

Znalec: Ing. Dana Tatarkovičová, Horné Hámre 75, 966 71 Horné Hámre
znalec v odbore stavebníctvo a odvetví odhad hodnoty nehnuteľnosti
evidenčné číslo znalca 915 358, tel. 0910 991 767

Zadávateľ: Obec Malá Lehota, Obecný úrad č. 383, 966 42 Malá Lehota

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 41/2022 zo dňa 02.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkonu: 134 /2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 4, vchod č. 506, v bytovom dome súp. č. 506 na parc. C KN č. 64/17, spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. CKN č. 64/17, v k.ú. Malá Lehota, obec Malá Lehota, zapísaných na liste vlastníctva č. 3471, v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších noviel pre prevod vlastníckych práv na nehnuteľnosť s uzatvorením záložnej zmluvy.

Počet listov (z toho príloh): 31 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1xCD

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 BYTY.....	7
2.1.1 Dvojizbový byt č.4, bytový dom s.č.506, k.ú.Malá Lehota.....	7
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	11
3.1 STAVBY	12
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	12
3.1.1.1 BYTY	12
3.2 POZEMKY.....	13
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	13
3.2.1.1 Pozemky na LV č. 3471, k.ú. Malá Lehota	13
III. ZÁVER	15
ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	15
OTÁZKY A ODPOVEDE	15
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	15
IV. PRÍLOHY.....	16
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	31

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu č. 4, vchod č. 506, v bytovom dome súp. č. 506 na parc. C KN č. 64/17, spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. CKN č. 64/17, v k.ú. Malá Lehota, obec Malá Lehota, zapísaných na liste vlastníctva č. 3471, v spoluvlastníckom podiele 1/1, vrátane podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty.

2. Dátum vyžiadania posudku: 02.08.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 05.08.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.08.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Malá lehota pod č.1/2022 dňa 05.08.2022
- Kolaudačné rozhodnutie "Prestavba objektu materskej školy na bytový dom" zo dňa 10.05.2019, nadobudlo právoplatnosť dňa 14.05.2019
- Kópia pôdorysu bytu z projektovej dokumentácie

5.2 Získané znalcom :

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 64/17, k. ú. Malá Lehota zo dňa 05.08.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3471 - čiastočný, k. ú. Malá Lehota zo dňa 05.08.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Nákres bytu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmovVšeobecná 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 pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**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 ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Účel posudku :

Prevod vlastníckych práv na nehnuteľnosť s uzatvorením záložnej zmluvy.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť nie je v súčasnosti (pravdepodobne) využívaná na podnikanie ani nie je prenajímaná tretím osobám, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet východiskovej hodnoty bytu je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného 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 pre 3. štvrťrok 2022. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4. štvrťrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka <http://www.usi.sk/>.

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie 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 konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) s použitím programového softvéru HYPO 20,0.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2022 - kčú 3,176 (k dátumu podania znaleckého posudku).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3471-čiasťočný v k. ú. Malá Lehota vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.08.2021.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. CKN č. 64/17 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 632 m² 15 1 1 4

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 506 evidovanej na pozemku parcelné číslo 64/17

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

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Bytový dom súp. č. 506 na pozemku parc. CKN č. 64/17

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 506	Poschodie prízemie	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6179/81532
Súpisné číslo 506	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		Spoluvlastník y podiel
4	Obec Malá Lehota, 966 42, Malá Lehota, SR, IČO: 320862		1/1
Titul nadobudnutia			
Žiadosť o zápis spoluvlastníckych podielov pre byty a nebytové priestory. Z 1002/2019 - VZ 277/2019			
Iné údaje			
Zmluva o výkone správy č. 506/2019 bytového domu č.s. 506, správu vykonáva: Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o., IČO: 36 644 277, V 1340/2019 - VZ 411/2019			
Poznámky			
Bez zápisu.			
Správca			
Neevidovaný			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaný			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pre byt č.2 (pre B2 a B12): Zmluva o výkone správy č. 506/2019 bytového domu č.s. 506, správu vykonáva: Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o., IČO: 36 644 277, V 1015/2021 - VZ 123/2021

ČASŤ C. Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Byt č. 2 (pre B2 a B12): Záložné právo k bytu č. 2 podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - podľa V 1015/2021 zo dňa 21.07.2021 VZ 123/2021
Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo k bytu č. 4 podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - podľa V 1340/2019 - VZ 411/2019

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.08.2022 za účasti zástupcu majiteľa bytu.

Zameranie vrátane fotodokumentácie vykonané pri obhliadke.

Zameranie vykonané dňa 05.08.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.08.2022.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia bola poskytnutá, skutkový stav bytu bol zameraný, porovnaný s projektovou dokumentáciou a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Bol poskytnutý doklad o veku stavby, vek stavby pre účel ohodnotenia je určený na základe poskytnutého dokladu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom zisteným pri fyzickej obhliadke nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť je zapísaná na Liste vlastníctva č.3471-čiastočný a je zakreslená v priloženej snímke z katastrálnej mapy.

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

Stavby:

Byt č. 4 na prízemí, vchod č. 506, bytový dom súp. číslo 506 na parc. CKN č. 64/17 .

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6179/81532-tin.

Pozemky:

parc. CKN č. 64/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 632 m²

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Dvojizbový byt č.4, bytový dom s.č.506, k.ú.Malá Lehota

POPIS

Byt č. 4 vo vchode č. 506 na I. nadzemnom podlaží (prízemí) v bytovom dome súp. číslo 506, v k. ú Malá Lehota, obec Malá Lehota, zapísaný na liste vlastníctva č. 3471. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6179/81532-tin.

Popis konštrukcií a vybavenie bytového domu:

Bytový dom súp. číslo 506 je situovaný v obci Malá Lehota, v centre obce, na pozemku parc. C KN č. 64/17. Bytový dom je murovaná dvojpodlažná budova, zastrešená v kombinácii nízkych sedlových striech, v bytovom dome je 10 bytových jednotiek a príslušenstvo. V I.NP sa nachádzajú 2 trojizbové byty, 2 dvojizbové, spoločné priestory - zádverie, hala + schodisko, 4 chodby, 10 pivníc, garáž, sklad, kotolňa, šatňa kuriča, soc. zariadenie kuriča, miestnosť pre zásobník na pelety. V II. NP sa nachádzajú 4 trojizbové byty, 2 štvorizbové byty, spoločné priestory — chodba, hala + schodisko, terasa.

Podľa kolaudačného rozhodnutia bol bytový dom daný do užívania v roku 2019, pôvodná stavba materskej škôlky bola daná do užívania v roku 1986.

Dom je založený na základových pásoch zo železobetónu. Obvodové steny sú murované z tehly hr. 450mm. Vnútorne nosné a deliace priečky sú tiež murované z tehly hr. do 150mm. Schodište v bytovom dome je zo železobetónovej konštrukcie.

Bytový dom je kompletne zrekonštruovaný, zateplený, s novou sedlovou strechou, vznikol prestavbou bývalej materskej škôlky na bytový dom, ktorý bol skolaudovaný v roku 2019. Bytový dom nie je napojený na plyn, kúrenie je v bytoch ústredné teplovodné. Ako zdroj tepla slúžia 2 spoločné kotly, typ ENBRA CB-EKO PELET o výkone jedného kotla 41 kW na pevné palivo pelety, ktoré sú umiestnené v spoločnej kotolni v bytovom dome. Bytový dom je pripojený na základné inžinierske siete t. j. kanalizácia je do spoločnej žumpy, vodovod je z obecného vodovodu cez vodomernú šachtu, elektrická prípojka je zemou z roku 2019, elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Bytový dom je v dobrom technickom stave, bytový dom bol skolaudovaný v roku 2019.

Popis konštrukcií a vybavení bytu:

Nehnutelnosť tvorí byt č. 4 v bytovom dome súp. č. 506 na parcele CKN č. 64/17. Ohodnocovaný byt je dispozične situovaný ako dvoj-izbový, s kuchyňou, chodbou, kúpeľňou a WC. K bytu patrí pivnica. Byt je situovaný na I. nadzemnom podlaží (prízemí) bytového domu, prístupný samostatným vchodom z dvorovej časti pred bytovým domom. Byt je v čase obhliadky v novom stave, byt nebol ešte obývaný. V byte je rozvod elektro, vody, kanalizácie, kúrenie je ústredné radiátormi, ohrev teplej vody je centrálny. Kúpeľňové jadro je vymurované, steny obložené keramikou, keramikou obkladom, je tam osadená vaňa, umývadlo, samostatné splachovacie WC s keramikou nádržkou, sociálne zariadenie z roku 2022, kúpeľňa je prístupná z chodby. V kuchyni je osadená kuchynská linka v tvare "L", na báze dreva s kameninovým drezom a pákovou batériou, sklo keramikou varná doska na elektrickom šporáku, kuchynská linka je z roku 2022, dvere sú dyhované, hladké plné, zárubne oblož kované, okná sú plastové s izolačným dvoj sklom. Vnútorne omietky sú hladké, vystierkované, podlahy s povrchom laminátové veľkoplošné v izbách a v kuchyni, v kúpeľni a WC je keramikou dlažba. V chodbe sú vchodové presklené dvere, byt je prístupný samostatným vchodom od dvora bytového domu. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, vykurovaný ústredným vykurovaním z kotolne bytového domu.

S vlastníctvom bytu je spojený podiel 6179/81532-tin na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

Spoločnými časťami domu sú : základy, strecha, obvodové múry, priečelia, chodby, schodiská , vodorovné nosné a izolačné konštrukcie v zvisle nosné konštrukcie a loggie.

Spoločnými zariadeniami domu sú : výťahy, práčovňa, sušiareň, miestnosti pre kočíky, STA, bleskozvody, kanalizačné, vodovodné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu , ale slúžia výlučne tomuto domu.

Bytový dom je dobre udržiavaný, novostavba skolaudovaná v roku 2019. Uvažovaná základná životnosť stavby pre účely ohodnotenia vzhľadom k vyhotoveniu - 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba 5,12	5,12
Izba 13,9	13,90
Obývací izba 16,49	16,49

Kuchyňa a jedáleň 15,68	15,68
Kúpeľňa a WC 5,40	5,40
Výmera bytu bez pivnice	56,59
Pivnica 5,20	5,20
Vypočítaná podlahová plocha	61,79

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
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	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00

31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59
Spolu		100,00		96,50	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,176 * 0,939 * 0,9650 * 0,95$$

$$VH = 889,37 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,18	1986	200	36	0,93
2	Zvislé konštrukcie	18,64	1986	200	36	3,36
3	Stropy	8,29	1986	200	36	1,49
4	Schody	3,11	1986	200	36	0,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,18	2019	150	3	0,10
6	Krytina strechy	2,07	2019	80	3	0,08
7	Klampiarske konštrukcie	1,04	2019	80	3	0,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,11	2019	60	3	0,16
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,07	2019	80	3	0,08
10	Vnútorne keramické obklady	0,52	2019	50	3	0,03
11	Dvere	0,52	2019	80	3	0,02
12	Okná	5,18	2019	80	3	0,19
13	Povrchy podláh	0,52	2019	80	3	0,02
14	Vykurovanie	2,59	2019	50	3	0,16
15	Elektroinštalácia	2,07	2019	50	3	0,12
16	Bleskozvod	1,04	2019	50	3	0,06
17	Vnútorný vodovod	2,07	2019	50	3	0,12
18	Vnútorná kanalizácia	2,07	2019	60	3	0,10
19	Vnútorný plynovod	0,00	1986	0	0	0,00
20	Výťahy	0,00	1986	0	0	0,00
21	Ostatné	2,07	2019	50	3	0,12
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,15	2019	80	3	0,16
23	Vnútorne keramické obklady	1,04	2019	50	3	0,06
24	Dvere	2,07	2019	80	3	0,08
25	Povrchy podláh	2,59	2019	80	3	0,10
26	Vykurovanie	2,59	2019	50	3	0,16
27	Elektroinštalácia	3,11	2019	50	3	0,19
28	Vnútorný vodovod	1,04	2019	50	3	0,06
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	2019	60	3	0,05

30	Vnútrotný plynovod	0,00	2019	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,07	2019	40	3	0,16
32	Vybavenie kuchýň	2,07	2022	30	0	0,00
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,15	2022	60	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,15	2019	80	3	0,16
35	Ostatné	2,59	2019	50	3	0,16
Opotrebenie						9,08%
Technický stav						90,92%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	889,37 Eur/m ² * 61,79m ²	54 954,17
Technická hodnota	90,92% z 54 954,17 Eur	49 964,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Malá Lehota v bytovom dome súp. č. 506 na parcele CKN č. 64/17. Byt č. 4 sa nachádza na I. nadzemnom podlaží (prízemí) bytového domu súp. č. 506. V danej lokalite sú vybudované inžinierske siete elektrika, vodovod, kanalizácia je do žumpy. Pozemok je rovinatý, prístup k bytovému domu z ulice je dobrý. V bezprostrednom okolí bytového domu je tiché prostredie, v blízkosti sa nachádza obecný úrad, obchod, rodinné domy. Od mesta Nová Baňa je obec malá Lehota vzdialená približne 16,2 km a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 25 min. Od mesta Zlaté Moravce je obec vzdialená 25 km, čas jazdy autom je 30min. V obci je občianska vybavenosť, obchod, základná škola, materská škôlka, všeobecný lekár a obecný úrad. Lokalita

sa zaraďuje do centra obce. Orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná, ide o byt na prízemí.

Obec Malá Lehota sa nachádza v Banskobystrickom samosprávnom kraji, v okrese Žarnovica, je súčasťou Mikroregiónu Nová Baňa. V lone krásnej prírody je roztrúsených 17 štálov, v ktorých žije 882 obyvateľov. Okolitá príroda je vhodná na turistiku.

Pracovné možnosti obyvateľstva v obci sú - nezamestnanosť do 15%. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná v zmysle svojho určenia ako bytový dom s 10 bytovými jednotkami a s príslušenstvom. Aktuálny technický stav bytového domu možno charakterizovať ako dobrý, vyžadujúci si bežnú údržbu a bežné opravy. Bytový dom je v čase obhliadky zrekonštruovaný, kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2019. Technický stav bytu je dobrý, kompletne rekonštruovaný, vyžaduje si údržbu a bežné opravy. Pôvodná stavba materskej škôlky bola postavená v roku 1986.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Obhliadkou bytu neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli byť spojené s jej využívaním.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pre obce je podľa tabuľky č.7 Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľnosti doporučený priemerný koeficient predajnosti 0,2-0,3. Použitím týchto doporučených koeficientov by bola nehnuteľnosť podhodnotená, a preto vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45. V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K_{FDI}	Váha V_i	Výsledok $K_{FDI} * V_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	7	9,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	8	3,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,248	5	1,24
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,450	9	4,05
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	6	1,49
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	4	1,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,350	5	6,75
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	1,350	20	27,00
	Spolu			145	124,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 124,3 / 145$	0,857
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49\,964,33 \text{ Eur} * 0,857$	42 819,43 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky na LV č. 3471, k.ú. Malá Lehota

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
64/17	zastavaná plocha a nádvorie	632,00	1/1	6179/81532	47,90

Obec:

Malá Lehota

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2531
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,2531$	4,16 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{Proz} = 1/1 * 6179/81532 * 2$ 629,12 Eur	199,25 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 64/17	$632,00 \text{ m}^2 * 4,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 6179/81532$	199,25
Spolu		199,25

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Dvojizbový byt č.4, bytový dom s.č.506, k.ú.Malá Lehota		0,00	61,79	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky na LV č. 3471, k.ú. Malá Lehota	64/17	47,90

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu č. 4, vchod č. 506, v bytovom dome súp. č. 506 na parc. C KN č. 64/17, spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. CKN č. 64/17, v k. ú. Malá Lehota, obec Malá Lehota, zapísaných na liste vlastníctva č. 3471, v spoluvlastníckom podiele 1/1. 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 05.08.2022, 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 neprímeranou pohnútkou.

Odpoveď: Na základe dodaných podkladov od zadávateľa, podkladov získaných pri miestnej obhliadke bola stanovená hodnota predmetných nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1 na 43 000,00 euro. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších noviel.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Dvojizbový byt č.4, bytový dom s.č.506, k.ú.Malá Lehota	1/1	42 819,43
Pozemky		
Pozemky na LV č. 3471, k.ú. Malá Lehota - parc. č. 64/17 (47,9 m ²)	1/1 z 6179/81532	199,25
Všeobecná hodnota celkom		43 018,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		43 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisíc Eur		

V Horné Hámre, dňa 14.08.2022



Ing. Dana Tatarkovičová

Tatarkovičová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výpis z listu vlastníctva č. 3471-čiasočný, k.ú. Malá Lehota
- kópia z katastrálnej mapy
- potvrdenie o veku stavby
- kolaudačné rozhodnutie
- pôdorys bytu – kópia z PD
- fotodokumentácia

1

Obec Malá Lehota, Obecný úrad č. 383, 966 42 Malá Lehota

Ing. Dana Tatarkovičová
Idos Ateliér
Horné Hámre 75
966 71 Horné Hámre
IČO: 40536467

VEC: Objednávka č.41/2022

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 so zariadením, bytového domu súpisné číslo 506 na parc. CKN č. 64/17 s príslušenstvom a pozemkom v katastrálnom území Malá Lehota, obec Malá Lehota za účelom prevodu vlastníckych práv na nehnuteľnosti.

V Malej Lehote 02.08.2022

OBEC MALÁ LEHOTA
Obecný úrad č.383
966 42 Malá Lehota

V. Z.

Dušan Pacalaj
starosta obce



IČO: 00320862
DIČ: 2021111444
Č. ú. : 3527422/0200
VÚB a.s. Nová Baňa
Tel. : 045/6897519

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 612 Žarnovica
 Obec : 517062 Malá Lehota
 Katastrálne územie : 835102 Malá Lehota

Dátum vyhotovenia : 5.8.2022
 Čas vyhotovenia : 11:34:03
 Údaje platné k : 4.8.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3471
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
64/17	632	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 506 evidovanej na pozemku parcelné číslo 64/17							
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

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
506	64/17	9	bytový dom		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) 506	Poschodie prízemie	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6179/81532
Súpisné číslo 506	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
4	Obec Malá Lehota, 966 42, Malá Lehota, SR, IČO: 320862		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Žiadosť o zápis spoluvlastníckych podielov pre byty a nebytové priestory. Z 1002/2019 - VZ 277/2019		
	Iné údaje		
	Zmluva o výkone správy č. 506/2019 bytového domu č.s. 506, správu vykonáva: Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o., IČO: 36 644 277, V 1340/2019 - VZ 411/2019		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pre byt č.2 (pre B2 a B12): Zmluva o výkone správy č. 506/2019 bytového domu č.s. 506, správu vykonáva: Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o., IČO: 36 644 277, V 1015/2021 - VZ 123/2021

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Byt č. 2 (pre B2 a B12): Záložné právo k bytu č. 2 podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - podľa V 1015/2021 zo dňa 21.07.2021 - VZ 123/2021
Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo k bytu č. 4 podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - podľa V 1340/2019 - VZ 411/2019

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Žarnovica	Malá Lehota	Malá Lehota
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 64/17			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	5.8.2022 11:35:34	Bez autorizácie	
Údaje platné k	4.8.2022 18:00:00		



O B E C M A L Á L E H O T A
Obecný úrad č. 383,966 42 Malá Lehota

1/2022

P o t v r d e n i e

Obec Malá Lehota týmto potvrdzuje, bytový dom s.č. 506, ktorý stojí na parcele C-KN par. č. 64/17, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie , o výmere 632 m² , evidovaný na LV č. 3471, vedný Okresným úradom Žarnovica, katastrálny odbor, v k.ú. Malá Lehota bol daný do užívania v roku 1986.

Bolo vystavené dňa: Malá Lehota 05.08.2022

OBEC MALÁ LEHOTA
Obecný úrad č.383
383,966 42 Malá Lehota ②

Dušan Pacalaj
starosta obce

V. Z.

MESTO NOVÁ BAŇA

ul. Námestie slobody č. 1, 968 01 Nová Baňa

Prot. č. VŽPSM 2019/00813/08711

KR 16/2019

Novej Bani 10.05.2019

Vybavuje : Jazvinská



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Nová Baňa ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, (ďalej len stavebný zákon) posúdila návrh v kolaudačnom konaní a na základe tohto posúdenia podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

„Prestavba objektu materskej školy na bytový dom“

v rozsahu stavebných objektov:

SO 01 Bytový dom

SO 03 Splašková kanalizácia

SO 04 Elektrická prípojka NN

súpisné číslo 506, v katastrálnom území Malá Lehota SO 01 Bytový dom, pozemok podľa KN C parc. č. 64/17, zameraný podľa predloženého geometrického plánu č. 10935479-223/18, vyhotoveného Viliamom Struhárom dňa 21.12.2018, overeného Okresným úradom v Žarnovici, odborom katastrálnym pod č. G₁-8/2019, zo dňa 10.01.2019.

pre navrhovateľa: **Obec Malá Lehota v zastúpení starostom obce Dušanom Pacalajom,**
966 42 Malá Lehota č. 383, IČO: 00 320 862

Kolaudovaná stavba obsahuje stavebné objekty

Stavebný objekt SO 01 „Bytový dom“ je murovaná dvojpodlažná budova, zastrešená v kombinácii nízkych sedlových striech, s výškou hrebeňov striech od $\pm 0,00 = + 9,21 \text{ m} - 9,83 \text{ m}$, s realizáciou 10 bytových jednotiek a príslušenstva. Zastavaná plocha bytového domu: $632,00 \text{ m}^2$, úžitková plocha bytov: $662,24 \text{ m}^2$, úžitková plocha spoločných priestorov: $248,43 \text{ m}^2$, úžitková plocha bytového domu: $910,67 \text{ m}^2$. V bytovom dome je 6 trojizbových bytov, 2 dvojizbové byty a 2 štvorizbové byty.

V I.NP sa nachádzajú 2 trojizbové byty o podlahovej ploche: $65,74 \text{ m}^2 - 83,65 \text{ m}^2$, 2 dvojizbové byty o podlahovej ploche: $55,77 \text{ m}^2 - 56,59 \text{ m}^2$, spoločné priestory - zádverie, hala + schodisko, 4 chodby, 10 pivníc, garáž, sklad, kotolňa, šatňa kuriča, soc. zariadenie kuriča, miestnosť pre zásobník na pelety.

V II.NP sa nachádzajú 4 trojizbové byty o podlahovej ploche: $58,08 \text{ m}^2$, 2 štvorizbové byty o podlahovej ploche $87,21 \text{ m}^2 - 80,96 \text{ m}^2$, spoločné priestory - chodba, hala + schodisko, terasa.

Stavebný objekt: „SO 03 Splašková kanalizácia“ pozemok podľa KN C parc. č. 64/18. Splaškové vody z jednotlivých zariadení predmetov v bytoch sú riešené kanalizačným potrubím so zaústením do kanalizačného potrubia PVC-U 160 v dĺžke 10,80 m, ktoré je zaústené do nepriepustnej žumpy o objeme $40,00 \text{ m}^3$.

Stavebný objekt: „SO 04 Elektrická prípojka NN“, pozemok podľa KN C parc. č. 64/15 je zriadená zo vzdušnej siete NN. Na jestvujúcom podpernom bode JB vzdušnej siete je umiestnená prípojková skriňa SPP5 s poistkami 125 A/PN 000gG. Zvod po prípojkovú skriňu je zrealizovaný káblom AYKY-J 4 x 70. Zo skrine SPP2 je prípojka NN vedená zemou vo výkope v pieskovom lôžku so zakrytou fóliou káblom AYKY-J 4x70 do elektromerového rozvádzača RE na svorky hlavného odpojovača OPV 22/3 100A. Elektromerový rozvádzač je umiestnený pri vstupe do objektu na verejne prístupnom mieste. Vnútorne spoje medzi hlavným ističom a elektromerom je poverený vodičom CY 35. Živé nemerané časti svorka PEN sú opatrené plombovateľným krytom. Z RE sú NN prípojky k jednotlivým bytom vedené pod omietkou káblom CYKY - J 5 x6 ukončeným na svorkách hlavných vypínačov 40 A v rozvádzačoch RB1 až RB 11.

Napojenie stavby na inžinierske siete

Dopravné napojenie: je riešené novým vjazdom z miestnej komunikácie parc. č. 65. Vjazd bol povolený obcou Malá Lehota, špeciálnym stavebným úradom pre dopravné stavby rozhodnutím č. 393/2018, zo dňa 08.10.2018, právoplatné dňa 09.10.2018. Objekt SO 02 Spevnené a parkovacie plochy bol povolený do užívania kolaudačným rozhodnutím č. ROZ 105/2019, KR DS 2/2019, zo dňa 05.04.2019, právoplatné dňa 05.04.2019, ktoré vydala obec Malá Lehota ako špeciálny stavebný úrad pre dopravné stavby.

Elektrická prípojka NN: je zriadená zo vzdušnej siete NN. Na jestvujúcom podpernom bode JB vzdušnej siete je umiestnená prípojková skriňa SPP5 s poistkami 125 A/PN 000gG. Zvod po prípojkovú skriňu je zrealizovaný káblom AYKY-J 4 x 70. Zo skrine SPP2 je prípojka NN vedená zemou vo výkope v pieskovom lôžku so zakrytou fóliou káblom AYKY-J 4x70 do elektromerového rozvádzača RE na svorky hlavného odpojovača OPV 22/3 100A. Elektromerový rozvádzač je umiestnený pri vstupe do objektu na verejne prístupnom mieste. Vnútorne spoje medzi hlavným ističom a elektromerom je prevedený vodičom CY 35. Živé namerané časti svorka PEN sú opatrené plombovateľným krytom. Z RE sú NN prípojky k jednotlivým bytom vedené pod omietkou káblom CYKY – J 5 x6 ukončeným na svorkách hlavných vypínačov 40 A v rozvádzačoch RB1 až RB 11. Elektroinštalácia je riešená káblami CYKY. Bytový dom je opatrený bleskozvodnou hrebeňovou sústavou.

Napojenie na vodu: Bytový dom je na vodu napojený z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu v ktorej sú dve merania (bytový dom + požiarna voda .) Každý byt má samostatné meranie teplej a studenej vody.

Odkanalizovanie: Splašková kanalizácia z bytového domu z jednotlivých zariadení predmetov je riešená kanalizačným potrubím ktoré je zaustené do nepriepustnej žumpy o objeme 40,00 m³.

Vykurovanie: je v bytoch ústredné teplovodné. Ako zdroj tepla slúžia 2 spoločné kotly, typ ENBRA CB-EKO PELET o výkone jedného kotla 41 kW na pevné palivo – pelety, ktoré sú umiestnené v spoločnej kotolni v bytovom dome.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa ust. § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Zabezpečiť vykonávanie periodických revízií el. zariadení a bleskozvodu v zmysle platných STN.
2. Podľa potreby je navrhovateľ povinný zabezpečiť vyvážanie (zneškodňovanie) odpadových kalov z objektu nepriepustnej žumpy v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.
3. Navrhovateľ je povinný dodržiavať podmienky uvedené v súhlase, ktorý vydala obec Malá Lehota pod č. 100/2019, zo dňa 14.03.2019, ktorým sú do užívania povolené malé zdroje znečisťovania ovzdušia.
4. Navrhovateľ je povinný v plnom rozsahu odstrániť nasledovné nedostatky, ktoré boli zistené Inšpektorátom práce v Banskej Bystrici pod č. IPB OBOZP/II/KON/2019/3668-27, dňa 16.4.2019.
 - Do vodomernej šachty umiestnenej pred kolaudovaným objektom nie je zabezpečený stály prístup k vodomeru čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov (0602)
 - Vo vodomernej šachte umiestnenej pred kolaudovaným objektom sa nachádzajú na dne rôzne zvyšky stavebnej sutiny a nefunkčné trasy vodovodnej inštalácie čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov (0602)
 - Na vonkajšom schodisku zadného výstupu z kolaudovaného objektu chýba pletivová výplň proti pádu z vyššej úrovne terénu čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov (0611)
 - V čase kolaudačného konania boli k elektrickým rozvádzačom RP1, RP2, RP3 predložené vyhlásenia o zhode v ktorých bol použitý v súčasnosti neplatný právny predpis zák. č. 264/1999 Z.z. čo je porušením § 33 zákona č. 56/2018 Z.z. (1311)
 - K dvom bytovým jednotkám (2 dvojizbové byty) na I. NP kolaudovaného objektu sú ako trvalé prístupné zriadené len okapové chodníky o šírke 50 cm, ktoré sú v niektorých miestach ešte zúžené zvodom bleskozvodu čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z., v znení neskorších predpisov (0602)
 - Vnútorne schodisko kolaudovaného objektu nemá farebne odlišené nástupné a výstupné stupne jednotlivých schodiskových ramien čo je porušením § 13 ods.63 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov (0613)
 - Pochôdzna plocha spoločnej terasy kolaudovaného objektu nemalo v čase kolaudačného konania ukončenú nášľapnú vrstvu čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov (0602)
 - Predložené vyhlásenia o zhode na elektrické rozvádzače RB1 v.č. D-71, RB2 v.č. D-72, RB3 v.č. D-73, RB4 v.č. D-74, RB5 v.č. D-75, RB6 v.č. D-76, RB7 v.č. D-77, RB8 v.č. D-78, RB9 v.č. D-79, RB10 v.č. D-80, RB11 v.č. D-81 vzhľadom na dátum ich výroby 30.11.2018 sú vydané podľa už neplatných právnych noriem- zák. č. 264/1999 Z.z. a NVSR č. 308/2004 Z.z. čo je porušením § 33 zák. č. 56/2018 Z.z. a § 6 písm. d. § 12 ods.2 a bodu 7 prílohy č. NV č. 148/2016 Z.z. (1311).
 - Elektrický rozvádzač RB11 v.č. D-81 má na plastovej skrinke typové označenie RS čo nie je v súlade s výrobným štítkom čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 12/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 príloha č.1 čl. 3 NVSR č. 391/2006 Z.z. (0609).
 - Súčasťou kolaudovaného objektu je aj garáž, ktorej krídlové vráta nie sú zabezpečené v otvorenej polohe proti samozatvoreniu čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 príloha č.1 čl.11.9, NVSR č. 391/2006 Z.z.(0609).
 - Vstupné dvere do kotolne nie sú vybavené bezpečnostným označením (Nepovolaným vstup zakázaný) „Kotolňa“ čo je porušením § 13 ods.6 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 2 ods.1 a bod 3.1 Prílohy č. 2NV č. 387/2006 Z.z. (0613)
 - V kotolni nie sú vyvesené schémy zariadenia kotolne čo je porušením §13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov nedodržaním bezpečnostnej úrovne, ktorá vyplýva z čl.3.5 STN EN 12170,2003 a čl.23.STN 060830:1988 (0608)

- Podstavec pod kotlom na tuhé palivo ENBRA v kotolni (odskok podláh) nie je označený bezpečnostným značením čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na §2 ods.1 a bod 1.1 Prílohy č. 5NV č. 387/2006 Z.z. (0608)
 - Na akumuláčnej nádrži ATTACK (objem 1000l) a ohrievači vody ENBRA NOK 500 (objem 500l) v kotolni nie je výrobný štítok čo je porušením §13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov (0608)
 - **Bezpečnostné upozornenia na ohrievači vody ENBRA NIK 500 (objem 500l) v kotolni nie sú v slovenskom jazyku čo je porušením § 13 ods.6 zákona č. 124/2006 Z.z., v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 ods.2 a bod 2.11 prílohy č.1 NV č. 392/2006 Z.z. (0613)**
 - K expanznej nádobe ZILMET (objem 150l, max prev. tlak 6 bar. R.v.2018) v kotolni bolo dňa 27.01.2018 vydané vyhlásenie o zhode aj podľa v tom čase neplatnej smernice EPaR 97/23/ES (bola nahradená smernicou EPaR 2014/68/EÚ z 15.05.2014) čo je porušením § 6 písm. e) NV č. 1/2016 Z.z. (1321).
 - Kotolňa nie je vybavená povinnou výbavou (MPP, prevádzkový denník, trubičky, na zisťovanie CO v ovzduší, ručná baterka, lekárnička) čo je porušením §13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z., v znení neskorších predpisov a miestneho prevádzkového poriadku MPP, zo dňa 01.11.2018 (0608).
 - Neboli vykonané skúšky ústredného kúrenia v zmysle platnej STN EN 4336 čo je porušením § 13 ods.3 zákona č. 124/2006 Z.z., v znení neskorších predpisov nedodržaním bezpečnostnej úrovne, ktorá vyplýva z čl.5.3.5.4.5.8 STN EN14336:2005 (0615).
- Uvedené nedostatky – závady, ktoré bezprostredne neohrozujú bezpečnosť a zdravie osôb ani bezpečný stav stavby je navrhovateľ povinný odstrániť do 1 mesiaca od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a oznámiť Inšpektorátu práce.
5. Bytový dom je možné užívať až po nadobudnutí právoplatného posudku k trvalému užívaniu stavby o ktorý je povinný prevádzkovateľ stavby požiadať Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Žiari nad Hronom.
 6. V súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) udržiavať stavbu v náležitom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu, a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania

V kolaudačnom konaní účastníci konania nevzniesli žiadne námietky

Odôvodnenie

Navrhovateľ: Obec Malá Lehota v zastúpení starostom obce Dušanom Pacalajom, 966 42 Malá Lehota č. 383, IČO: 00 320 862 podal dňa 18. 03.2019 na mesto Nová Baňa návrh o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Prestavba objektu materskej školy na bytový dom“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01 Bytový dom, SO 03 Splašková kanalizácia, SO 04 Elektrická NN prípojka súpisné číslo 506, zrealizované v katastrálnom území Malá Lehota na pozemkoch podľa KN C parc. č. 64/17, 64/18. Stavba bola povolená stavebným povolením prot. č. VŽPSM 2018/00761/06369, 24/2018, zo dňa 18.04.2018, právoplatné dňa 22.05.2018, ktoré vydalo mesto Nová Baňa. Objekt SO 02 Spevnené a parkovacie plochy bola daná do užívania kolaudačným rozhodnutím č. ROZ 105/2019, KR DS 2/2019, zo dňa 05.04.2019, právoplatné dňa 05.04.2019, ktoré vydala obec Malá Lehota ako špeciálny stavebný úrad pre dopravné stavby. Podľa porealizačného zamerania stavby geometrickým plánom č. 10935479-223/18 vyhotoveného Viliamom Struhárom dňa 21.12.2018, overeného Okresným úradom, odborom katastrálnym v Žarnovici pod č. G₁-8/2019, zo dňa 10. 01. 2019 bolo stavbe bytového domu pridelené parcelné číslo 64/17.

Stavebný úrad prípisom č. VŽPSM-2019/00813/04841-Ozn kk, 19.03.2019 oznámil začatie kolaudačného konania a podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení jeho neskorších zmien a predpisov (ďalej len stavebný zákon), v súlade s § 80 stavebného zákona nariadil ústne konanie spojené s miestnym šetrením na deň 04.04.2019 o 10,00 hod. Ústneho konania a miestneho zisťovania sa okrem iných účastníkov konania a dotknutých orgánov zúčastnil Inšpektorát práce Banská Bystrica a zistil nedostatky – závady, ktoré bezprostredne neohrozujú bezpečnosť a zdravie osôb ani bezpečný stav stavby a s vydaním kolaudačného rozhodnutia súhlasil a zaviazal navrhovateľa, aby nedostatky uvedené v podmienkach v tomto rozhodnutí odstránil do 1 mesiaca od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Na konaní dňa 04.04.2019 vydalo OR HZZ v Žiari nad Hronom, prípisom č. ORHZ-ZH2-2019/000133-002, zo dňa 04.04.2019 nesúhlasné stanovisko ku kolaudácii stavby a následne požiadalo navrhovateľa o odstránenie nedostatkov. Dňa 09.05. 2019 bolo OR HZZ v Žiari nad Hronom na opakovanej kontrole, kde zistili odstránenie nedostatkov a dňa 10.05.2019 vydalo súhlasné stanovisko bez pripomienok. RÚVZ v Žiari nad Hronom požiadal prípisom č. K/2019/01952, zo dňa 28.03.2019 o predĺženie lehoty na vydanie záväzného stanoviska, pričom im stavebný úrad vyhovel a dňa 09.05.2019 vydal RÚVZ záväzné stanovisko ku kolaudácii stavby. Po dôkladnom odstránení nedostatkov a súhlasných stanovisk stavebný úrad pokračuje v kolaudačnom konaní. Ku dňu vydania kolaudačného rozhodnutia boli k návrhu predložené všetky potrebné doklady v súlade s § 18 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Ohliadkou stavby bolo ďalej zistené, že stavba bytového domu je ukončená a vyhovuje základným, všeobecným, technickým, hygienickým, protipožiarnym a bezpečnostným požiadavkám na výstavbu v zmysle zákona č. 237/2000Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Bytový dom je zrealizovaný v súlade

s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní až na drobné odchýlky, ktoré nevyžadujú rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením stavebný úrad ich schválil na tomto kolaudačnom konaní. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol stavebný úrad tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa § 53 a násl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok) a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na mesto Nová Baňa, ul. Námestie slobody č. 1, 968 01 Nová Baňa. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku /zákon č. 162/2015 Z.z.




Mgr. MVDr. Branislav Jad'ud', MBA
primátor mesta

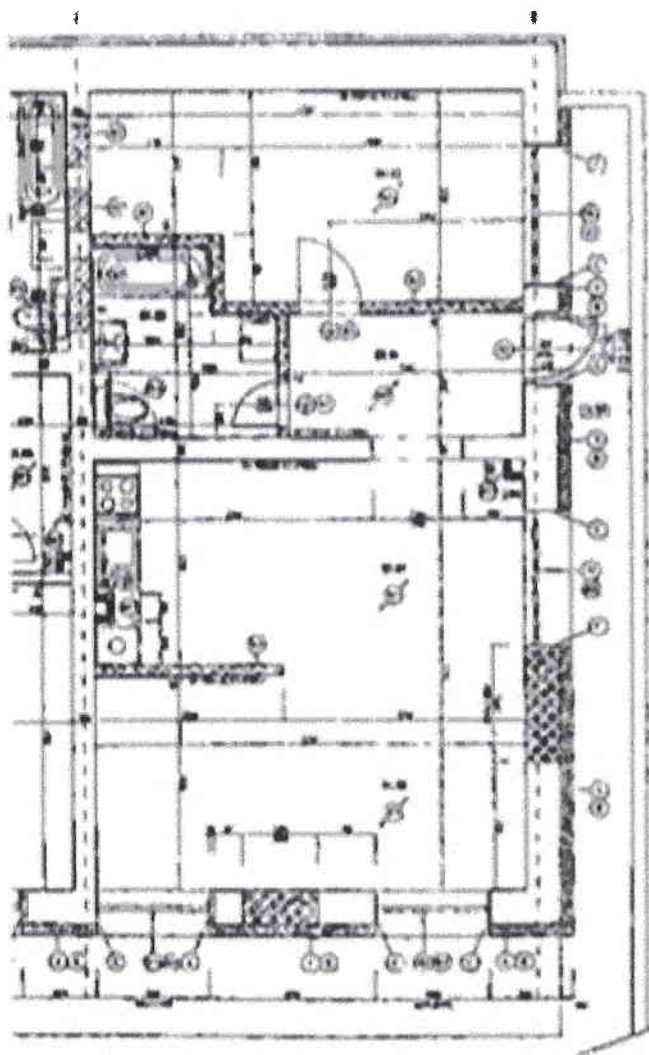
Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania

1. Navrhovateľ: Obec Malá Lehota, 966 42 Malá Lehota 383
2. Vlastník pozemku: Obec Malá Lehota, 966 42 Malá Lehota č. 383

Na vedomie

3. Projektant: PROart s.r.o., ul. Kap. Nálepku 613/10, 972 12 Nedožery - Brezany
4. Zhotoviteľ: Strojstav spol. s.r.o., ul. Lípova č. 13, 971 01 Prievidza
5. Okresný úrad odbor starostlivosti o ŽP, ul. Bystrická 53, 966 81 Žarnovica
6. Inšpektorát práce, ul. Partizánska cesta č. 98, 974 01 Banská Bystrica
7. OR hasičského záchranného zboru, ul. SNP č. 127, 965 01 Žiar nad Hronom
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, ul. Cyrila a Metóda č. 357/23, 965 01 Žiar nad Hronom
9. Mesto Nová Baňa, ul. Nám. Slobody č. 1, 968 01 Nová Baňa
10. Mesto Nová Baňa, ul. Nám. Slobody č. 1, spoločný stavebný úrad

Byt č.4 na I. nadzemnom podlaží (prízemie), vchod č. 506, bytový dom s. č. 506,
obec Malá Lehota, k.ú. Malá Lehota



PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti byt č. 4	Podlahová plocha [m ²]
D1.01 - chodba	5,12
D1.02 - kúpeľňa	5,40
D1.03 - izba	13,90
D1.04 - kuchyňa + jedáleň	15,68
D1.05 - obývacia izba	16,49
Výmera bytu bez pivnice	56,59
1.13 - pivnica	5,20
Celková podlahová plocha	61,79

Fotodokumentácia



Obývacía izba



Kuchyňa



Vchodové dvere do bytu



Obývacía izba



Izba



Izba



Kúpeľňa



vodomer



Kúpeľňa



Vchodové dvere



Schodisko bytového domu



Vchod do bytového domu



Pivnice



Pivnica k bytu č.4



Vchod do bytu č.4 Žumpa pre BD



Čelný pohľad na bytový dom



Zadný pohľad na bytový dom



Bočný pohľad na bytový dom

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915358.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 134/2022. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Tatarkovičová