácia | 1,58 | 1979 | 80 | 40 | 0,79 |
| 16 | Bleskozvod | 0,79 | 2013 | 80 | 6 | 0,06 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 1,58 | 1979 | 80 | 40 | 0,79 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 1,58 | 1979 | 80 | 40 | 0,79 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 0,79 | 1979 | 80 | 40 | 0,40 |
| 20 | Výťahy | 0,00 | 1979 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 1,58 | 1979 | 80 | 40 | 0,79 |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 3,16 | 2014 | 80 | 5 | 0,20 |
| 23 | Vnútorne ker. obklady | 2,37 | 2014 | 80 | 5 | 0,15 |
| 24 | Dvere | 3,16 | 2014 | 80 | 5 | 0,20 |
| 25 | Povrchy podláh | 3,95 | 2014 | 80 | 5 | 0,25 |
| 26 | Vykurovanie | 1,98 | 1979 | 80 | 40 | 0,99 |
| 27 | Elektroinštalácia | 2,37 | 1979 | 80 | 40 | 1,19 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 0,79 | 2014 | 80 | 5 | 0,05 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 0,79 | 2014 | 80 | 5 | 0,05 |

| | | | | | | |
|----|----------------------------|------|------|----|----|---------------|
| | | 10 | | | | |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,40 | 2014 | 80 | 5 | 0,03 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 1,58 | 1979 | 80 | 40 | 0,79 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 3,16 | 2014 | 80 | 5 | 0,20 |
| 33 | Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC | 4,74 | 2014 | 80 | 5 | 0,30 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 6,32 | 2014 | 80 | 5 | 0,40 |
| 35 | Ostatné | 1,98 | 2014 | 80 | 5 | 0,12 |
| | Opotrebenie | | | | | 23,38% |
| | Technický stav | | | | | 76,62% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $1\,103,40 \text{ €/m}^2 * 52,42\text{m}^2$ | 57 840,23 |
| Technická hodnota | 76,62% z 57 840,23 € | 44 317,18 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

1. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný byt je v okresnom meste Skalica, v bytovom dome na ul. SNP s.č. 1455, vo vchode č. 25. V lokalite je bytová výstavba bytovými domami. V lokalite je záujem o kúpu nehnuteľnosti vyšší ako ponuka. Pracovné možnosti obyvateľstva sú charakterizované mierou nezamestnanosti, ktorá sa pohybuje v rozmedzí do 5 %. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je situovaná dvomi protilahlými smermi. Príjazdová i prístupová komunikácia sú kompletne vybudované. V danej lokalite sú vybudované všetky druhy inžinierskych sietí. Vo vzdialenosti nad 1000 m je prímestská rekreačná oblasť Zlatnícka dolina, kde je možnosť kúpania a pobytu v lesoch. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby je ovplyvnená bežným hlukom od dopravy. Poloha nehnuteľnosti je vyhovujúca pre svoj účel využitia.

2. Analýza využitia nehnuteľností :

Využitelnosť ohodnocovanej nehnuteľnosti je možná na účel, pre ktorý sa postavila : bývanie.

3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Nepredpokladám žiadne riziko spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností, ak budú využívané na svoj účel - bývanie.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

BYTY

Vzhľadom na vek bytového domu, polohu bytu, jeho typ, jeho prístupnosť a vzhľadom na trh s bytmi v danej lokalite uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65

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:

| Gíslo | 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 vyšší | II. | 1,300 | 10 | 13,00 |
| 2 | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 1,300 | 30 | 39,00 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu | | | | |
| | veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť | I. | 1,950 | 7 | 13,65 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,950 | 5 | 9,75 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu | | | | |
| | práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,358 | 6 | 2,15 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu | | | | |
| | komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením | II. | 1,300 | 10 | 13,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,950 | 8 | 15,60 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku | | | | |
| | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 0,650 | 6 | 3,90 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,650 | 5 | 3,25 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome | | | | |
| | byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží | III. | 0,650 | 9 | 5,85 |
| 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, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 1,950 | 7 | 13,65 |

| | | | | | |
|----|---|-----|-------|------------|---------------|
| | 13 | | | | |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu | | | | |
| | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 1,950 | 6 | 11,70 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,358 | 4 | 1,43 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,300 | 5 | 6,50 |
| 16 | Názor znalca | | | | |
| | dobrý byt | II. | 1,300 | 20 | 26,00 |
| | Spolu | | | 145 | 187,53 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 187,53 / 145$ | 1,293 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 44\,317,18 \text{ €} * 1,293$ | 57 302,11 € |

POZEMKY

Skalica je okresné mesto. Pozemky sú v KN zapísané ako zastavaná plocha. Je možnosť napojiť na všetky druhy inžinierskych sietí.

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**LV č. 6699**

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 4126 | zastavané plochy a nádvoria | 193,00 | 1/1 | 1605/100000 | 3,10 |
| 4127 | zastavané plochy a nádvoria | 155,00 | 1/1 | 1605/100000 | 2,49 |
| 4128 | zastavané plochy a nádvoria | 195,00 | 1/1 | 1605/100000 | 3,13 |
| 4129 | zastavané plochy a nádvoria | 155,00 | 1/1 | 1605/100000 | 2,49 |
| 4130 | zastavané plochy a nádvoria | 195,00 | 1/1 | 1605/100000 | 3,13 |
| 4131 | zastavané plochy a nádvoria | 153,00 | 1/1 | 1605/100000 | 2,46 |
| Spolu výmera | | 1 046,00 | | | 16,80 |

Obec:

Skalica

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

| 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 | 1,20 |
| 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 | 1,00 |

| | | |
|--|--|------|
| | 15 | |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 2,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--|---|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30$ $* 1,50 * 2,00 * 1,00$ | 4,6800 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,6800$ | 46,61 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 046,00 \text{ m}^2$ $* 46,61 \text{ €/m}^2$ | 48 754,06 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|-----------------|--|--|
| parcela č. 4126 | $193,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1605/100000$ | 144,38 |
| parcela č. 4127 | $155,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1605/100000$ | 115,95 |
| parcela č. 4128 | $195,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1605/100000$ | 145,88 |
| parcela č. 4129 | $155,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1605/100000$ | 115,95 |
| parcela č. 4130 | $195,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1605/100000$ | 145,88 |
| parcela č. 4131 | $153,00 \text{ m}^2 * 46,61 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1605/100000$ | 114,46 |
| Spolu | | 782,50 |

III. ZÁVER1. Otázky zadávateľa : -2. Odpovede na otázky : -Rekapitulácia zistenej hodnoty nehnuteľnosti so závadami, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú :

| Názov | Spoluvi. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|---|----------------------|-----------------------|
| Stavby | | |
| Byt č. 33 | 1/1 | 57 302,11 |
| Pozemky | | |
| LV č. 6699 - parc. č. 4126 (3,1 m ²) | 1/1 z 1605/100000 | 144,38 |
| LV č. 6699 - parc. č. 4127 (2,49 m ²) | 1/1 z 1605/100000 | 115,95 |
| LV č. 6699 - parc. č. 4128 (3,13 m ²) | 1/1 z 1605/100000 | 145,88 |
| LV č. 6699 - parc. č. 4129 (2,49 m ²) | 1/1 z 1605/100000 | 115,95 |
| LV č. 6699 - parc. č. 4130 (3,13 m ²) | 1/1 z 1605/100000 | 145,88 |
| LV č. 6699 - parc. č. 4131 (2,46 m ²) | 1/1 z 1605/100000 | 114,46 |
| Spolu pozemky (16,80 m²) | | 782,50 |
| Všeobecná hodnota celkom | | 58 084,61 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 58 100,00 |

Slovom: Päťdesiatosem tisícsto Eur



IV. PRÍLOHY

- 1 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6612 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, zo dňa 11.4.2019
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6699 - čiastočný pre obec a k.ú. Skalica, zo dňa 11.4.2019
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Skalica na parcely č. 4126 - 4131
- 4 - Potvrdenie o veku bytového domu, vydal Mesto Skalica
- 5 - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 29.3.2019
- 6 - Pôdorys bytu č. 33
- 7 - Fotodokumentácia

- 1A - PRT/00HA/1
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

5: Skalica
3: SKALICA
Katastrálne územie: Skalica

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 11.04.2019
Čas vyhotovenia: 08:24:49

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6612

ST A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

| Stavby | | | |
|---|------------------|--------------------------|---------------------------|
| Parcelné číslo | na parcele číslo | Druh stavby Popis stavby | Druh ch.n. Umiest. stavby |
| 1455 | 4126 | 9 bytový dom | 1 |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1455 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6699. | | | |
| 1455 | 4127 | 9 bytový dom | 1 |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1455 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6699. | | | |
| 1455 | 4128 | 9 bytový dom | 1 |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1455 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6699. | | | |
| 1455 | 4129 | 9 bytový dom | 1 |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1455 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6699. | | | |
| 1455 | 4130 | 9 bytový dom | 1 |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1455 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6699. | | | |
| 1455 | 4131 | 9 bytový dom | 1 |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1455 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6699. | | | |

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

Byt

Vchod : 25 prízemie Byt č. 33

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve : 1605 / 100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
33 Dutka Martin r. Dutka,
Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: byt č. 33, prízemie, vchod č. 25, v bytovom dome súp. č. 1455 na pozemkoch parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1605/100000 - P-44/2019 - 469/19

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-589/2016 zo dňa 5.4.2016 - 698/16

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Nebytový priestor

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

19
Č. C: ĽARCHY

č.č.:

Vecné bremeno podľa ustanovenia § 69 zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách - povinnosť vlastníka(ov) nehnuteľnosti strieť a právo spoločnosti Slovak Telecom, a.s. ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých nehnuteľnostiach, vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na nehnuteľnostiach a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku - na bytový dom súp.č. 1455 postavený na pozemkoch parc.č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 - Z-947/05 - 179/06

- 33 Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. - Z 777/07 - 1258/07
- 33 Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava podľa V-522/2016 zo dňa 5.4.2016 na byt č. 33, prízemie, vchod č. 25, v bytovom dome súp. č. 1455 na parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1605/100000 - 697/16

Iné údaje:

- 7 K pozemku, na ktorom je dom postavený je zriadené podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu vyznačeného podľa GP č. 31447465-128-1/97 na parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 pre byt č. 7 - 1056/02
- 10 K pozemku, na ktorom je dom postavený je zriadené podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu vyznačeného podľa GP č. 31447465-128-1/97 na parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 pre byt č. 10 - 1056/02
- 12 Zmena adresy R-87/08 - 647/08
- 13 K pozemku, na ktorom je dom postavený je zriadené podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu vyznačeného podľa GP č. 31447465-128-1/97 na parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 pre byt č. 13 - 1056/02
- 14 K pozemku, na ktorom je dom postavený je zriadené podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu vyznačeného podľa GP č. 31447465-128-1/97 na parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 pre byt č. 14 - 1056/02
- 25 Zmena priezviska R-411/2014 - 2891/14
Zmena adresy trvalého pobytu R-133/2018 - 737/18
- 25 K pozemku, na ktorom je dom postavený je zriadené podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu vyznačeného podľa GP č. 31447465-128-1/97 na parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 pre byt č. 25 - 1056/02
- 41 Zmena priezviska R-361/14 - 2585/14
- 49 Zmena sídla spoločnosti R-149/12 - 1009/12
- 49 K pozemku, na ktorom je dom postavený je zriadené podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu vyznačeného podľa GP č. 31447465-128-1/97 na parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 pre nebytový priestor - 1056/02
- 50 Zmena adresy R-87/08 - 647/08
- 53 Zmena priezviska a trvalého pobytu R-203/11 - 1115/11
Zmena adresy trvalého bydliska R-394/14 - 2758/14

Poznámka:

Bez zápisu.

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

-20-

TOFOVA ě 2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Skalica
Obec: SKALICA
Katastrálne územie: Skalica

Dátum vyhotovenia 11.04.2019
Čas vyhotovenia: 08:28:04

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6699

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 4126 | 193 | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4126 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6612. | | | | | | |
| 4127 | 155 | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4127 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6612. | | | | | | |
| 4128 | 195 | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4128 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6612. | | | | | | |
| 4129 | 155 | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4129 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6612. | | | | | | |
| 4130 | 195 | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4130 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6612. | | | | | | |
| 4131 | 153 | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4131 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6612. | | | | | | |

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

29 Dutka Martin r. Dutka,

1605 / 100000

Dátum narodenia :

Poznámka

Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: pozemky parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 v podiele 1605/100000 - P-44/2019 - 469/19 Kúpna zmluva V-589/2016 zo dňa 5.4.2016 - 698/16

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-589/2016 zo dňa 5.4.2016 - 698/16

Ostatní vlastníci nevyžiadani

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

29 Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava podľa V-522/2016 zo dňa 5.4.2016 na spoluvlastnícky podiel 1605/100000 na pozemku parc. č. 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 - 697/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

- 21 -

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

- 22 -

702049.3

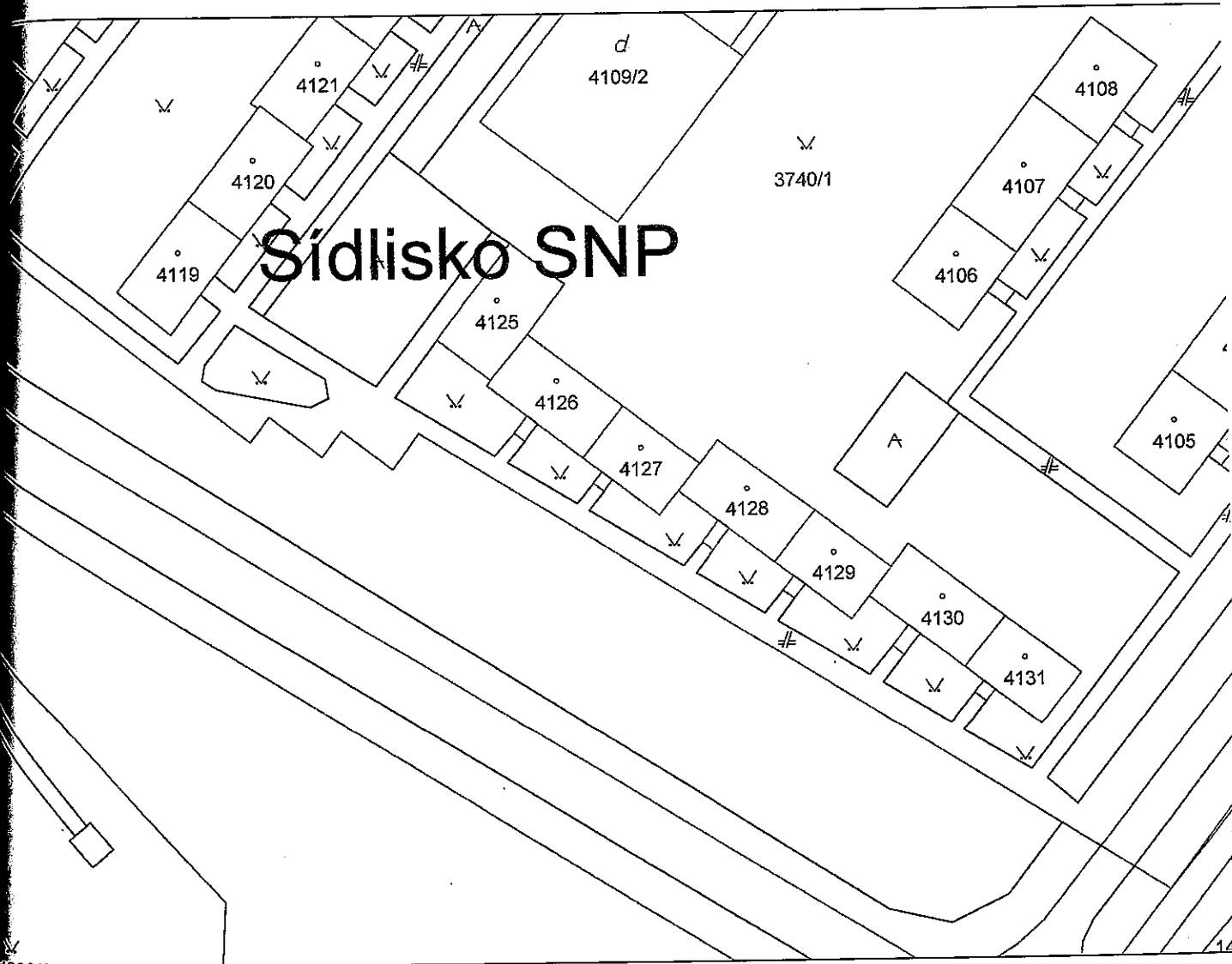
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

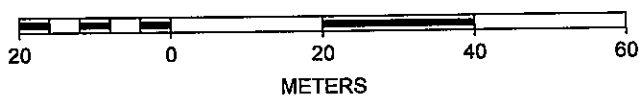
Vytvorené cez katastrálny portál

štvrtok, 11. apríla 2019 8:30

Okres: Skalica
Obec: SKALICA
Katastrálne územie: Skalica



SCALE 1 : 1 000



- 27 -

Právo č. 4

Mesto Skalica

- Námestie slobody č. 10, 909 01 Skalica -

Číslo spisu : 14/2012 Dn

v Skalici 7.11.2012

Vybavuje : odd. výstavby 17-2

P O T V R D E N I E

Mesto Skalica, oddelenie výstavby týmto potvrdzuje, že :

stavba „ Bytový dom “

postavená v meste Skalica, č. kód obce 504815 časť obce Skalica , na ulici SNP

ktorá sa nachádza v k.ú. Skalica , číselný kód 855618

na pozemkoch parcela číslo 4126 - 4131

ktorej bolo pridelené súpisné číslo 1455 orientačné číslo 21, 22, 23, 24, 25, 26

bola podľa evidencie súpisných čísiel dokončená roku 1979

(kolaudačné rozhodnutie vydal MsNV v Skalici – odbor výstavby dňa 4.12.1979 pod č.Výst. 3786/79) .

Toto potvrdenie vydávame pre účely ohodnotenia nehnuteľností na žiadosť, ktorú podal :
Ing. Ľudovít Jurík, Senica, Hurbanova 519/24 .

J. Hlavatý
Ing. Jozef Hlavatý
vedúci odd. výstavby MsÚ Skalica

- 2d - PĚHOVA e.V.


DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
tel. č. 0911 208 272
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

Ing. Ľudovít Jurík

V Bratislave, dňa 29.03.2019

Vec: Vyhotovenie znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

| LV č. | Okresný úrad – kat. odbor | Katastrálne územie | Obec |
|-------|---------------------------|--------------------|---------|
| 6612 | Skalica | SKALICA | Skalica |
| 6699 | Skalica | SKALICA | Skalica |

Pozemky parcely registra "C":

| Parcelné číslo | Druh pozemku | Výmera /m2/ | LV č. |
|----------------|-----------------------------|-------------|-------|
| 4126 | zastavané plochy a nádvoria | 193 | 6699 |
| 4127 | zastavané plochy a nádvoria | 155 | 6699 |
| 4128 | zastavané plochy a nádvoria | 195 | 6699 |
| 4129 | zastavané plochy a nádvoria | 155 | 6699 |
| 4130 | zastavané plochy a nádvoria | 195 | 6699 |
| 4131 | zastavané plochy a nádvoria | 153 | 6699 |

Stavby:

| Súpisné číslo | Na parcele č. | Popis stavby/byt č. | LV č. |
|---------------|------------------------------------|--------------------------------|-------|
| 1455 | 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131 | Byt č. 33, vchod: 25, prízemie | 6612 |

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 1605/100000.

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

| | |
|--|--------------|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | Martin Dutka |
| Sídlo, resp. bydlisko: | |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia: | |

Obhliadka sa uskutoční dňa: **11.04.2019 o 10:30 hod.**

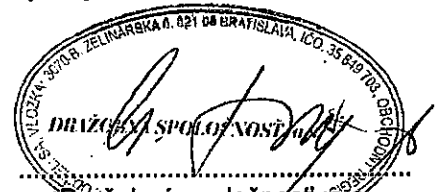
V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v

- 25 -

elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@drabzobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



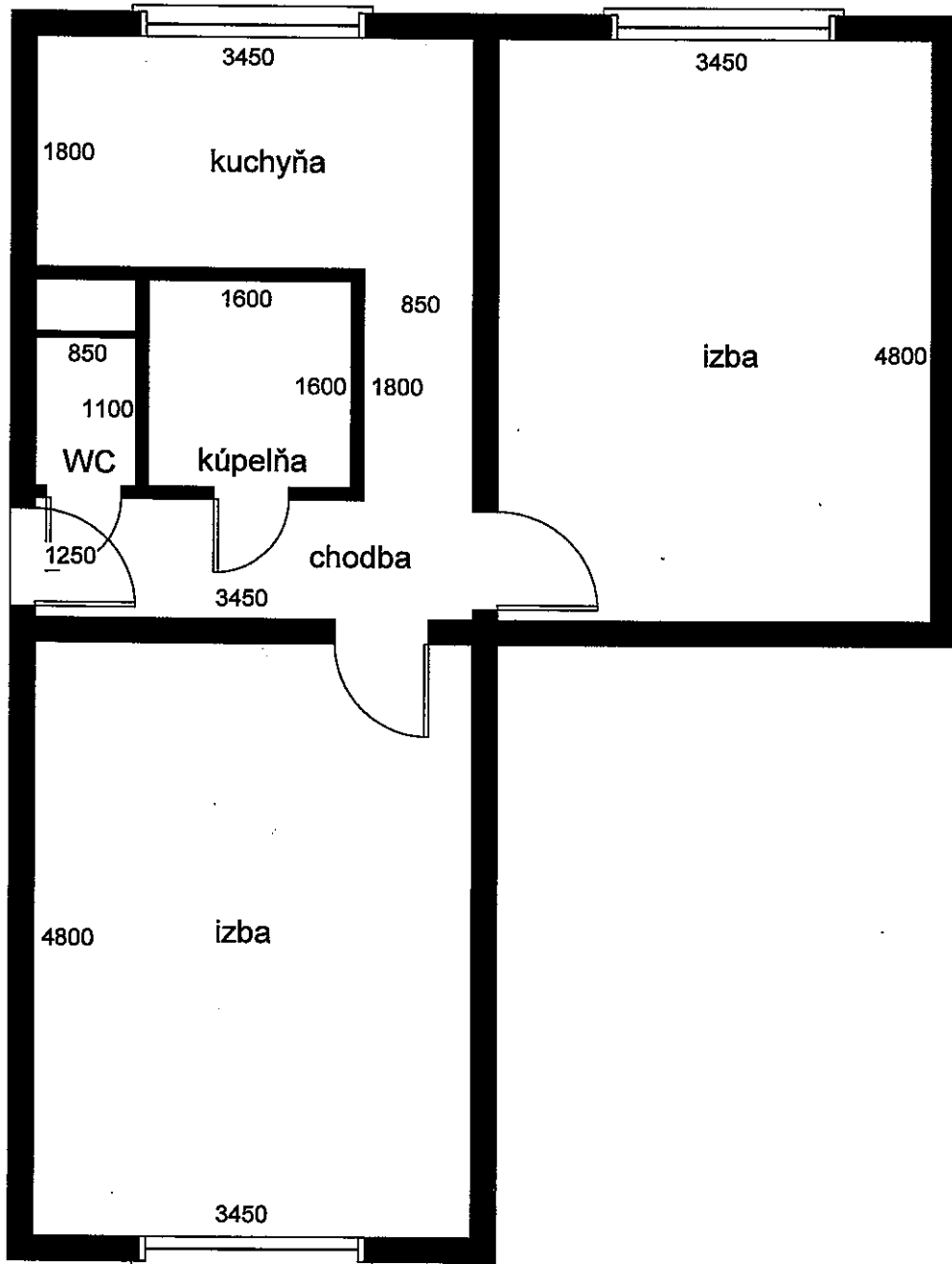
Dražobná spoločnosť a.s.
v.z. Bc. Nikola Labyová

Prílohy: - Protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

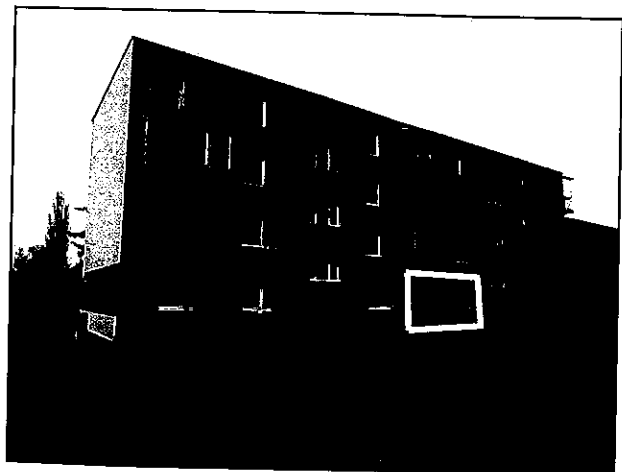
- 26 -

APRIL 2016

Byt č. 33



Fotodokumentácia



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako **znalec** zapísaný v zozname znalcov, znalčičiek, znalčičiek a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911457.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 183/2019.

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



Ing. Ľudovít Jurík

