

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 19.1.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

20/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 68 na Čajkovského ulici č. 45 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 6332 na parcele č. 1635/76 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 1635/76 v k.ú. Trnava, obec: Trnava, okres: Trnava za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 21 (8)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 68 na Čajkovského ulici č. 45 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 6332 na parcele č. 1635/76 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 1635/76 v k.ú. Trnava, obec: Trnava, okres: Trnava.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.2.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.2.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 19.1.2024

ZP 36/2021 Ing. Ladislav Rybníkář

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 12.2.2024

Výpis z listu vlastníctva č. 7278 - čiastočný pre k.ú. Trnava zo dňa 20.2.2024

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 20.2.2024

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

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

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) - Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnuteľnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

K_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí 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.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

K_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_k - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v K_v. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

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.

K_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných v čase obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacia metóda (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7278 v k.ú. Trnava. List vlastníctva č. 7278 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7278

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
1635/76	727	Druh práv. vz. zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1 3

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

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
6332	1635/76	9	bytový dom- 72 b.j.- Čajkovského 42-45		1

9 - Bytový dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Byty a nebytové priestory

Byt

vchod: Čajkovského 45 7.p. Byt č. 68

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 139/10000

68 Masaryková Marcela r. Šarmírová, Ing., Čajkovského 6332/45, Trnava, PSČ 917 08, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

V 1372/02- Kúpna zmluva právoplatná dňa 10.5.2002, právne účinky vkladu nastali dňa 24.4.2002 - 2218/02

V 3344/10 - Dohoda o vyporiadaní majetku v BSM právoplatná dňa 30.7.2010 - 3966/10

Iné údaje Podlahová plocha bytu č. 68 je 66,64 m²

Poznámky P 536/2023 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 6366/2016) zo dňa 29.11.2023 predajom na dobrovoľnej dražbe; Navrhovateľ: Tatra banka a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, SR - č. z. 7309/23

Iné údaje - nepriradené:

Poznámka: nebytový priestor nachádzajúci sa v bytovom dome č.s.6332 postavenom na parcele č.1635/76 je súčasťou spoločných častí a spoločných zariadení domu-potvrdenie správy mestského majetku č.381/2001/M-B/B zo dňa 23.7.2001 - 2337/01

C. Ďalšie:

1/ Na všetky byty a nebytové priestory bytového domu s.č.6332 - Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z.

68 3/ Na byt č. 68/na: 7.p. Čajkovského 45 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č. 6332 a pozemku registra C KN s parc. č. 1635/76 - Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo nám.3, Bratislava, IČO:00686930, V 6366/15 Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5115034530, vklad povolený dňa 05.11.2015 - 7959/15

68 4/ Z 5178/2021 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č.

1635/76 - 11EX 505/21 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 05.08.2021 v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, SR; Exekútor: súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 6662/21

68 5/ Z 5179/2021 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č.

1635/76 - 11EX 571/21 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa

05.08.2021 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, SR; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 6664/21 68 6/ Z 5066/2022 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 392/22 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 30.06.2022 v prospech oprávneného: Bc. Bibiána Struhárová, [*16.06.1989], Na pasekách 9980/25, 831 06 Bratislava-Rača; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 5956/22 68 7/ Z 178/2023 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 652/22 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 10.01.2023 v prospech oprávneného: ZSE Energia, a.s., IČO: 36677281, Čulenova 6, Bratislava-Staré Mesto, SR; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 197/23 68 8/ Z 1544/2023 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 53/23 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 20.03.2023 v prospech oprávneného: Bc. Benko Marcel, [*09.07.1991], č. 102, 900 84 Kaplna; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 2138/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 12.2.2024 za prítomnosti zástupcu objednávateľa a vlastníka nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bola sprístupnená, okrem priestoru pivnice. Fotodokumentácia a zameranie nehnuteľnosti boli vyhotovené znalcom dňa 12.2.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Skutkový stav v zásade súhlasí s projektovou dokumentáciou. V byte je drobná dispozičná zmena - WC bolo spojené s kúpeľňou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Byt č. 68, Čajkovského 45 súp.č. 6332 na 7. p., na parc. č. 1635/76, okres Trnava, obec Trnava, k.ú. Trnava, zapísaný na LV 7278

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 1635/76, okres Trnava, obec Trnava, k.ú. Trnava, zapísaný na LV 7278

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

Neboli zistené

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Podľa územného plánu mesta Trnava je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - plochy obytného územia - viacpodlažná zástavba (bytové domy). Zdroj: https://www.trnava.sk/userfiles/download/attachment2/ourak/ourak_UPN_2013_B02_v_01-09-2023.png.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 68, Čajkovského 45, k.ú. Trnava

POPIS

Predmetom ohodnotenia je byt č. 68 situovaný na 6. NP v bytovom dome súp. č. 6332 na Čajkovského ulici 45 v k.ú. Trnava, obec: Trnava, okres: Trnava. Bytový dom má 9 nadzemných podlaží, jedno polozapustené podzemné podlažie a plochú strechu. Vstup do domu sa nachádza na medzipodlaží, na 1. PP sa nachádzajú pivnice k jednotlivým bytom, komunikačné priestory, spoločné priestory a technická vybavenosť domu. Na nadzemných podlažiach sa nachádzajú byty. Bytový dom prešiel rekonštrukciou. Rekonštruované boli: strecha, klampiarske konštrukcie, vonkajšia omietka, vrátane kontaktného zatepl'ovacieho systému, okná v spoločných priestoroch, výťah, vstupná brána, zvončeky a elektrický vrátnik.

Zvislé nosné steny sú železobetónové, priečky železobetónové celostenové, stropné konštrukcie železobetónové plné doskové s rovným podhl'adom. Bytové jadro je murované. Dom má plochú strechu, jednoplášťovú,

odvetranú. V dome sú štyri vchody, každý má jeden vstup riešené ako plastové jednokrídlové dvere s otváraním na elektromagnetický čip. Vo vchode je jeden výťah. Schodisko je dvojramenné, prefabrikované s povrchovou úpravou stupňov z liateho terazza. Vo vstupnom priestore a na schodiskových podestách je keramická dlažba. Úpravy vonkajších povrchov sú riešené kontaktným zatepl'ovacím systémom s omietkou na báze umelých látok. Úpravy vnútorných povrchov tvorí vápennocementová omietka hladká so soklom z olejového náteru. Vykurovací systém v dome je vyregulovaný. Vykurovanie a príprava TUV sú diaľkové z centrálného zdroja. Bytový dom je napojený na mestský vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrickú energiu a telekomunikačné rozvody.

Ohodnocovaný byt č. 68 je trojizbový s príslušenstvom, ktorým je predsieň, chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, loggia a pivnica. Byt sa nachádza na 7. poschodí. Prešiel čiastočnou rekonštrukciou. Vstupné dvere do bytu sú bezpečnostné, interiérové dvere sú na báze dreva v obložkových zárubniach. Podlahy v byte tvorí prevažne veľkoplošná laminátová podlaha a keramická dlažba. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami. Povrchovú úpravu stien tvorí vápennocementová hladká omietka, v kúpeľni s WC je keramický obklad. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s elektrickou rúrou, plynovou varnou doskou, digestorom a nerezovým drezom. V kúpeľni je sprchový kút, keramické umývadlo osadené v kúpeľňovej skrinke a keramická WC kombi misa. Z obývacej izby je prístupná loggia. V obývacej izbe je klimatizácia. K bytu prislúcha pivnica umiestnená na 1. PP.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými systémami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 1,828*3,496	6,39
Izba 3,996*4,941	19,74
Izba 3,365*3,821	12,86
Izba 4,469*2,696	12,05
Kuchyňa 2,307*3,044	7,02
Kúpeľňa a WC 2,601*2,142-0,852*0,48+1,037*0,398	5,58
Chodba 1,602*0,996	1,60
Výmera bytu bez pivnice	65,24
Pivnica 1,1*1,55	1,71
Vypočítaná podlahová plocha	66,95
Loggia 3,518*1,342	4,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,49
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,16
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,19
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,49
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,98

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,04
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,25	0,63	0,56
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,80
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,80
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	1,25	2,50	2,25
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,25
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,96
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,25	1,25	1,12
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,70
25	Povrchy podláh	2,50	1,25	3,13	2,81
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,70
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,60
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,15	4,60	4,13
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,47
Spolu		100,00		111,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 111,25 / 100 = 1,1125$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1125 * 1,10$$

$$VH = 1\,368,49 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Dom bol dokončený a daný do užívania v roku 1973, podľa dostupných dokladov. Údržba objektu bola dobrá. Dobu životnosti objektu stanovujem na základe použitého materiálu, technológií, údržby a odborného odhadu stavu PDŽ na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 68, Čajkovského 45, k.ú. Trnava	1973	51	49	100	51,00	49,00

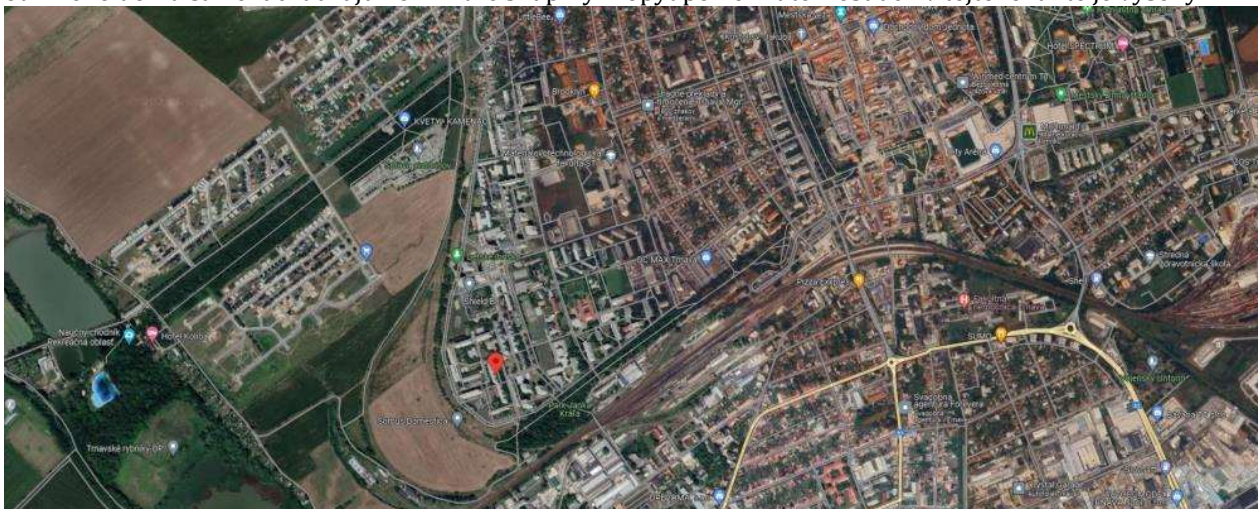
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 368,49 €/m ² * 66,95m ²	91 620,41
Technická hodnota	49,00% z 91 620,41 €	44 894,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 68 v bytovom dome súp. č. 63321 je situovaný v zastavanom území mesta Trnava na ulici Čajkovského 45 v zástavbe bytových domov v intraviláne mesta Trnava. Trnava je krajské mesto vzdialené od hlavného mesta SR Bratislava do 50km. Dopravné spojenie s hlavným mestom je výborné - železnica a diaľnica. Vzhľadom k centru mesta je poloha rodinného domu priaznivej vzdialenosti. Lokalita, kde sa rodinný dom nachádza, patrí k obľúbeným. Vyznačuje sa odrastenou zeleňou, dobrou obchodnou vybavenosťou v blízkosti, dostupnosť centra mesta je do 10 min. pešej chôdze. V tejto lokalite je dobrá obchodná vybavenosť, škola, škôlka. Vybudované sú inžinierske siete t. j. elektrické rozvody, vodovod, plynovod, kanalizácia, rozvody káblovej televízie, telefónne rozvody a optický kábel internet. Pozemok, na ktorom bytový dom stojí je prístupný z mestskej asfaltovej komunikácie. V meste je poliklinika, nemocnica, divadlo, múzeum, galéria, kiná, športové objekty - zimný štadión, futbalový štadión, športová hala, tenisové kurty, hádzanárske ihrisko, plavárne, krytá dráha Bowlingu, v meste sú početné bankové inštitúcie, špecializovaná štátna správa - Okresný súd, Krajský súd, Kataster nehnuteľností, Daňový úrad, Úrad práce, Sociálna poisťovňa, pobočky zdravotných poisťovní. V okolí rodinného domu sa nenachádzajú konfliktné skupiny. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je vysoký.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je bytová jednotka, slúžiaca na bytové účely a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

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

Na LV č. 7278 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č. 7278 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciácie:

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,75. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,750 + 3,500)	5,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,963
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,750 - 1,575)	0,175

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,500	10	35,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,500	30	105,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	5,250	7	36,75
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,500	5	17,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,750	6	10,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,500	10	35,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,250	8	42,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,750	6	10,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,500	5	17,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,750	9	15,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,750	7	12,25
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,250	7	36,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,250	6	31,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,750	4	7,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,500	5	17,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,750	20	35,00
	Spolu			145	465,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 465,5/ 145	3,21

Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 44\,894,00 \text{ €} * 3,210$	144 109,74 €
-------------------	--	---------------------

3.2 POZEMKY

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Trnava. Situovaný je v okrajovej časti mesta. Pozemok je rovinatý a je na ňom možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok parc. č. 1635/76 je zastavaný bytovým domom súp. č. 6332.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok prináležiaci k bytu

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1635/76	zastavaná plocha a nádvorie	727,00	1/1	139/10000	10,11

Obec: Trnava

Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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	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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,15
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,15 * 1,00$	5,7228
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,7228$	152,00 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 1/1 * 139/10000 * 110$ 504,00 €	1 536,01 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1635/76	$727,00 \text{ m}^2 * 152,00 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 139/10000$	1 536,01
Spolu		1 536,01

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.68 na Čajkovského ulici č. 45 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 6332 na parcele č. 1635/76 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 1635/76 v k.ú. Trnava, obec: Trnava, okres: Trnava.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota bytu stanovená metódou poloh. diferenciácie: 144 109,74 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 1 536,01 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 68, Čajkovského 45, k.ú. Trnava	1/1	144 109,74
Pozemky		
Pozemok prináležiaci k bytu - parc. č. 1635/76 (10,11 m ²)	1/1 z 139/10000	1 536,01
Všeobecná hodnota celkom		145 645,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		146 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťšesťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 7278 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č. 7278 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 22.02.2024

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 7278 k.ú. Trnava zo dňa 20.2.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 20.2.2024
3. Pôdorys bytu
4. Doklad o veku domu
5. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207

Trnava

Dátum vyhotovenia : 20.2.2024

Obec : 506745

Trnava

Čas vyhotovenia : 10:20:25

Katastrálne územie : 864790

Trnava

Údaje platné k : 19.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7278

ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1635/76	727	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6332 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1635/76							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6332	1635/76	9	bytový dom- 72 b.j.- Čajkovského 42-45		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Čajkovského 45	Poschodie 7	Číslo bytu 68	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 139/10000
Súpisné číslo 6332	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
68	Masaryková Marcela r. Šarmírová, Ing., Čajkovského 6332/45, Trnava, PSČ 917 08, SR, Dátum narodenia: 16.04.1977		1/1
	Titul nadobudnutia		
	V 1372/02- Kúpna zmluva právoplatná dňa 10.5.2002, právne účinky vkladu nastali dňa 24.4.2002 - 2218/02 V 3344/10 - Dohoda o vypoíadaní majetku v BSM právopl. dňa 30.7.2010 - 3966/10		
	Iné údaje		
	Podlahová plocha bytu č. 68 je 66,64 m2		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 536/2023 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 6366/2016) zo dňa 29.11.2023 predajom na dobrovoľnej dražbe; Navrhovateľ: Tatra banka a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, SR - č. z. 7309/23		-
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Poznámka: nebytový priestor nachádzajúci sa v bytovom dome č.s.6332 postavenom na parcele č.1635/76 je súčasťou
spoločných častí a spoločných zariadení domu-potvrdenie správy mestského majetku č.381/2001/M-B/B zo dňa 23.7.2001 -
2337/01

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	1/ Na všetky byty a nebytové priestory bytového domu s.č.6332 - Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z.
Vlastník poradové číslo 68	3/ Na byt č. 68/na: 7.p. Čajkovského 45 a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č. 6332 a pozemku registra C KN s parc. č. 1635/76 - Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo nám.3, Bratislava, IČO:00686930, V 6366/15 Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5115034530, vklad povolený dňa 05.11.2015 - 7959/15
Vlastník poradové číslo 68	4/ Z 5178/2021 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 505/21 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 05.08.2021 v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, SR; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 6662/21
Vlastník poradové číslo 68	5/ Z 5179/2021 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 571/21 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 05.08.2021 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, SR; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 6664/21
Vlastník poradové číslo 68	6/ Z 5066/2022 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 392/22 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 30.06.2022 v prospech oprávneného: Bc. Bibiána Struhárová, [*16.06.1989], Na pasekách 9980/25, 831 06 Bratislava-Rača; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 5956/22
Vlastník poradové číslo 68	7/ Z 178/2023 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 652/22 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 10.01.2023 v prospech oprávneného: ZSE Energia, a.s., IČO: 36677281, Čulenova 6, Bratislava-Staré Mesto, SR; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 197/23
Vlastník poradové číslo 68	8/ Z 1544/2023 - Na byt č. 68, vchod Čajkovského 45, 7.p., súpisné číslo stavby 6332 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 139/10000 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcele registra C č. 1635/76 - 11EX 53/23 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 20.03.2023 v prospech oprávneného: Bc. Benko Marcel, [*09.07.1991], č. 102, 900 84 Kaplna; Exekútorský úrad Holíč, Nám. Mieru 7, 908 51 Holíč, súdny exekútor JUDr. Albín Božek - 2138/23

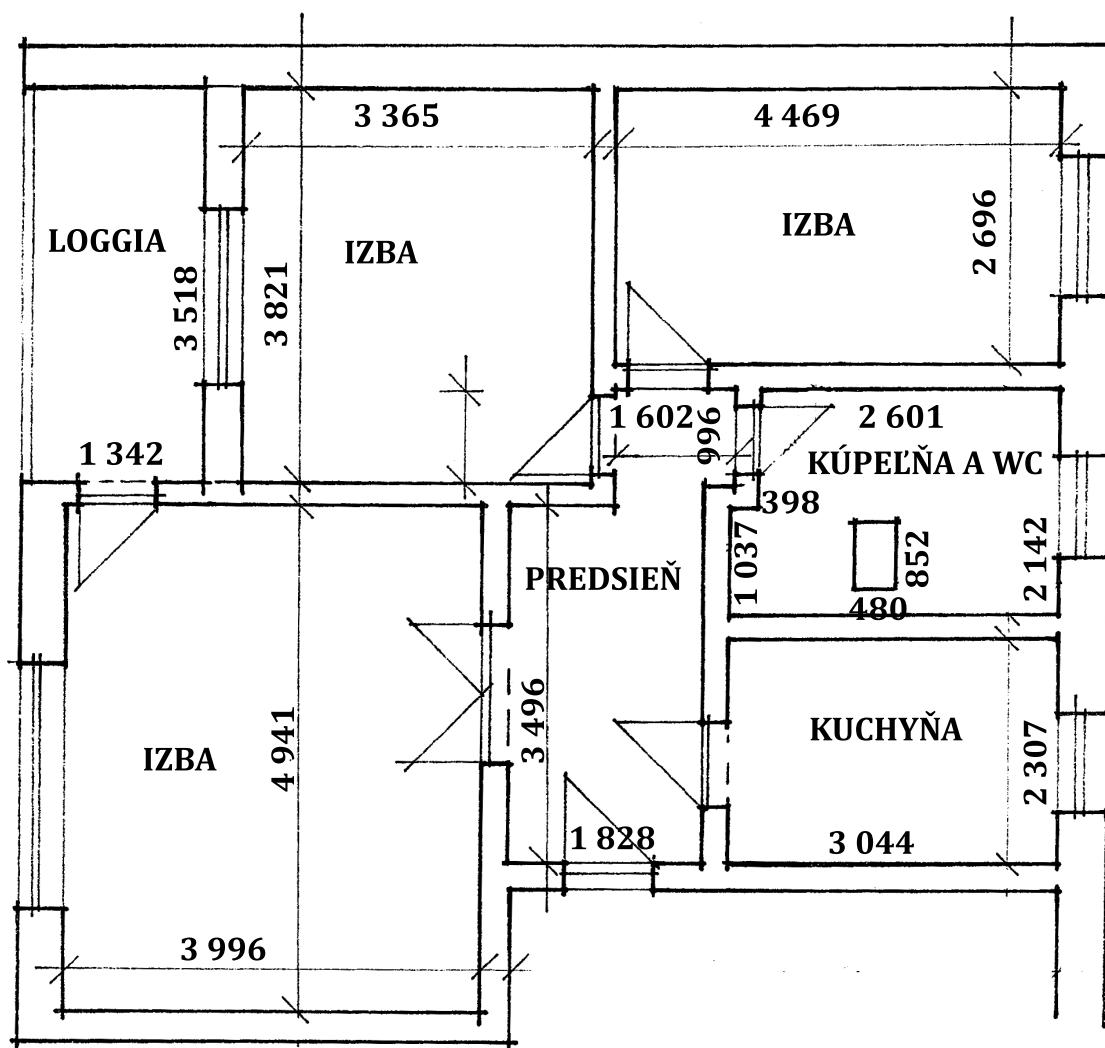
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 1635/76

Trnavský > Trnava > Trnava > k.ú. Trnava



Pôdorys bytu č. 68, Čajkovského 68, k.ú. Trnava





Mestský úrad v Trnave
Odbor stavebný a životného prostredia
Ulica Trhová 3, 917 71 Trnava

Doporučene

Alena Chytilová
Ulica Čajkovského 44
917 08 Trnava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
**OSaŽP/35042-
68195/2009/St**

Vybavuje/
Stachová/3236208

Trnava
22.09.2009

Vec

Potvrdenie

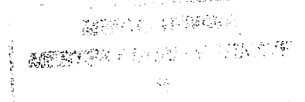
Mesto Trnava – Mestský úrad v Trnave – odbor stavebný a životného prostredia – referát územného rozhodovania a stavebného poriadku k Vašej žiadosti o výpis z archívnej knihy týmto potvrdzuje, že podľa archívnych kníh stavebných a kolaudačných rozhodnutí bola stavba „**Bytový dom - 72 b.j., blok 12**“, v súčasnosti **Ulica Čajkovského 42, 43, 44, 45**, súp.č. **6332**, parc.č. **1635/76** v k.ú. **Trnava, č.864790**, v meste **Trnava** povolená v rámci výstavby sídliska **Prednádražie II Trnava**, investorovi **Stavoinvesta IPO Trnava**.

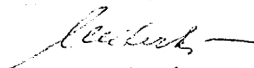
Číslo stavebného povolenia: **Výst.3906/71** zo dňa **20.12.1971**.

Číslo kolaudačného rozhodnutia: **Výst.5827/73-1006/K** zo dňa **27.09.1973**.

Potvrdenie sa vydáva žiadateľovi ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku a k ďalším právnym úkonom.

Správny poplatok podľa sadzobníka správnych poplatkov I. časť všeobecná správa položka č.2 zákona č.145/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 1,50 eura bol zaplatený dňa 21.09.2009.




Ing. Iveta Miterková
vedúca odboru stavebného
a životného prostredia

Telefón
033/32 36 208

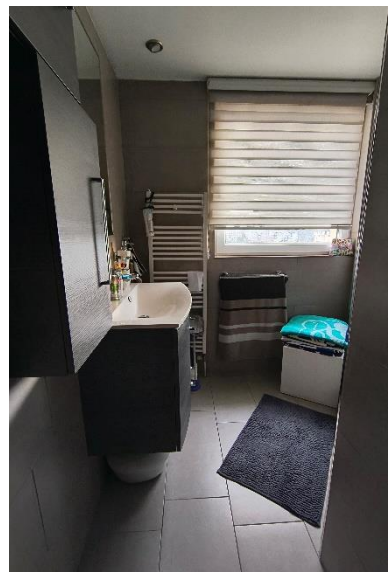
Fax
033/32 36 280

IČO
00 313 114

E-mail
dusana.stachova@trnava.sk

Internet

www.trnava.sk





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 20/2024.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec