



Objednávateľ posudku: Plzeňská insolvenční, v.o.s.
insolvenční správce
Mgr. Ing. Jarmila Sedláčková

Vypracoval: Mgr. Juraj Zapletal
tel: 0908 486 441
zapletal.juraj@gmail.com

Účel posudku: Určenie trhovej ceny nehnuteľnosti
pre účely insolvenčného konania.

Vec: Posudok trhovej hodnoty nehnuteľnosti:

Posudzovane nehnuteľnosti na LV č. 1653

Nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností zapísaná Okresným úradom Piešťany, pre obec Piešťany, v katastrálnom území Piešťany :

Rodinný dom súpisné číslo 1184 ležiaci na parcele registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape parcela č. 5436 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 314 m². Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Pozemok parcela č. 5436 ležiaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 314 m². Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Pozemok parcela č. 5437 ležiaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako záhrada o výmere 413 m². Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Účastník právneho vzťahu :

Podiel

- | | |
|---|-----|
| - Darina Kramáriková r. Samková nar: 08.06.1961 | 1/4 |
| - Eva Tomanová r. Samková nar: 12.07.1968 | 1/4 |
| - Arpád Samko r. Samko nar: 31.10.1958 | 1/4 |
| - Michal Milo r. Milo nar: 22.07.1986 | 1/4 |

Podklady k vypracovaniu posudku:

- Výpis z LV č. 1653
- Fotodokumentácia
- Miestna obhliadka
- Výpis z katastrálnej mapy

Počet vyhotovení posudku : 3, z toho dva pre objednávateľa a 1 posudok pre archív realitnej kancelárie

Obhliadka nehnuteľnosti: 16. január 2023

Vyhotovenie posudku: 16. január 2023

Poloha posudzovanej nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Piešťany na ulici Štefániková v tichom prostredí blízko centra obce. Lokalita poskytuje komplexnú občiansku vybavenosť. Pozemok je umiestnený prevažne v zastavanom území obce, blízko od centra obce.

Stav a hodnota nehnuteľnosti:

LV č. 1653 pre k.ú. Piešťany

Predmetná nehnuteľnosť jednopodlažný rodinný dom je postavený z pálenej tehly podľa vyhlásenia dedičov bol postavený približne v roku 1914. Dom nie je podpivničený, elektrina, plyn, obecná voda, kanalizácia sú súčasťou nehnuteľnosti. Dom má pôvodnú škridľovú sedlovú strechu, pôvodné drevené okná, pôvodné drevené vchodové dvere. Dom je o rozmeroch 11m x 7m a prístavba o rozmeroch 16m x 4m úžitkovej plochy približne 115m². Elektrické rozvody v celom dome neboli nikdy menené-pôvodné. Dom pozostáva z pôvodnej časti a prístavby.

Nehnuteľnosť pozostáva celkovo z patich izieb, chodby vstupnej a hlavnej chodby, 2x kuchyne, 2x kúpeľne, 2x WC.

Prístavba je dostupná cez hlavnú časť a nádvorie. Po vstupe do prístavby sa nachádza chodba, kúpeľňa, kuchyňa a dve izby.

Všetky miestnosti sú prechodné okrem poslednej izby tá je samostatná. Izba č.1 spálňa je čiastočne zrekonštruovaná orientovaná na severnú stranu do dvora. Izba je menších rozmerov, podlaha je plávajúca steny-omietky sú rovné bez popraskania. Izba je samostatná a nepriečhodná, stropy sú pôvodné betónové nie sú znižované sadrokartónom.

Druhá izba obývací miestnosť je prechodná, podlaha je plávajúca steny-omietky rovné bez popraskania, stropy sú betónové nie sú znižované. Okná sú pôvodné v celej časti.

Kuchyňa je tiež prechodná je zariadená so spotrebičmi, zánovná, podlaha je plávajúca, steny-omietky sú rovné bez popraskania. Orientácia kuchyne je na severnú stranu do dvora, stropy sú betónové nie sú znižované.

Kúpeľňa je spoločná s WC je zariadená, obklad a dlažba je pôvodný, obsahuje vaňu, miesto na práčku bojler na ohrev vody. Vstupná chodba je menších rozmerov je štvorcová, podlaha je plávajúca.

Po vstupe do hlavnej prednej časti domu sa nachádza veľká chodba podlaha je betónová, steny-omietky sú rovné bez popraskania.

Z chodby sa vstupuje do kuchyne a jedálne aj na dvor.

Kuchyňa je dispozične po vstupe do domu na ľavej strane, orientácia na východnú stranu do ulice.

Kuchyňa je pôvodná menších rozmerov, podlaha je z dlažby, je samostatná a nepriechodná so vstupom do jedálne. Jedáleň je stredne veľká, štvorcová a prechodná, je v pôvodnom stave orientácia do záhrady na západnú stranu. Z jedálne sa vstupuje do menšej izby, obývacej miestnosti a tretej izby kúpeľne. Izba č.1 je orientovaná tiež na východnú stranu do ulice, je menších rozmerov, podlaha z PVC steny-omietky rovné bez popraskania, izba je prechodná a nesamostatná.

Izba je v pôvodnom stave, stropy sú znižované hliníkom, okná sú pôvodné zdvojené drevené. Z izby sa vstupuje do obývacej miestnosti. Obývacia miestnosť je tiež prechodná nesamostatná je orientovaná na východnú stranu do ulice, podlaha je drevená a koberce. Stropy sú znížené hliníkové, steny-omietky sú rovné bez popraskania, izba je zariadená a obývaná. Tretia izba je malých rozmerov je orientovaná na severnú stranu do dvora, izba je samostatná a nepriechodná, podlaha je drevená a koberce okná sú pôvodné drevené. Stropy v miestnosti sú znižované tiež hliníkom izba je pôvodná, zariadená a obývaná okná sú zdvojené drevené.

Z jedálne sa vstupuje do kúpeľne a WC. Kúpeľňa je prechodná do WC. Kúpeľňa obsahuje vaňu, miesto na práčku, obklad a dlažba je pôvodný, obsahuje aj bojler na teplú vodu. WC je statické samostatné kombinované s odpadom do zeme. Obklad a dlažba je pôvodný, je menších rozmerov.

Vykurovanie v celom dome je plynové a teplo do miestností je privádzané radiatormi. Plynový kotol sa nachádza v jednej podpivničenej časti. Pozemok na ktorom stojí dom je obdĺžnikových rozmerov, rovinný obsahuje kríky a trávnaté porasty, ovocné stromy. Pozemok je čiastočne upravený. Vstup na pozemok autom nie je možný. Strecha domu je pôvodná nezateká.

Povala je neobývaná je v pôvodnom stave, slúži len na odkladanie vecí. Dom je zdravý a suchý nie je zateplený, fasáda domu je pôvodná. Za domom sa nachádza hospodárska budova na naradie.

Hodnota na predmetnej nehnuteľnosti parc. č. 5436 je podľa dostupných informácií a uskutočnených obchodov v tejto lokalite.....43 960 EUR

Hodnota na predmetnej nehnuteľnosti parc. č. 5437 je podľa dostupných informácií a uskutočnených obchodov v tejto lokalite.....57 820 EUR

Hodnota na predmetnej nehnuteľnosti „stavba“ je podľa dostupných informácií a uskutočnených obchodov v tejto lokalite.....70 500 EUR

Trhová hodnota na spol. podieloch 172 280 EUR

Na základe predajnosti a cenovej mapy v tejto lokalite, cena vyššie uvedených nehnuteľností bola stanovená porovnávacou metódou a na základe uskutočnených obchodov v tejto lokalite.

Piešťany 16.01.2023

Mgr. Juraj Zapletal

realitný maklér

