

Znalec: Ing. Marek Taška, Na Malý Diel 32, 010 01 Žilina,
evidenčné číslo 915034, tel: 0910 939 341

Zadávatel': LICITOR group, a.s. (dražobník),
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 14.02.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo úkonu: 25/2018

Vo veci stanovenie všeobecnej hodnoty Priestoru č. 12 na 5.p. vo vchode číslo 2 vrátane spoluvlastníckeho podielu 2930/13367 prislúchajúcemu ku priestoru č. 12 v bytovom dome súp. č. 2964, postavenom na pozemku parcelné číslo KN-C č. 994/1 v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, pre účel dražby.



Počet listov (z toho príloh) : 23 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení : 4
V Žiline dňa: 05.04.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu Priestoru č. 12 na 5.p. vo vchode číslo 2 vrátane spoluvlastníckeho podielu 2930/13367 prislúchajúcemu ku priestoru č. 12 v bytovom dome súp. č. 2964, postavenom na pozemku parcelné číslo KN-C č. 994/1 v katastrálnom území Žilina, obec Žilina.

2. Dátum vyžiadania posudku (zadanie objednávky): 14.02.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(zistenie stavebno - technického stavu): 29.03.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.04.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka zo dňa 14.02.2018,
- Znalecký posudok č. 20/2012 vypracovaný znalcom – Ing. Michal Kováč zo dňa 30.05.2012,
 - Náskres nabytového priestoru č. 12,
 - Potvrdenie Bytterm a.s. Žilina o odovzdaní obytného domu do užívania zo dňa 29.05.2012,

5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6779 – čiastočný pre Priestor č. 12 vo vchode č. 2 na 5.p., k.ú. Žilina, obec Žilina, zo dňa 05.04.2018, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. KN-C č. 994/1 k.ú. Žilina, obec Žilina zo dňa 05.04.2018, vytvorená cez katastrálny portál.
- Ponuky na predaj veľkometrážnych bytov z internetových portálov - www.reality.sk.
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 491/ 2004 Z. z. v platnom znení, o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška 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).
- 323/2010 Z. z. - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely záložného práva pre hypotekárny úver do banky.

II. POSUDOK

1.VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z. a 254/2010 Z.z. v platnom znení.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.:

„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 pohnutkou; 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 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:

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

kde

M – počet merných jednotiek, m² podlahovej plochy pre nebytové priestory.

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 platné k 4. štvrtroku 2017 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

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 tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

- 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. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.
- 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. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.
- 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.
- V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

- TH – technická hodnota stavby [€],
 TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],
 VH – východisková hodnota stavby [€],
 HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].
 O – opotrebenie 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:

- lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo
- analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty

Pri analytickej metóde je osobitný dôraz kladený na zohľadnenie skutočného stavu objektov, spôsob a intenzity ich používania (nájomné bývanie).

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 diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie (nebyt. priestor aj pozemky). Metóda porovnávania pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie porovnateľných nehnuteľností (nebytových priestorov) v blízkom okolí, potrebných pre porovnanie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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 jednotlivé druhy nebytových priestorov 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 diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetná stavba je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 6779, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, nasledovne:

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6779

ČASŤ A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parc. č. 994/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 318 m²

Stavby:

súp. č. 2964 na parc. č. 994/1 – OBYTNÝ DOM (9 – Bytový dom)

Byty a nebytové priestory:

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby :

Byt :

Vchod: 2, 5.p. Priestor č. 12 -

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2930/ 13367

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník : 119 Porubský Vladimír r. Porubský, Mojzesovo 330, Mojzesovo, PSČ 94104, SR (1/1)

Titul nadobudnutia: Z-6107/17-Dobrovoľná dražba-č.N 418/17,NZ 24287/17,NCRI s 24836/17-3994/17;

ČASŤ C. Ťarchy :

ZRIAĐUJE SA ZÁLOŽNÉ PRÁVO V ZMYSLE § 15,ZÁK.Č.182/93 Z.z. V ZNENÍ ZÁK.Č.151/95 Z.z.,ZÁK.NR SR Č.158/98 Z.z. A ZÁK.Č.173/99 Z.z. NA ZABEZPEČENIE VŠETKÝCH POHLÁDÁVOK V ZMYSLE ČL.X.TEJTO ZMLUVY;

Iné údaje : 119 nadobudnuté dobrovoľnou dražbou-3994/17

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná 29.03.2018 za účasti znalca Ing. Mareka Tašku, zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Na obhliadke bolo vykonané kontrolné zameranie nehnuteľnosti, podrobná vizuálna obhliadka a fotodokumentácia.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Pre spracovanie tohto znaleckého posudku nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Náskres nebytového priestoru bol prevzatý zo znaleckého posudku č. 20/2012 vypracovaný znalcom – Ing. Michal Kováč zo dňa 30.05.2012 a tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti z listu vlastníctva č. 6779:

- Priestor č. 12 je evidovaný v obytnom dome súp. č. 2964, na 6.nadzemnom podlaží, ktorému zodpovedá 5. poschodie (súladi so skutkovým stavom),

Druh stavby v zmysle evidencie katastra nehnuteľností je v súlade s predpokladaným spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky.

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

- Priestor č. 12- na 5.p. obytného domu súp. č. 2964 vo vchode č. 2 na parc. KN-C č. 994/1 k.ú. Žilina, s príslušenstvom.
- Spoluvlastnícky podiel 2930 / 13367 k pozemku zapísaných na liste vlastníctva č. 6779 k.ú. Žilina, parc. KN-C č. 994/1 prislúchajúci vlastníčkovi Priestoru č. 12-.

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

- Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 POPIS STAVBY - Priestor č.12, vo vchode č.2 na 5.p v byt. dome súp. č. 2964 na parc. KN-C č. 994/1 k.ú. Žilina

2.1.1 Bytový dom súp. č. 2964 na parc. č. 994/1 k.ú. Žilina

Dom je päťpodlažný s 5-timi nadzemnými podlažiami, bez suterénu s plochou strechou. Z konštrukčného hľadiska ide o prefabrikovanú stavbu riešenú ako trojtrakt s prefabrikovaným dvojramenným schodiskom. V obytnom dome nie je výťah.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplonosné prípojky a rozvody s uzavieracími ventilmi, šachty na technické zariadenie budov, odpadové potrubia vrátane odbočiek, elektrické rozvody do skríň merania po ističe, osvetlenie spoločných priestorov, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, miestnosť pre bicykle, miestnosť na meranie spotreby vody, elektriny, miestnosť pre upratovačku, sušiareň, mangľovňa, práčovňa, kočíkareň, spoločné televízne antény.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1963. V čase obhliadky bol bytový dom po čiastočnej rekonštrukcii, ktorá spočívala vo vybudovaní nových vnútorných omietok v schodiskom priestore, výmeny vstupných dverí v zádverí, okien v spoločných priestoroch, výmena elektronického vrátnika.

Technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Základy - železobetónové základové pásy so železobetónovou, železobetónové pilóty, základovou doskou s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti.

Zvislé a vodorovné nosné konštrukcie - plošné, železobetónové, sendvičové panely hr. 300 mm vzájomne pospájané a zmonolitnené betónovou zálievkou. Schodišťové ramená sú prefabrikáty vzájomne spojené s podestou a medzipodestou, ktoré sú monolitické, železobetónové.

Deliace konštrukcie - priečky sú z montovaných prefabrikovaných panelov hr. 150, 125, 115 mm.

Vodorovné konštrukcie - prefabrikované, železobetónové stropné panely vzájomne pospájané na stavbe.

Krytina strechy - z natavovaných asfaltových pásov.

Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu opravené.

Schodisko - prefabrikáty železobetónové. Stupne sú betónové, nalepené PVC, na podestách a na chodbách je PVC.

Vnútorná úprava povrchov - vápennocementové, hladké omietky.

Okná - na spoločných priestoroch sú okna plastové, zdvojené.

Dvere - vonkajšie a oddelujúce zádverie sú plastové, čiastočne zasklené. Ostatné dvere vnútorné sú pôvodné.

Na spoločných priestoroch sú plné, hladké kovové a drevené, v ocelevej zárubni.

Podlahy - v spoločných priestoroch sú položené PVC, na chodbách PVC a dlaždice, v bytoch sú podlahy podľa výberu vlastníka bytu, na balkónoch je položená keramická dlažba.

Vykurovanie - nízkotlakové, nútené, napojené na centrálnu sídliskovú kotolňu, vykurovacie telesá sú plechové radiátory, rozvodové potrubie je z ocelových rúr, izolovaných.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3 NPE a 1 NPE, rozvody pre osvetlenie spoločných priestorov a bytov 230 V, rozvody pre zásuvkový okruh 230 V, rozvod trojfázový k jednotlivým bytom, istenie ELI vývodmi k ističom a poistkovým automatom v hlavnom rozvádzači, ktorý je na prízemí, podružné rozvádzače na jednotlivých podlažiach sú pre jednotlivé byty, elektrické rozvody sú káblami CYKY uloženými na roštoch a v bytoch sú v rúrkach pod omietkou

Blieskozvod - vedenie a zvody sú v prevedení otvorený zvod, na streche je hrebeňová sústava, vedenie v zemi je z pozinkovaného oceleového drôtu, plošné uzemňovacie pásy sú FeZn.

Vnútorňý vodovod - vodovodná prípojka je napojená na hlavný, sídliskový rozvod a zaústená do jednotlivých vchodov, vodorovné rozvody vody teplej a studenej sú na 1.p.p. pod stropom, stúpacie rozvody sú v šachtách TZB na jednotlivé podlažia a odbočkami s vodomermi ku zariadeníacim predmetom jednotlivých bytov. Rúry sú oceleové, izolované. Požiarny rozvod vody je samostatne vedený na jednotlivé podlažia ukončený stenovým hydrantom na spojovacej chodbe.

Vnútorňá kanalizácia - splašková kanalizácia je z jednotlivých bytov do odpadového potrubia v šachte TZB a ležatým rozvodom je napojená na kanalizačný zberač. Dažďová kanalizácia je samostatná zo strešných vpustí a zaústená do kanalizačného zberača dažďovej kanalizácie.

Rozvod zemného plynu je k jednotlivým bytom. Meranie plynu je na chodbe.

2.1.2 Priestor č.12, 5.p. vchod č.2 v byt. dome súp. č. 2964 na parc. č. 994/1 k.ú. Žilina

Popis nebytových priestorov :

Nebytový priestor č. 12 sa nachádza nad plochou strechou obytného domu súp. č. 2964 vo vchode č. 2 na Závodskej ceste v Žiline, ktorý je určený na stavbu bytovej jednotky podľa projektu. Priestor je sprístupnený rebríkom z chodby na štvrtom poschodí. Schodisko pre sprístupnenie novej bytovej jednotky je potrebné vybudovať.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
(25,60-0,40-0,40)*(12,60-0,40-0,40)	292,64
Vypočítaná podlahová plocha	292,64

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,404

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,04	100	5,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,13	5	0,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,06	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02	5	0,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,04	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,22	0	0,00
10	Vnútorne keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,50	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,60	0	0,00
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,04	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52	0	0,00

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
	Zariadenie nebytového priestoru						
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,03	0	0,00
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,52	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,03	0	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,03	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,52	0	0,00
	Spolu	100,00		99,30	100,00		6,10

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,30 / 100 = 0,993$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,404 * 1,037 * 0,9930 * 1,05$$

$$VH = 845,54 €/m^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 6,10 %

Nedokončenosť nebytového priestoru: 93,90 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom: 67,77 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu: 32,23 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytný dom	1963	55	25	80	68,75	31,25
Nebytový priestor č.12	2017	1	25	26	3,85	96,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

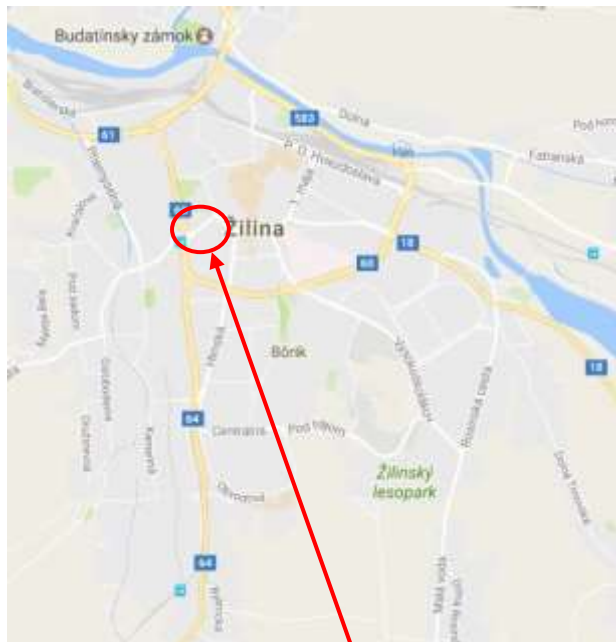
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	845,54 €/m ² * 292,64m ²	247 438,83
Nedokončenosť	-93,9% z 247 438,83 €	-232 345,06
Východisková hodnota		15 093,77
Východisková hodnota spoločných častí	15 093,77 * 0,6777	10 229,05
Východisková hodnota bytovej časti	15 093,77 * 0,3223	4 864,72
Technická hodnota	31,25 % z 10 229,05 € + 96,15 % z 4 864,72 €	7 874,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

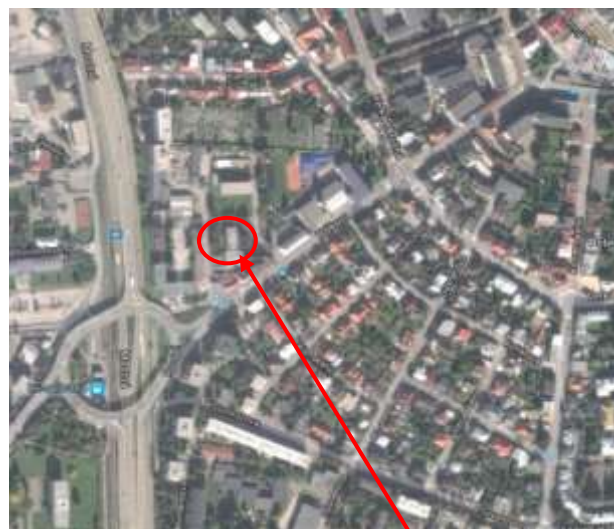
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v centre mesta Žilina na ulici Závodská cesta v blízkosti historického centra. Mesto Žilina je krajským mestom s komplexnou občianskou vybavenosťou. V meste sa nachádza viac obchodných centier, divadiel, galérie a kiná. V okrajovej časti mesta je situovaná rekreačná zóna vodného diela, v centrálnej časti mesta sú plochy zelene vo forme viacerých malých parkov. Dopravu v meste zabezpečuje mestská hromadná doprava, prímestská doprava a železničná doprava. Do mesta vedie diaľnica D1 (Bratislava – Košice). V blízkej obci Hričov je situované malé letisko.

Ulica Závodská cesta je prístupná z ulice Háľková, ktorá je napojená na ulicu Veľká Okružná. Daná lokalita je vzdialená 5 min pešo priamo do centra mesta. Okolitú zástavbu tvoria v prevažnej miere bytové domy, polyfunkčné budovy s kancelárskymi priestormi alebo bytmi na poschodiach, reštaurácie a školy (stredné, jazykové). Prístup do objektu je priamo zo Závodskej cesty, predmetná lokalita je vybavená kompletnou technickou infraštruktúrou (rozvody inžinierskych sietí, prístupové komunikácie). Priamo pred objektom sú parkovacie plochy pre obmedzený počet vozidiel alebo je možné parkovať na komunikácii s platnou parkovacou kartou,



Obr.č.1 Vyznačenie umiestnenie bytového domu



Obr.č.2 Vyznačenie umiestnenie bytového domu

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na projektovaný účel v súlade s kolaudačným rozhodnutím - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V mieste, kde sa nehnuteľností nachádzajú nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚP, nie je plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávných stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu. V danej lokalite neboli zistené žiadne priame riziká a okolností obmedzujúce užívanie bytového domu na daný účel. Nenachádzajú sa v žiadnom ochrannom pásme, pozemok nie je ohrozovaný náhlymi prírodnými úkazmi ako sú záplavy, zosuvy pôdy, zemetrasenie a pod.

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,80 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD}	Váha v _I	Výsledok K _{PD} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,600	10	16,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,600	5	8,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,440	6	2,64
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,080	10	0,80
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,440	5	2,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,800	9	7,20
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,080	7	0,56
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	problematický nebytový priestor	IV.	0,440	20	8,80
	Spolu			145	166,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 166,2 / 145$	1,146
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\,874,01 \text{ €} * 1,146$	9 023,62 €

3.2 Spoluvlastnícky podiel k pozemkom prislúchajúci ku Priestoru č.12, 5.p. vchod č.2 v byt. dome súp. č. 2964 na parc. č. 994/1 k.ú. Žilina

Predmetom ohodnotenia je podiel prislúchajúci nebytovému priestoru č. 12 ku pozemku parc. KN-C č.994/1 druhovo klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 318,0 m² katastrálne územie Žilina evidované na liste vlastníctva č.6779. Spôsob využitia pozemku je klasifikovaný pod č.15 ako pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Na pozemku stojí stavba druhovo klasifikovaná ako bytový dom so súpisným číslom 2964. Pozemok je situovaný v centre mesta Žilina. Prístup k budove je z mestskej komunikácii Závodská cesta, ktorá je prístupná z Háľkovej ulice. V obci sú vybudované všetky rozvody inžinierskych sietí - elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu a oznamovacích rozvodov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
994/1	zastavané plochy a nádvoria	318	318,00	2930/13367	69,70

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,2414
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,2414$	86,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 318,00 \text{ m}^2 * 86,09 \text{ €/m}^2$	27 376,62 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{POZ} = 2930/13367 * 27 376,62 \text{ €}$	6 000,47 €

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu Priestoru č. 12 na 5.p. vo vchode číslo 2 vrátane spoluvlastníckeho podielu 2930/13367 prislúchajúcemu ku priestoru č. 12 v bytovom dome súp. č. 2964, postavenom na pozemku parcelné číslo KN-C č. 994/1 v katastrálnom území Žilina, obec Žilina.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Nebytový priestor č.12, vo vchode č.2 na 5.p v byt. dome súp. č. 2964 na parc. KN-C č. 994/1	9 023,62	1/1	9 023,62
Pozemky			
Spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. č. 994/1 (69,7 m ²)	27 376,62	2930/13367	6 000,47
Spolu VŠH			15 024,09
Zaokrúhlená VŠH spolu			15 000,00

Slovom: Pätnást'tisíc Eur

V Žiline dňa 05.04.2018

Ing. Marek Taška

IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka zo dňa 14.02.2018,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6779 – čiastočný pre Priestor č. 12 vo vchode č. 2 na 5.p., k.ú. Žilina, obec Žilina, zo dňa 05.04.2018, vytvorený cez katastrálny portál.
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. KN-C č. 994/1 k.ú. Žilina, obec Žilina zo dňa 05.04.2018, vytvorená cez katastrálny portál.
4. Nákres nabytového priestoru č. 12,
5. Potvrdenie Bytterm a.s. Žilina o odovzdaní obytného domu do užívania zo dňa 29.05.2012,
6. Fotodokumentácia.

Objednávka

na vypracovanie znaleckého posudku
(D 500418)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Marek Taška, ID: 915 034
Znalc pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: 0910 939 341
e-mail: marek.taska@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia je nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaná na LV č. 6779:

- priestor č. 12 -, na 5. poschodí, vo vchode č. 2, druh stavby: 9 – obytný dom, súpisné číslo obytného domu 2964, postavený na parcele číslo 994/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 318 m²,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2930/13367,

vo vlastníctve: Vladimír Porubský, rod. Porubský, nar. 30.07.1977, bytom Mojzesovo 330, 941 04 Mojzesovo, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Vladimír Porubský, rod. Porubský, nar. 30.07.1977, bytom Mojzesovo 330, 941 04 Mojzesovo.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak

vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

Poučenie: Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 151m ods. 4 Občianskeho Zákonníka, ktoré ustanovuje záložcovi povinnosť strpieť výkon záložného práva ako i povinnosť poskytnutia súčinnosti záložnému veriteľovi potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Ďalej v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ako záložca - vlastník predmetu dražby je povinný umožniť ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia do: 21.02.2018

V Žiline, dňa 14.02.2018



Bc. Žaneta Repiská
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Žilina

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ŽILINA

Dátum vyhotovenia: 05.04.2018

Katastrálne územie: Žilina

Čas vyhotovenia: 15:32:25

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6779

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.
994/ 1	318	Zastavané plochy a nádvoria	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
2964	994/ 1	9	OBYTNÝ DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Nebytový priestor

Vchod: 2 5. p. Priestor č. 12 -

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

2930 / 13367

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

119 Porubský Vladimír r. Porubský, Mojzesovo 330, Mojzesovo, PSČ 94104, SR

Dátum narodenia: 30.07.1977

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Titul nadobudnutia Z-6107/17-Dobrovoľná dražba-č.N 418/17,NZ 24287/17,NCRIs 24836/17-3994/17

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

ZRIAĐUJE SA ZÁLOŽNÉ PRÁVO V ZMYSLE § 15,ZÁK.Č.182/93 Z.z. V ZNENÍ ZÁK.Č.151/95 Z.z.,ZÁK.NR SR Č.158/98 Z.z. A ZÁK.Č.173/99 Z.z. NA ZABEZPEČENIE VŠETKÝCH POHLADÁVOK V ZMYSLE ČL.X.TEJTO ZMLUVY;

Iné údaje:

119 nadobudnuté dobrovoľnou dražbou-3994/17

Poznámka:

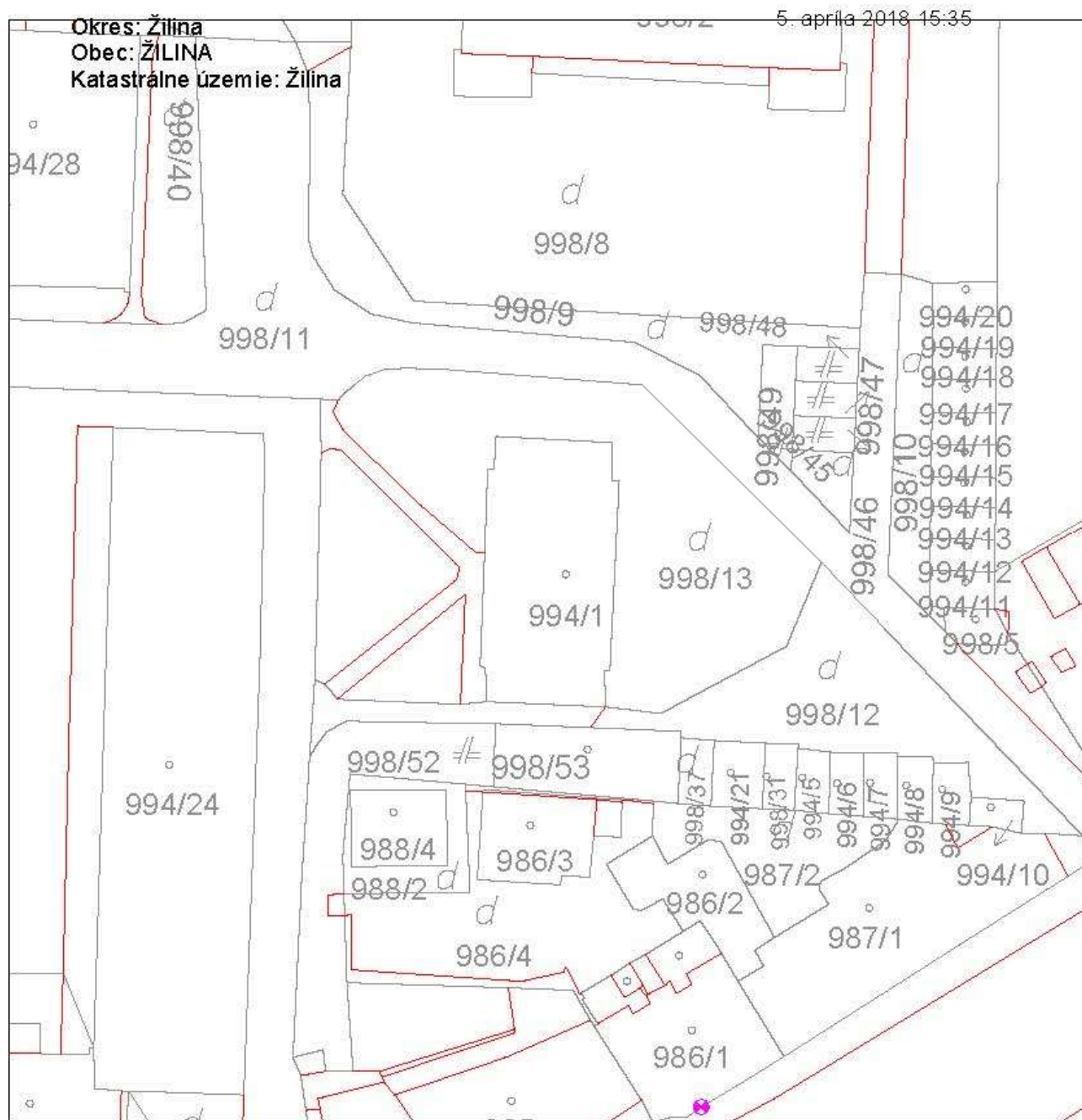
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C.TARCHY 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.

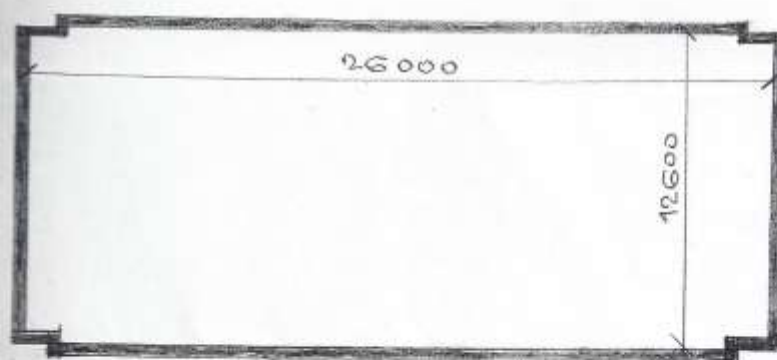
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 12
OBYTNÝ DOM Č. S. 2964
ZÁVODSKÁ CESTA
ŽILINA



PÔDORYS

Ing. Michal KOVÁČ
040 01 ŽILINA
1. NÁJEMNÍK
010 01 ŽILINA



ul. Saleziánska 4
010 77 ŽILINA

IČ OPRÁV: SK2020448914, Zapsaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, odd. Sa vl. č. 156 / L

Obytný dom
ul. Závodska cesta 2964/2
Žilina 010 01

V Žiline: 29.05.2012

Potvrdenie

Bytterm a.s. Žilina ako správca domu na ulici

Závodska cesta 2964/2

potvrďuje, že uvedený dom bol odovzdaný do užívania

v roku 1963.

Ing. Mikulík Ivan
Vedúci správy domového a bytového fondu



Vyberuje:

Ing. Zimmermann Pavel - technik správy domového a bytového fondu - Bytterm a.s. Saleziánska 4, 010 77 Žilina
tel: 041 / 7232250, 7633396, mob. 0911 903 109, e-mail: zimmermann@bytterm.sk

FOTODOKUMENTÁCIA



Exteriér bytového domu



Exteriér bytového domu



Exteriér bytového domu



Exteriér bytového domu



Interiér bytového domu



Interiér bytového domu



Interiér bytového domu



Interiér bytového domu

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 Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915034.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 25/2018 znaleckého denníka.

Ing. Marek Taška