

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2,
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 23.06.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 121/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 13, na prízemí bytového domu, súp.č. 1720, Pannónska ul. č. 17, k.ú. Svätý Jur**, postavenom na pozemku parc.č. 5090/241 a pozemkov parc.č. 5090/39, 5090/85, 5090/241 so spoluvlastníckym podielom 4796/169543, na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch a pozemok parc.č. 5090/248 so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 7613, 7808 v k.ú. Svätý Jur, obec, Svätý Jur, okres Pezinok.

Počet strán (z toho príloh) : (39) 22

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 13, na prízemí bytového domu, súp.č. 1720, Pannónska ul. č. 17, k.ú. Svätý Jur, postavenom na pozemku parc.č. 5090/241 a pozemkov parc.č. 5090/39, 5090/85, 5090/241 so spoluvlastníckym podielom 4796/169543, na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch a pozemok parc.č. 5090/248 so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 7613, 7808 v k.ú. Svätý Jur, obec, Svätý Jur, okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 18.07.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.07.2023

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

5.1 Dodané zadávateľom :

- Znalecká posudok č. 127/2019, vypracovaný Ing. Gabriela Vaškovičová, zo dňa 05.09.2019 - kópia
- Kúpna zmluva, zo dňa 09.08.2016 - kópia
- Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla, vydané Mestom Svätý Jur, zo dňa 16.08.2010 - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, vydané Qualita správa bytov s.r.o., zo dňa 11.05.2015 - kópia
- Pôdorys bytu č. 13, prízemie, Pannónska ul.č. 17, Svätý Jur - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 7613, 7808 - čiastočný, k.ú. Svätý Jur, obec: Svätý Jur, okres Pezinok, dňa 17.07.2023, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Svätý Jur, obec: Svätý Jur, okres Pezinok, dňa 17.07.2023
- Schéma ÚP mesta Svätý Jur - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

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 pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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 1. štvrťrok 2023.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený ma 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 7613, 7808 -čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2023

Okres - Pezinok ,obec - Svätý Jur, katastrálne územie - Svätý Jur.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
5090/39	424	Ostatná plocha	37	2		
5090/85	111	Zastavané plochy a nádvoría	22	2		
5090/241	510	Zastavané plochy a nádvoría	15	2		
5090/248	20	Ostatná plocha	37	2		

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

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

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
1720	5090/241	9	bytový dom - BD 04	1

Legenda:**Druh stavby:**

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

BytVchod: 17 prízemie byt č. 13
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 4796/169543

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

51 Donnerová Daniela r. Donnerová, Mlynarovičova 5, Bratislava, PSČ 85103, SK,

Dátum narodenia: 09.02.1984

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V 3599/2016 z 16.8.2016

ČASŤ C. Ťarchy:

- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Tomášikova 48,

IČO: 00 151 653 podľa V 3598/2016 z 16.8.2016 Byt č. 13 vo vchode č. 17, poschodie č. 0

- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37

Bratislava, IČO:00 151 653 podľa V 3999/2018 z 3.10.2018

Iné údaje: bez zápisu

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/056010/2023 v prospech SLSP a.s., IČO: 151653ako záložný veriteľ, predajom nehnuteľnosti na dobrovolnej dražbe. Podanie: P2 31/2023

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 18.07.2023. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a znalecký posudok č. 127/2019, vypracovaný Ing. Gabriela Vaškovičová. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe

posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 18.07.2023.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nehnuteľnosti bol predložený ZP č. 127/2019, vypracovaný Ing. Gabriela Vaškovičová, odkiaľ som prevzala prílohy - Kúpnu zmluvu, Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla, potvrdenie o začatí užívania bytového domu a pôdorys bytu. Nakoľko nebola nehnuteľnosť sprístupnená, ohodnocujem podľa predloženého znaleckého posudku.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého vyhlásenia. Do užívania bol daný v roku 2010. Na základe z čoho vyplýva, že vek domu je 2023-2010= 13 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 7613, 7808 vo výlučnom vlastníctve Donnerová Daniela r. Donnerová, nar. 09.02.1984, bytom Mlynarovičova 5, Bratislava, PSČ 85103, SK, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Kúpna zmluva V 3599/2016 z 16.8.2016

Pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Umiestnenie bytu na podlažiach súhlasí so skutočnosťou. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - Pannónska ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

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

- Byt č. 13, prízemie bytového domu súp.č. 1720, Pannónska ul.č.17, Svätý Jur, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a na pozemkoch

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. - Svätý Jur, okr. Pezinok

- regulatívy funkčného využitia územia - obytné územie so zvýšenou zástavbou

- kód funkčnej plochy - 0012

- Územný plán z roku - 2004

- Schéma územného plánu v prílohe znaleckého posudku

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 13, prízemie, Pannónska ul. č. 17, Svätý Jur, okr. Pezinok POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom sa nachádza v radovej zástavbe v tichej časti Pannónskej ulice, novej výstavby známej ako Jurský park - Kačačnice. Výstavba lokality sa začala v roku 2006, začatie užívania bytového domu súp.č. 1720 bolo v roku 2010. Vzdialenosť do centra Sv. Jura je 1 km, Pezinka 2 km. Dobrá dostupnosť do hlavného mesta je zabezpečená aj železničnými a autobusovými spojmi.

Bytový dom je obdĺžnikového tvaru, štvorpodlažný s obytným podkrovím bez podpivničenia a dvoma vstupnými vchodmi zo S-V strany. V bytovom dome sa nachádza 32 b.j. Ide o murovanú konštrukciu z tehál zn. Porotherm hr. 300mm s dodatočným zateplovacím systémom a fasádnou omietkou na báze umelých látok, založený na základových betónových konštrukciách s vodorovnou izoláciou, strecha sedlová s vikiermi s betónovou krytinou, úplné klampiarske konštrukcie a bleskozvod, plastové okná.

Stropy - vodorovné konštrukcie a schodisko sú železobetónové, povrchová úprava spoločných priestorov a schodísk je z keramickej dlažby, vnútorné omietky vápenno cementové hladké. V každom vchode je osadený presklený osobný výťah. Vstupné dvere do bytového domu sú hliníkové a presklené, otváranie na elektrický vrátnik. Dom je napojený na všetky inžinierske siete. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, každý bytový dom má svoje vlastné kúrenie v podkroví bytového domu. Bytový dom je vo veľmi dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch.

Spoločnými zariadeniami dome sú: bleskozvody, okná, dvere, komíny, telefónna, vodovodná a plynová domová prípojka a rozvody po bytové uzávery, elektrická domová prípojka a rozvody po bytové ističe a vypínače, odpadové stúpačky od bytových odbočiek po domovú prípojku vrátane, osvetlenie spoločných častí domu, elektrická rozvodná skriňa s elektromermi.

Spoločnými časťami dome sú: spoločné priestory v suteréne, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, chodby, vodorovné a zvislé konštrukcie.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 1.NP bytového domu v jeho stredovej sekcii a je priamo prístupný zo vstupnej chodby. Orientácia miestností v byte : obývacia izba s terasou je na juhozápad, izba – spálňa s kúpeľňou sú na severovýchod. Byt č.13 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je: vstupný priestor, kuchynský priestor, kúpeľňa + WC, šatník. Situačne byt tvoria : predsieň so vstavanou skriňou v tvare písmena „L“ je komunikačným centrom v byte s prístupom do obývacej izby s kuchynskou linkou a výstupom na terasu na pozemku p.č.5090/248 a do izby (spálne) so šatníkom a kúpeľne s záchodom. Vchodové dvere sú bezpečnostné, protipožiarne zn. Scherlock, v byte je zavedený elektrický vrátnik. Exteriérové výplne otvorov sú plastové s izolačným dvojsklom vrátane interiérových žalúzií a sieťok proti hmyzu. Omietky stien a stropov sú vápenné, hladké, v obývacej izbe s tapetami. Podlaha je v byte je laminátová plávajúca (izby, šatník) resp. keramická dlažba (kúpeľňa s WC, predsieň). Interiérové dvere sú laminátové s fóliou, osadené do obložkových zárubní s výnimkou posuvných dverí do šatníka. Vykurovanie bytu je ústredné z plynovej kotolne nachádzajúcej sa v dome. V byte sú osadené panelové dvojradové vykurovacie telesá, v kúpeľni s WC je vykurovací rebrík, s termostatickými hlaviciami. Merače spotreby tepla je osadený sú v skrinke na spoločnej chodbe. V kúpeľni s WC je keramický obklad stien v=2,1m. V kúpeľni s WC sú zariaďovacie predmety : plastová vaňa so zástenou, zavesené keramické umývadlo, vodovodné pákové batérie, závesný keramický záchod Geberit. V inštaláčnom jadre sa nachádzajú merače spotreby TV a SV. Kuchynská linka drevotrieková s fóliou a zabudovanými spotrebičmi : chladnička s mrazničkou, umývačka riadu, elektrická rúra a varná doska, kameninový drez s odkladacou plochou a vodovodnou pákovou batériou. Digestor je komínový, nerezový. Medzi dolnými a hornými skrinkami kuchynskej linky je sklenený obklad stien. Elektrické poistky sú v plastovej skrinke nad vstupnými dverami. Elektrické hodiny sú umiestnené v spoločnej miestnosti s prístupom z ulice. Plyn v bytoch nie je zavedený, len do plynovej kotolní. V predsieni je vstavaná skriňa s posuvnými dverkami. V šatníku je regálový úložný priestor na mieru.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obývacia miestnosť s kuchyňou	3,668*6,328	23,21
izba	2,728*3,634	9,91
predsieň	1,974*2,503+1,384*1,163-0,265*1,147	6,25
šatník	2,467*1,01-0,227*0,259	2,43
kúpeľňa spolu s WC	1,69*2,803+0,233*0,751	4,91
Vypočítaná podlahová plocha		46,71

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,566$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,51
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,24
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,21
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,51
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,51
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,80
10	Vnútoré ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,54
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,80
18	Vnútorá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,80
19	Vnútorý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,34
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,34
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,96
23	Vnútoré ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,35
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,70
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,38
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,70
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,51
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,33
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,38
Spolu		100,00		110,98	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 110,98 / 100 = 1,1098$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,566 * 0,939 * 1,1098 * 1,02$$

$$VH = 1\,233,04 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 100,00 %
Nedokončenosť bytu: 0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 13, prízemie, Pannónska ul. č. 17, Svätý Jur, okr. Pezinok	2010	13	87	100	13,00	87,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,233,04 \text{ €/m}^2 * 46,71 \text{ m}^2$	57 595,30
Technická hodnota	87,00% z 57 595,30 €	50 107,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Svätý Jur je mesto na Slovensku ležiace v Bratislavskom kraji, okres Pezinok. Ide o starobylé mestečko, ležiace na úpätí Malých Karpát, necelých 14 km od Bratislavy. Historické jadro Svätého Jura bolo v roku 1990 vyhlásené za mestskú pamiatkovú rezerváciu. Má viac ako 5200 obyvateľov. V meste pôsobí futbalový klub a iné športové kluby, v areáli Základnej školy sú tenisové kurty, nachádza sa tu kúpalisko a ihrisko na plážový volejbal. Lesy obklopujúce mesto a dolinu sú zmapované pre orientačné športy a pravidelne sa tu konajú preteky v orientačnom behu. Mesto má veľmi dobré cestné spojenie. Prechádza cezeň cesta prvej triedy z Bratislavy do Pezinka a Trnavy. Prímestské autobusy SAD do Bratislavy premávajú viackrát za hodinu. Spodnou časťou Jura prechádza hlavná železničná trať z Bratislavy do Žiliny a Košíc. Mesto má kompletnú občiansku vybavenosť, kde sa nachádza kompletná infraštruktúra (plyn, vodovod, kanalizácia, telekomunikačné siete), ordináciu tu má všeobecný lekár, detská lekárka a zubár, materská a základná škola, potraviny, ubytovne, poisťovne, banka, bankomaty, pošta, vlaková stanica.

Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.13 nachádzajúci sa na (1.NP) prízemí bytového domu, Panónska ulica č. 17, Svätý Jur okres Pezinok.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza v úzkom centre mesta Svätý Júr okrese Pezinok. Stav bytového domu a samotného bytu je v dobrom, udržiavanom stave s pravidelnou údržbou, daného do užívania v roku 2010. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na prízemí so záhradkou, ktorá prislúcha k bytovej jednotke. Doprava v okolí bytového domu je v blízkosti, autobusová zastávka vzdialená 300m a vlaková stanica vzdialená 1,5km, obytná zóna je dopravne napojená na štvorprúdovú cestu Svätý Jur - Pezinok novou svetelnou križovatkou, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie - kompletná vybavenosť. Bežný hluk od ulice. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,350	10	13,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,700	30	81,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,700	6	16,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,700	10	27,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,350	5	6,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byť na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,350	9	12,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,350	7	9,45
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	1,350	7	9,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,350	6	8,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,743	4	2,97
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,700	20	54,00
	Spolu			145	333,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 333,72 / 145$	2,302
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 50\ 107,91 \text{ €} * 2,302$	115 348,41 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Svätý Jur

POPIS

Ohodnocované spoluvlastnícke podiely na pozemku parc.č. 5090/39, 5090/85, 5090/241 vedený ako zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy pod bytovým domom a okolí sú evidované na LV č. 7613 v k.ú. Svätý Jur, okres Pezinok na Pannónskej ulici. Pozemok parc.č. 5090/248 vedený ako ostatné plochy je evidovaný na LV č. 7808 a slúži ako záhradka o výmere 20m², pre ohodnocovanú bytovú jednotku v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce, terén v okolí objektu je rovinatý, okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, cesty a detské ihriská. Z verejných inžinierskych sietí sú na hranici pozemku dostupné - verejný rozvod: elektriny, vody, zemného plynu, kanalizácie.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko mesto Svätý Júr, okres Pezinok je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5090/39	ostatná plocha	424	424,00	4796/169543	11,99
5090/85	zastavané plochy a nádvoria	111	111,00	4796/169543	3,14
5090/241	zastavané plochy a nádvoria	510	510,00	4796/169543	14,43
Spolu výmera			1 045,00		29,56

Obec:

Svätý Jur

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,4570
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,4570$	130,49 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 045,00 \text{ m}^2 * 130,49 \text{ €/m}^2$	136 362,05 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5090/39	1 564,61
parcela č. 5090/85	409,75
parcela č. 5090/241	1 883,02
Spolu	3 857,38

3.2.1.1.2 Pozemky - k.ú. Svätý Jur- záhradka

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5090/247	ostatná plocha	20	20,00	1/1	20,00

Obec:

Svätý Jur

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,25 * 1,00$	3,0713
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,0713$	163,12 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 20,00 \text{ m}^2 * 163,12 \text{ €/m}^2$	3 262,40 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 13, na prízemí bytového domu, súp.č. 1720, Pannónska ul. č. 17, k.ú. Svätý Jur, postavenom na pozemku parc.č. 5090/241 a pozemkov parc.č. 5090/39, 5090/85, 5090/241 so spoluvlastníckym podielom 4796/169543, na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch a pozemok parc.č. 5090/248 so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 7613, 7808 v k.ú. Svätý Jur, obec, Svätý Jur, okres Pezinok.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 115 348,41 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 7 119,78 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 13, prizemie, Pannónska ul. č. 17, Svätý Jur, okr. Pezinok	115 348,41	1/1	115 348,41
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Svätý Jur - parc. č. 5090/39 (11,99 m ²)	55 327,76	4796/169543	1 565,10
Pozemky - k.ú. Svätý Jur - parc. č. 5090/85 (3,14 m ²)	14 484,39	4796/169543	409,73
Pozemky - k.ú. Svätý Jur - parc. č. 5090/241 (14,43 m ²)	66 549,90	4796/169543	1 882,55
Pozemky - k.ú. Svätý Jur - záhradka - parc. č. 5090/247 (20 m ²)	3 262,40	1/1	3 262,40
Spolu pozemky (49,56 m²)			7 119,78
Spolu VŠH			122 468,19
Zaokrúhlená VŠH spolu			122 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 122 000,00 €

Slovom: Jedenstodvadsaťdvatisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.



V Bratislave dňa 20.7.2023

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 7613, 7808 - čiastočný, k.ú. Svätý Jur, obec: Svätý Jur, okres Pezinok, dňa 17.07.2023, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Svätý Jur, obec: Svätý Jur, okres Pezinok, dňa 17.07.2023
- Kúpna zmluva, zo dňa 09.08.2016 - kópia
- Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla, vydané Mestom Svätý Jur, zo dňa 16.08.2010 - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, vydané Qualita správa bytov s.r.o., zo dňa 11.05.2015 - kópia
- Pôdorys bytu č. 13, prízemie, Pannónska ul.č. 17, Svätý Jur - kópia
- Schéma ÚP mesta Svätý Jur - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP036 /23/07A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
23.06.2023

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Pezinok, okres Pezinok, obec Svätý Jur, katastrálne územie Svätý Jur, evidovaný na liste vlastníctva č. 7613 ako:

- byt č. 13, prízemie, vchod č. 17, ulica: Pannónska, v bytovom dome súpisné č. 1720, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 5090/241
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 5090/39, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 424 m², parc. č. 5090/85, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m², parc. č. 5090/241, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 510 m², o veľkosti 4796/169543.

Vlastníkom predmetu dražby je Donnerová Daniela r. Donnerová, narodený 09.02.1984, bytom Mlynarovičova 5 Bratislava, PSČ 851 03, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

súbor vecí vedený Okresným úradom Pezinok, okres Pezinok, obec Svätý Jur, katastrálne

územie Svätý Jur, evidovaný na liste vlastníctva č. 7808 ako:

- spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1 k parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 5090/248, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 20 m².

Vlastníkom predmetu dražby je Donnerová Daniela r. Donnerová, narodený 09.02.1984, bytom Mlynarovičova 5 Bratislava, PŠČ 851 03.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



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

Okres : 107 Pezinok
Obec : 507989 Svätý Jur
Katastrálne územie : 822884 Svätý Jur

Dátum vyhotovenia : 17.7.2023
Čas vyhotovenia : 23:00:48
Údaje platné k : 14.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7613
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5090/39	424	Ostatná plocha	37	204	1	2	
Ďalšie údaje miestková rezervácia Svätý Jur a Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Svätý Jur č. PUSR-2022/7098-1/23779 Podanie: R 9/2022							
5090/85	111	Zastavaná plocha a nádvorie	22	204	1	2	
Ďalšie údaje miestková rezervácia Svätý Jur a Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Svätý Jur č. PUSR-2022/7098-1/23779 Podanie: R 9/2022							
5090/241	510	Zastavaná plocha a nádvorie	15	204	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1720 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5090/241							
Ďalšie údaje miestková rezervácia Svätý Jur a Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Svätý Jur č. PUSR-2022/7098-1/23779 Podanie: R 9/2022							

Práva

Osob využívanie pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1720	5090/241	9	bytový dom - BD 04		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
17	prizemie	13	4796/169543
Súpisné číslo	Miestna časť		
1720			

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
51	Donnerová Daniela r. Donnerová, Mlynarovičova 5, Bratislava, PSC 85103, SK, Dátum narodenia: 09.02.1984	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 3599/2016 z 16.8.2016	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/056010/2023 v prospech SLSP a.s., IČO: 151653ako záložný veriteľ, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Podanie: P2 31/2023	Byt č. 13 vo vchode č. 17, poschodie č. 0

Správca

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Neevidovaní

ostatné priestory nevyžiadané.

ASŤ C: ĽARCHY

nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
yt č. 13 vo vchode č. 17, schodie č. 0 lastník poradové číslo 51	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00 151 653 podľa V 3598/2016 z 16.8.2016
yt č. 13 vo vchode č. 17, schodie č. 0 lastník poradové číslo 51	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653 podľa V 3999/2018 z 3.10.2018

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 17.7.2023
 Obec : 507989 Svätý Jur Čas vyhotovenia : 23:01:27
 Katastrálne územie : 822884 Svätý Jur Údaje platné k : 14.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7808

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
5090/248	20	Ostatná plocha	37	204	1	2	

Iné údaje

Pamiatková rezervácia Svätý Jur a Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Svätý Jur č. PUSR-2022/7098-1/23779 Podanie: R 289/2022

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
3	Donnerová Daniela r. Donnerová, Mlynarovičova 5, Bratislava, PSČ 85103, SK, Dátum narodenia: 09.02.1984	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/056010/2023 v prospech SLSP a.s., IČO: 151653 ako záložný veriteľ, predajom nehnuteľnosti na dobrovolnej dražbe. Podanie: P2 31/2023	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Titul nadobudnutia – nepriradené

Úpna zmluva V 3599/2016 z 16.8.2016

ASŤ C: ĽARCHY

nehuteľnosti vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 090/248	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00 151 653 podľa V 3598/2016 z 16.8.2016
Parcela registra "C" č. 090/248	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653 podľa V 3999/2018 z 3.10.2018

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Pezinok	Obec Svätý Jur	Katastrálne územie Svätý Jur
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5090/241 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	17.7.2023 23:02:02	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14.7.2023 18:00:00		

Kúpna zmluva

o prevode vlastníctva bytu, uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

(ďalej len „Zmluva“)

Predávajúci č. 1:

Meno a priezvisko: **Mgr. Patrik Lipnický**
Rodné priezvisko: **Lipnický**
Dátum narodenia: **05.03.1978**
Rodné číslo: **780305/8923**
Trvale bytom: **Pannónska 17, 900 21 Svätý Jur**
(ďalej len „Predávajúci č. 1“)

Predávajúci č. 2:

Meno a priezvisko: **Mgr. Lucia Lipnická**
Rodné priezvisko: **Madleňáková**
Dátum narodenia: **17.01.1981**
Rodné číslo: **815117/7705**
Trvale bytom: **Pannónska 17, 900 21 Svätý Jur**
(ďalej len „Predávajúci č. 2“)

(ďalej spoločne len „Predávajúci“)

a

Kupujúci:

Meno a priezvisko: **Daniela Donnerová**
Rodné priezvisko: **Donnerová**
Dátum narodenia: **09.02.1984**
Rodné číslo: **845209/6081**
Trvale bytom: **Mlynarovičova 5, 851 03 Bratislava**
(ďalej len „Kupujúci“)

(ďalej spoločne len „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy, ktorú uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne, bez skutkového či právneho omylu, pri plnej spôsobilosti na právne úkony za nasledujúcich zmluvných podmienok:

Úvodné ustanovenia

Predávajúci majú v podielovom spoluvlastníctve (každý v podiele o veľkosti 1/2 k celku) nasledovné nehnuteľnosti:

- **byt č. 13** nachádzajúci sa na **prízemí** bytového domu B/D – 04 vo Svätom Jure na ul. Pannónska, **vchod: Pannónska 17, súpisné číslo 1720**, ktorý je postavený na pozemku – parcela registra “C” evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/241 o výmere 510 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha
 - **spoluvlastnícky podiel o veľkosti podielu 4796/169543 na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu súpisné číslo 1720,**
 - **spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4796/169543 k pozemku, na ktorom je bytový dom súpisné číslo 1720 postavený a na príslušných pozemkoch – parcela registra “C” evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/241 o výmere 510 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, parcela registra “C” evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/39 o výmere 424 m², druh: ostatné plochy, parcela registra “C” evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/85 o výmere 111 m², druh: zastavané plochy a nádvoria,** zapísané na **liste vlastníctva č. 7613** vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pre okres: Pezinok, obec: Svätý Jur, **katastrálne územie: Svätý Jur,**

- **pozemok** (predzáhradka) parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/248 o výmere 20 m², druh: ostatné plochy, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 7808 vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pre okres: Pezinok, obec: Svätý Jur, katastrálne územie: Svätý Jur.

Článok I Predmet zmluvy

Predávajúci ako podielori spoluvlastníci Predmetu prevodu (každý v podiele o veľkosti 1/2 k celku) touto Zmluvou Predmet prevodu v celosti predávajú Kupujúcemu a Kupujúci Predmet prevodu od Predávajúcich, za podmienok uvedených v tejto Zmluve, kupuje do svojho výlučného vlastníctva (v podiele 1/1 k celku). Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcim za Predmet prevodu kúpnu cenu, a to vo výške a spôsobom uvedeným v čl. VI. tejto Zmluvy. Predmetom prevodu vlastníctva sú nehnuteľnosti:

- **byt č. 13** nachádzajúci sa na **prízemí** bytového domu B/D – 04 vo Svätom Jure na ul. Pannónska, vchod: Pannónska 17, súpisné číslo 1720, ktorý je postavený na pozemku – parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/241 o výmere 510 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, ku ktorému prislúcha
 - **spolu vlastnícky podiel o veľkosti podielu 4796/169543 na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu súpisné číslo 1720,**
 - **spolu vlastnícky podiel o veľkosti 4796/169543 k pozemku, na ktorom je bytový dom súpisné číslo 1720 postavený a na príľahlých pozemkoch –** parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/241 o výmere 510 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/39 o výmere 424 m², druh: ostatné plochy, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/85 o výmere 111 m², druh: zastavané plochy a nádvoria,
 zapísané na **liste vlastníctva č. 7613** vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pre okres: Pezinok, obec: Svätý Jur, katastrálne územie: Svätý Jur,
- **pozemok** (predzáhradka) parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/248 o výmere 20 m², druh: ostatné plochy, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 7808 vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pre okres: Pezinok, obec: Svätý Jur, katastrálne územie: Svätý Jur, (ďalej spolu len „Predmet prevodu“).

Článok II Popis a rozloha bytu

- 2.1 *Provádzaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC. Celková výmera plochy bytu vrátane príslušenstva je 47,96 m² a plochu terasy je 6,90 m².*
- 2.2 *Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to rozvody elektrininštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV' a TUV'), rozvody kanalizácie od zvislých rozpadov a k nim príslušné zariadenia predmety, vodomer SV' a TUV' a merač odberu tepla.*
- 2.3 *Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je obráňené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zábrani a uzavieračmi ventilov prírodu studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.*

Článok III Určenie a popis spoločných častí a zariadení domu

- 3.1 *S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu s. č. 1720 (ďalej len „dom“).*

- 3.2 Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, rebry, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
- 3.3 Spoločnými zariadeniami domu sú najmä, ventilačné komíny, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky aj keď sú mimo Bytového domu, rozvody plynu, studenej vody po ventily, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, spoločné prízemné priestory a kotolňa.
- 3.4 Príslušenstvom domu sú kanalizačná a vodovodná šachta, prístrešok regulátora plynu.
- 3.5 Predávajúci s bytom prevádzajú na Kupujúceho spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4796/169543 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu.

Článok IV

Technický stav domu a bytu

- 4.1 Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu prevodu a v tomto stave ho kupuje a preberá do vlastníctva vrátane vstavaného nábytku, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok V

Práva k pozemku

- 5.1 Predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4796/169543 k pozemku, na ktorom je bytový dom súpisné číslo 1720 postavený a na príľahlých pozemkoch – parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/241 o výmere 510 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/39 o výmere 424 m², druh: ostatné plochy, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5090/85 o výmere 111 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 7613 vedenom Okresným úradom Pezínok, katastrálny odbor, pre okres: Pezínok, obec: Svätý Jur, katastrálne územie: Svätý Jur.

Článok VI

Kúpna cena a platobné podmienky

- 6.1 Predávajúci predávajú Predmet prevodu vrátane zariadenia nábytkom, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy, za dohodnutú kúpnu cenu, ktorá bola stanovená na základe dohody Zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov v celkovej výške 94.000,- EUR (slovom: deväťdesiatštyritisíc eur) Kupujúcemu, ktorý Predmet prevodu vrátane zariadenia nábytkom podľa zoznamu v prílohe tejto Zmluvy za túto kúpnu cenu kupuje.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe vyplatenia kúpnej ceny uvedenej v bode 6.1 nasledovným spôsobom:

I. časť kúpnej ceny vo výške 3.000,- EUR (slovom: tritisíc eur) bola uhradená Kupujúcim pred podpísaním tejto Zmluvy, čo obe strany zhodne potvrdzujú.

II. časť kúpnej ceny vo výške 34.000,- EUR (slovom: tridsaťštyritisíc eur) uhradí Kupujúci z vlastných finančných prostriedkov na účet určený advokátom JUDr. Edita Garorová, AK Garorová a partner, s. r. o., Lombardiniba 22B, 83103 Bratislava, pre účely úschovy tejto časti kúpnej ceny, a to v deň podpísania tejto zmluvy o čom bude vydaná advokátom Predávajúcim Zmluva o úschove tejto časti kúpnej ceny. Táto časť kúpnej ceny bude vydaná advokátom bezhotovostným prevodom na účet Predávajúcich IBAN :SK25 7500 0000 0010 11514427 do 3 pracovných dní odo dňa vkladu vlastníctva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností. Potvrdenie o zápise vlastníctva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností je oprávnená predložiť advokátovi, ktorákoľvek zmluvná strana. Advokát bude podľa Zmluvy o úschove povinný uvoľnenie kúpnej ceny z úschovy oznámiť zmluvnej strane, ktorá potvrdenie katastra o prevode vlastníctva nepredložila.

III. časť kúpnej ceny vo výške 57.000,- EUR (slovom: päťdesiatsepttisíc eur) uhradí Kupujúci prostredníctvom hypotekárneho úveru poskytnutého bankou určenou kupujúcim (ďalej len „Banka“), a to na účet Predávajúceho číslo SK25 7500 0000 0040 11514427, potom čo budú splnené najmenej nasledujúce podmienky:

1. na liste vlastníctva č. 7613 pre k.ú. Svätý Jur a liste vlastníctva 7808 pre k.ú. Svätý Jur bude uvedený ako výlučný vlastníek Predmetu prevodu Kupujúci – Daniela Donnerová a v časti „C“ na tých listoch vlastníctva bude uvedený údej: „bez tíarch“ s výnimkou zápisu záložného práva zriadeného v prospech banky ako záložného veriteľa, ktorá poskytla Kupujúcemu hypotekárny úver v zmysle tohto bodu Zmluvy.

2. Správcom bytového domu bude vydané potvrdenie, že všetky platby a poplatky spojené s predmetom prevodu sú Predávajúcimi riadne uhradené, teda že neexistujú žiadne nedoplatky.

- 6.3 Predávajúci súhlasia so zriadením záložného práva v prospech banky poskytujúcej hypotekárny úver Kupujúcemu na úhradu kúpnej ceny (jej časti). Predávajúci berú na vedomie, že pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností bude podaný i návrh na vklad záložného práva v prospech Banky do katastra nehnuteľností.
- 6.4 Kupujúci aj Predávajúci sa zaväzujú bezodkladne splniť všetky povinnosti stanovené Bankou tak, aby bola kúpna cena môže byť uhradená v súlade s bodom 6.2 tejto Zmluvy.
- 6.5 Predávajúci ku dňu podpísania Kúpnej zmluvy predložia Kupujúcemu potvrdenie správcu bytového domu o tom, že Predávajúci majú vyrorané všetky platby a poplatky spojené s užívaním a správou Predmetu prevodu podľa tejto zmluvy, ktoré bude nedeliteľnou prílohou návrhu na vklad vlastníctva v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností.

Článok VII

Vyhlásenia a záruky predávajúcich

- 7.1 Predávajúci týmto vyhlasujú a súčasne sa zaväzujú, že k Predmetu prevodu:
- nie je žiadnym spôsobom obmedzené ich právo s ním disponovať a že na ňom neviazajú žiadne tíarchy, vecné bremená, záložné práva ani iné práva tretích osôb (napr. nájomné práva, podnájomné práva, právo doživotného bývania, vecné bremená a pod.) okrem záložného práva špecifikovaného v tejto Zmluve,
 - neuzavreli a neuzavrú žiadne písomné alebo ústne zmluvy a dohody, ktoré by mohli obmedziť alebo ovplyvniť výkon budúcich vlastníckych práv Kupujúceho k Predmetu prevodu, budúcu drážbu a užívanie Predmetu prevodu alebo prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu z Predávajúcich na Kupujúceho,
 - neposkytli a neposkytnú na zmluvnom základe alebo mlčky užívacie práva žiadnej tretej osobe,
 - nepodpísali a nepodpíšu kúpnu zmluvu resp. zmluvu o prevode vlastníckeho práva, nájomnú zmluvu, zmluvu o záložnom práve, alebo zmluvu o vecnom bremene so žiadnou treťou osobou a že neudelili a neudelia plnomocenstvo, príkaz ani mandát žiadnej tretej osobe, aby takéto zmluvy, alebo iné písomné dohody, resp. návrhy na vklad vlastníckeho práva, záložného práva, resp. práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností s treťou osobou podpísala v mene predávajúcich,
 - nie sú žiadne súdne spory, začaté exekučné konania a ani iné konania, ktoré by bránili k prevodu vlastníckeho práva a užívaniu Predmetu prevodu,
 - je zriadené zmluvné záložné v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. Bratislava, Šancová 1/A, IČO:00 681709 podľa V 1202/2011 z 18. 5. 2011, s tým, že pred podpisom tejto Zmluvy bol podaný návrh na výmaz predmetného záložného práva z listov vlastníctva na Predmet prevodu.
- 7.2 Predávajúci vyhlasujú, že im nie sú známe také technické a právne vady Predmetu prevodu, na ktoré by mali Kupujúceho osobitne upozorniť. Predávajúci oboznámili Kupujúceho a Kupujúci zobral na vedomie stav Predmetu prevodu.
- 7.3 V prípade, ak bude poukázaná podľa bodu 6.2 kúpna cena v plnej výške, Predávajúci sa zaväzujú odovzdať Predmet prevodu Kupujúcim (pokiaľ ho už neodovzdali skôr) a umožniť jeho riadne užívanie, odstrániť všetky svoje hnutelne veci s výnimkou rstaneného nábytku podľa zoznamu, ktorý je prílohou č. 1 tejto Zmluvy, najneskôr do 1.9.2016. Náklady spojené s užívaním Predmetu prevodu do času odovzdania Kupujúcemu bradia Predávajúci. Pri odovzdaní bytu Predávajúci odovzdajú Kupujúcemu kľúče od bytu a vchodových dverí do domu a postovej schránky. Predávajúci sa zároveň zaväzujú odhlásiť trvalý pobyt svoj, ako aj tretích osôb prihlásených k trvalému pobytu v Predmete prevodu, a to najneskôr do 31.12. 2016.

- 7.4 V deň odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu Zmluvné strany formou písomného preberacieho protokolu zaznamenajú stav všetkých vodomero, elektromerov, plynomeru resp. iných meracích zariadení nachádzajúcich sa v byte, resp. mimo neho, ktoré súvisia s užívaním bytu. Nedoplatky do dňa, od kedy Kupujúci byt užíva, znášajú Predávajúci, ktorým patrí aj prípadný preplatok. Za účelom prehlásenia zmeny v osobe užívateľa medzi z Predávajúcich na Kupujúceho sa títo zaväzujú poskytnúť Kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť.
- 7.5 Náklady spojené s návrhom na zriadenie záložného práva k Predmetu prevodu do príslušného katastra nehnuteľností bradí Kupujúci, náklady na vklad vlastníctva k Predmetu prevodu bradía Predávajúci a Kupujúci, každý v jednej polovici, t. j. každý v sume 33,- EUR a náklady spojené s osvedčovaním podpisov na tejto Zmluve bradía Predávajúci.

Článok VIII Vyhlásenie kupujúcich

- 8.1 Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy sa oboznámil so stavom bytu a domu, technický stav Predmetu prevodu pozná z jeho osobnej obliadky, že bol oboznámený s údajmi na príslušných listoch vlastníctva, vzal ho na vedomie a v tomto stave byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu kupuje a preberá do vlastníctva so všetkým zákonným príslušenstvom a so všetkými právami a povinnosťami s ním spojenými.
- 8.2 Predávajúci oboznámili Kupujúceho, že výkon správy zabezpečuje spoločnosť QUALITA spára bytov, s r.o. so sídlom Na pažiti 4 E, 900 21 Svätý Jur, IČO : 45415820, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I odd. Sro, vl. číslo 63483/B a Kupujúci vyhlasuje, že uadobudnutím vlastníckeho práva k Predmetu prevodu pristupuje k Zmluve o výkone správy.

Článok IX Prevod vlastníckeho práva

- 9.1 Kupujúci nadobudne vlastníctvo k Predmetu prevodu právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Pezínok o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 9.2 Návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva podpíšu Zmluvné strany v deň podpisu tejto Zmluvy a Okresnému úradu Pezínok, katastrálny odbor, ho podá Predávajúci po tom, ako bude uhradená drubá časť kúpnej ceny na účet určený advokátom na základe Zmluvy o úschove tejto časti kúpnej ceny v prospech Predávajúcich a Predávajúcim bude zo strany Kupujúceho predložené potvrdenie hypotekárnej banky o poskytnutí úveru a bude podaný návrh na zriadenie záložného práva v prospech tejto banky do katastra nehnuteľností.
- 9.3 V prípade, ak príslušný okresný úrad svojím rozhodnutím preruší alebo zamietne návrh na vklad a povolenie vlastníckeho práva k Predmetu prevodu, sú Zmluvné strany povinné sa bezodkladne stretnúť a odstrániť nedostatok špecifikovaný v rozhodnutí tak, aby bol účel Zmluvy naplnený alt. si dohodnúť iný alternatívny postup smerujúci k naplneniu účelu tejto Zmluvy. Pokiaľ Predávajúci neposkytne Kupujúcemu potrebnú súčinnosť ani v lehote do 5 dní odo dňa výzvy Okresného úradu Pezínok, katastrálny odbor, na odstránenie nedostatkov vo forme rozhodnutia o prerušení katastrálneho konania, Kupujúci má právo od tejto Kúpnej zmluvy odstúpiť a Predávajúci majú povinnosť mu vrátiť prvú časť kúpnej ceny tj. 3000,- eur a nahradiť mu škodu, ktorú kupujúcemu v príčinnej súvislosti s uzavretím tejto kúpnej zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva v prospech hypotekárnej banky a zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru vznikla, a to všetko na výzvu Kupujúceho uvedenú v odstúpení od Kúpnej zmluvy a v lehote tam uvedenej.

Článok X Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 10.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že zmeny tejto Zmluvy sa môžu robiť len formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami na jednej listine.


- 10.3 Táto Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, pričom 2 obdrží Okresný úrad Pezínok, 2 Predávajúci, 1 Kupujúci a 1 rovnopis bude predložený Banke.
- 10.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná vôľa nebola žiadnym spôsobom obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
- 10.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.


I. Bratislava, dňa 9.8.2016

I. Bratislava, dňa 9.8.2016

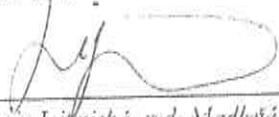
Predávajúci č. 1:

Kupujúci:


Mgr. Patrik Lipnický, rod. Lipnický


Daniela Donnerová, rod. Donnerová

Predávajúci č. 2:


Mgr. Lucia Lipnická, rod. Madleňáková

Podľa knihy osvedčovania podpisov č.560/2016 podpísal(a) vlastnoručne/uznal(a) podpis za vlastný/
Mgr. Patrik Lipnický, r. č. 780305/8923, bytom Svätý Jur, Pannónska 17, túto listinu pred Mestom Svätý Jur.
Totožnosť bola zistená zákonným spôsobom – OP: EB747127
Vo Svätom Jure, dňa 9. augusta 2016.

.....
poverený pracovník

Podľa knihy osvedčovania podpisov č.561/2016 podpísal(a) vlastnoručne/uznal(a) podpis za vlastný/
Mgr. Lucia Lipnická, r. č. 815117/7705, bytom Svätý Jur, Pannónska 17, túto listinu pred Mestom Svätý Jur.
Totožnosť bola zistená zákonným spôsobom – OP: EB747128
Vo Svätom Jure, dňa 9. augusta 2016.

.....
poverený pracovník

Osvedčujúci nezodpovedá za obsah listiny.



M E S T O S V Ä T Ý J U R

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

kód mesta 507989

kód okresu 107

kód kraja I

Číslo: 9406/1471/2010

Dátum: 16.8.2010

Toto rozhodnutie
nadobudlo právoplatnosť
dňa: 16.08.2010

J. Kysťov

Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla

Mesto Svätý Jur, okres Pezinok, Bratislavský kraj v zastúpení primátorom Ing. Alexandrom Achbergerom podľa § 2c zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa §4 a §6 ods.2 Vyhlášky MV SR č.31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb

určuje

stavbe postavenej v meste Svätý Jur, na ul. Pannónska

súpisné číslo 1720 a orientačné čísla 15 a 17

Stavba – BD 04 – 31 samostatných bytových jednotiek na I. – III. NP a obytnom podkroví s mezonetom, 1 nebytový priestor na prízemí určený pre prevádzku služieb (občianska vybavenosť) nebytové priestory (kočíkárň, technická miestnosť) na I. NP, kotolňu v podkroví, výtahové plošiny vo vchode (15)A a (17)B a napojenie na inž. siete: voda, elektro, plyn a kanalizácia. Stavba je postavená v katastrálnom území Svätý Jur na pozemku parcela č. 5090/241, identifikovaná GP č. 54/2010 overeným 12.7.2010.

Stavebníkom stavby je Jurský obytný park 2, s.r.o., IČO: 44 648 944, sídlo Astrová 2/A, 821 01 Bratislava.

Kolaudačné rozhodnutie s povolením užívať stavbu pre bytový dom vydalo Mesto Svätý Jur, Mestský úrad, Prostredná 29, Svätý Jur. Č.j. Výst./8288/1135/2010-Po, dňa 6.8.2010. Právoplatnosť nadobudlo 10.08.2010.

Odôvodnenie


Rozhodnutie sa vydáva na základe žiadosti vlastníka Jurského obytného parku 2, s.r.o. v zastúpení konateľom Ing. Marekom Regulim zo dňa 12.8.2010 doplnenej prílohami podľa § 6 ods. 1 vyhlášky MV SR č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

Z predložených príloh žiadosti vyplýva, že žiadateľ je vlastníkom stavby – bytového domu BD 04 a vlastníkom pozemku, na ktorom sa stavba nachádza.

Na základe týchto skutočností rozhodlo Mesto Svätý Jur o určení súpisného a orientačného čísla uvedenej stavbe.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok (§ 27a ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.




Ing. Alexander Achberger
primátor mesta

Doručí sa:

1. Jurský obytný park 2, s.r.o., Astrová 2/A, 821 01 Bratislava.- 38x
2. Katastrálny úrad v Bratislave, správa katastra Pezinok, Radničné nám.7, Pezinok.
3. Mestský úrad Svätý Jur, ohlasovňa
4. spis

Vyhlásenie správcu

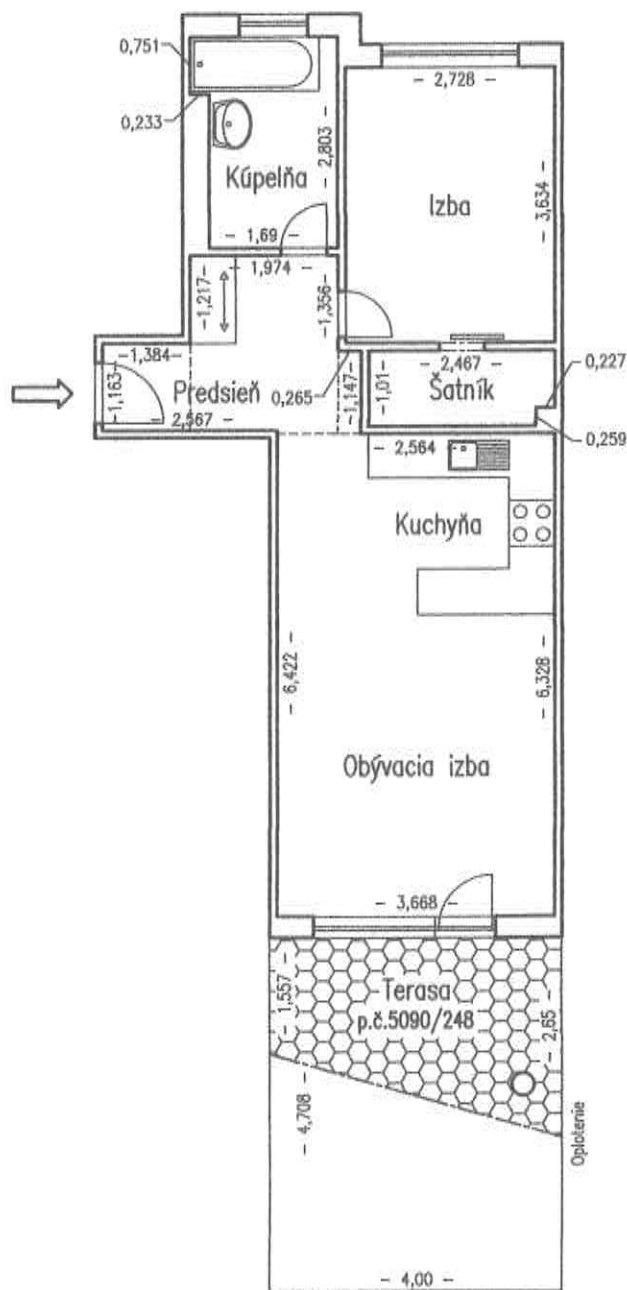
Qualita správa bytov, s.r.o., so sídlom Pannónska 21, 900 21 Svätý Jur, IČO: 45415820 týmto potvrdzuje, že bytový dom BD04 vedený na LV č.7613, vydaný správou katastra Pezinok, k.ú Svätý Jur, bol podľa „Rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla“ skolaudovaný v roku 2010.

Potvrdenie za vystavuje na žiadosť vlastníka bytu v bytovom dome.

V Svätom Jure, dňa 11.05.2015

QUALITA správa bytov, s. r. o.
Pannónska 21, 900 21 Svätý Jur
IČO: 45 415 820
DIČ: 202298213/A
Zapísané v OR: vložka číslo 63483/B

Nehnutelnost:	Byt č.13 v dome s.č.1720, Pannónska č.17, Svätý Jur
Výkres:	Pôdorys prízemia M 1:100



LEGENDA ZaD 09/2021

ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA SVÄTÝ JUR r. 2004

V ZNENÍ SCHVÁL.: ZaD 2007 & ZaD 01/2009 & ZaD 02/2009

ZaD 01/2012 & ZaD 02/2012 & ZaD 01/2013 & ZaD 01/2014, ZaD 02/2

STAV	ZaD '14	ZaD '21 NÁVRH	
			HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
			HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA /ZMENA NÁVRHU ZÚO: LOKALITA G2 MIMO NÁVRHU ZASTAV. ÚZEMI
			HRANICA MESTSKEJ PAMIAJKOVEJ REZERVÁCIE - (MPR)
			HRANICA ÚZEMIA URČENÉHO PRE ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY MPR
			HRANICA OCHRANNÉHO PÁSMA MESTSKEJ PAMIAJKOVEJ REZERVÁCIE

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

			0010 - OBYTNÉ ÚZEMIA S RODINNOU ZÁSTAVBOU, POZEMOK-450 m
			0010-A - OBYTNÉ ÚZEMIA S RODINNOU ZÁSTAVBOU, POZEMOK-350
			0010-B - OBYTNÉ ÚZEMIA S RODINNOU ZÁSTAVBOU, POZEMOK-600
			0010-C - OBYTNÉ ÚZEMIA S RODINNOU ZÁSTAVBOU A ZÁHR, CHÁT
			0010-D - OBYTNÉ ÚZEMIA S RODINNOU ZÁSTAVBOU, POZEMOK-125
			0010-E - OBYTNÉ ÚZEMIA S RODINNOU ZÁSTAVBOU, POZEMOK-600
			0011 - OBYTNÉ ÚZEMIA S NÍZKOU ZÁSTAVBOU
			0012 - OBYTNÉ ÚZEMIA SO ZVÝŠENOU ZÁSTAVBOU ●
			0020 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIA S NÍZKOU ZÁSTAVBOU
			0021 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIA SO ZVÝŠENOU ZÁSTAVBOU
			0022 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIA
			0023 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - SÍRNE KÚPELE
			0030 - OBČIANSKÁ VYBAVENOSŤ - AREÁLOVÉHO TYPU
			0030-A - OBČIANSKÁ VYBAVENOSŤ - AREÁLOVÉHO TYPU
			0030-B - OBČIANSKÁ VYBAVENOSŤ - AREÁLOVÉHO TYPU 02
			0031 - OBČIANSKÁ VYBAVENOSŤ - VINOHRADNÍCKY INKUBÁTOR
			0040 - VÝROBNÉ ZARIADENIA - PRIEMYSEL A SKLADY
			0041 - REVITALIZÁCIA NKP - HRAD BIELY KAMEŇ
			0050 - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIA
			0050-A - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIA
			0050-B - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIA - HORÁREŇ BIELY KRÍŽ
			0050-C - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIA - IHRISKO PRI TRATI
			0050-D - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIA - JOZEFKOVO ÚDOLIE
			0050-E - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIA - PRI TRENČANKE
			0050-F - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIA
			0051 - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ÚZEMIE - CHLEBNICE
			0060 - POLNOH. VINOHRADNÍCKE USADLOSTI : JELENIE & KORYTÁ



Vinohrad KRIVÉ

Pri peči

Renesančný
vinohradnícky dom

Kaštieľ Pálffy

Vinarstvo Bognár

Svätý Jur

Red Hot Pizza

Hotel Maxim

Vinohradnícka
izba Marian Frano

Dubovský & Graničič

Svätý Jur

Kompostáreň
Jur JV In.

502

502

Prihorný šlak

Hájnyky

Cibická cesta

Šulcova
T. mája

Street Workout Park

Garage Caffee Bar

Športová

Svätýkanál (Blatná)

Berholjkova

Google

Vinohradnícky skanzen

Fotodokumentácia
Byt č. 13, prízemie, Pannónska ul.č. 17, Svätý Jur, okr. Pezinok,
zo dňa 18.07.2023



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Pohľad z južnej strany



Pohľad z J-V strany



Vchod č. 17

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 121/2023

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



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Ing . Dagmar Jančovičová



