

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 139/2021

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: 139/2021, zo dňa 09.06.2021.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1 na prízemí bytového domu s.č.404, vchod č.1 na parc.č.1255/15, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6796, katastrálne územie Demandice, obec Demandice, okres Levice, ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 20 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1 na prízemí bytového domu s.č.404, vchod č.1 na parc.č.1255/15, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6796, katastrálne územie Demandice, obec Demandice, okres Levice.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 09.06.2021

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: 24.06.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva
- Pôdorys
- Potvrdenie veku domu

Znalecký posudok č.140/2017 (znalec Ing.Štefan Tonhaiser, Kalnčiakovo č.162, 934 01 Levice)- podklady pre posudok

5.2. Obstarané znalcom:

- informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1104 zo dňa 24.06.2021
- informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.06.2021
- fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č.124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 1.štvrt'roku 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb1
- Vyhláška 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

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

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

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

1.1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 2. štvrtrok 2021.

1.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 24.06.2021 za účasti znalca. Fotodokumentáciu súčasného stavu dostupnej nehnuteľnosti som vykonal dňa 24.06.2021. Byt nebol v čase obhliadky prístupný. Vlasník ignoroval obhliadku. V prípade nezrovnalostí žiadam umožniť prístup do bytu a nezrovnalosti riešiť dodatkom k pôvodnému znaleckému posudku.

1.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Lista vlastníctva číslo 1104, vytvorený cez katastrálny portál, katastrálne územie Demandice, obec Demandice, okres Levice, zo dňa 24.06.2021.

A . Majetková podstata:

Pozemok:

parc.č.1255/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 394 m²

Stavby :

s. č. 404, na parcele číslo 1255/15 druh stavby 9 obytný dom

Byty a nebytové priestory:

Byt číslo 1, prízemie, vchod číslo 1

Spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku: 6796/75425.

B. Vlastníci:

6 Slušný Patrik r.Slušný, Hronské Kľačany 470, Hronské Kľačany, PSČ 935 29, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia: 14.012.1992

Poznámky

Zapísané na LV č.1104 zo dňa 24.06.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

Titul nadobudnutia:

V-5643/2017, Kúpna zmluva zo dňa 25.09.2017.-vz.322/17.

C. Ťarchy:

Zapísané na LV č.1104 zo dňa 24.06.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

Iné údaje:

Zapísané na LV č.1104 zo dňa 24.06.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

1.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s dostupnou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe (okrem uvedených na liste vlastníctva).

1.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí v bytovom dome súpisné číslo 404, vchod č.1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6796/75425, katastrálne územie Demandice, obec Demandice, okres Levice.

- pozemok parc.č.1255/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 394 m²
Spoluvlastnícky podiel 6796/75425

1.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Bytový dom súpisné č. 404, Byt č.1, prízemie (2.NP), vchod č.1

POPIS

Obytný dom súp. č. 404 sa nachádza v obci Demandice, okres Levice na Hlavnej ulici, má 3 nadzemné podlažia. Dom je typu OKAL.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na druhom podlaží. Základy bytového domu sú betónové s vodorovnou izoláciou, podlahy v 1.NP betónové, na vstupných chodbách sú podlahy keramické. Priečky sú tehlové, hrúbky 10cm a 30cm. Zárubne v priečkach sú ocelové a dvere bez zasklenia plné drevené. Okná sú zdvojené drevené, strop je z prefabrikovaných panelov. Nosné steny budovy sú zo siporexových tvárnic hrúbky 40cm, priečky z tehál hrúbky 10cm a 15cm. Schodiskové ramená a podesty sú drevené na drevenej konštrukcii. Schodišťové ramená sú s dreveným zábradlím s drevenou výplňou do výšky 1m. Bytový dom má balkóny a pivničné kobky. Strešný plášť je vytvorený na sedlovom drevenom krove z pozinkovaného plechu, nainštalovaný je bleskozvod. Fasáda je na 1.podlaží zo škrabaného brizolitu, na 2. a 3. podlaží na báze umelých látok. Obytný dom je bez výťahu. Vertikálnu komunikáciu tvorí drevené schodisko. Spoločné zariadenia tvoria okrem pivničných kobiek priestor pre práčovňu, sušiareň, miestnosť pre bicykle a kočíky. Vo vchode sú dve bytové jednotky.

Ohodnocovaný byt má 3 izby, kuchyňu, chodbu, kúpeľňu, WC, pivnicu a balkón. Okná sú drevené zdvojené s vnútornými kovovými žalúziami. Dvere sú drevené plné a presklené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach a kuchyni tvoria laminoparkety, ostatné podlahy sú keramické. V kuchyni je elektrický šporák s bežnou kuchynskou linkou, v kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo, obklad stien je keramický, záchod vo WC je splachovací. Vykurovanie je ústredné kotlom ktorý slúži len tomuto bytu.

Obvodové steny 2. a 3. NP je riešené z obvodových dierovaných drevených panelov z vonkajšej a vnútornej strany, vyplnené s tepelnou izoláciou hrúbky 18cm. Nosnú konštrukciu tvoria drevené hranoly. Vnútorné priečky sú drevené s vnútornou tepelnou izoláciou hrúbky 5cm a 12cm. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové stropy s rovným podhl'adom. Preklady sú drevené. Dvere sú drevené dyhované so sklenenou výplňou v drevených zárubniach.

Stavba je napojená na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na kanalizáciu. Splašky sú zvedené do žumpy.

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] |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| izba | 4,45*4,52 | 20,11 |
| izba | 3,68*3,23 | 11,89 |
| kúpeľňa | 1,62*1,83 | 2,96 |
| izba | 4,51*2,76 | 12,45 |
| chodba | 1,89*2,98 | 5,63 |
| WC | 1,54*1,12 | 1,72 |
| kuchyňa | 2,31*3,50 | 8,09 |
| pivnica | 2,64*1,54 | 4,07 |
| Výmera bytu bez pivnice | | 66,92 |
| Vypočítaná podlahová plocha | | 66,92 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov | Cenový podiel RU [%] cp_i | Koef. štand. ks_i | Úprava podielu $cp_i * ks_i$ | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|---------------------------|---|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|
| Spoločné priestory | | | | | |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,84 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,10 | 19,80 | 19,16 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,74 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,90 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,84 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,90 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,48 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,48 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,84 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,48 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| Zariadenie bytu | | | | | |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,87 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,45 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,50 | 3,75 | 3,63 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,10 | 2,75 | 2,66 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,50 | 4,50 | 4,36 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,94 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,90 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 5,81 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,87 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,42 |
| Spolu | | 100,00 | | 103,30 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 103,30 / 100 = 1,033$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,707 * 1,029 * 1,0330 * 0,95$
 $VH = 889,22 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Bytový dom súpisné č. 404, Byt č.1, prízemie (2.NP), vchod č.1 | 1988 | 33 | 47 | 80 | 41,25 | 58,75 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 889,22 €/m ² * 66,92m ² | 59 506,60 |
| Technická hodnota | 58,75% z 59 506,60 € | 34 960,13 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Demandice, okres Levice, v jej obytnej časti spádov k centru obce. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 2 600 obyvateľov, potravinové obchody, základné služby, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, pošta, materská a základná škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú slabé, nezamestnanosť je okolo 10%. Realitný trh je v oceňovanej časti obce slabý, ponuka prevažuje nad dopytom. Miesto je zaťažené negatívnymi vplyvmi od intenzívnej automobilovej dopravy (hlavná obecná komunikácia.). Obec je prístupná automobilovou dopravou. Hlavným oceňovaným stavebným objektom je byt č.1, prízemie (2.NP), vchod 1, súp.č.404 na parc.č.1255/15.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť nie je v súčasnej dobe využívaná na bývanie, dlhodobo bez využitia (zistené na tvaromiestnej obhliadke).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| 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. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| 2 | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|--------------|
| | obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 1,050 | 30 | 31,50 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu | | | | |
| | nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,700 | 7 | 4,90 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,050 | 5 | 5,25 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu | | | | |
| | práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,193 | 6 | 1,16 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu | | | | |
| | vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,700 | 8 | 5,60 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku | | | | |
| | malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,350 | 5 | 1,75 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome | | | | |
| | byt v krajnej sekcii na 2-6 NP | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku | | | | |
| | počet bytov vo vchode: do 4 bytov | I. | 1,050 | 7 | 7,35 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu | | | | |
| | autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu | | | | |
| | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,350 | 6 | 2,10 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,350 | 4 | 1,40 |
| 15 | Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu | | | | |
| | zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov | III. | 0,350 | 5 | 1,75 |
| 16 | Názor znalca | | | | |
| | dobry byt | II. | 0,700 | 20 | 14,00 |
| Spolu | | | | 145 | 98,81 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 98,81 / 145$ | 0,681 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 34\,960,13 \text{ €} * 0,681$ | 23 807,85 € |

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Demandice****POPIS**

Pozemok je rovinný, prístupný po spevnenej komunikácii, v obytnej časti obce, v zastavanom území obce, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 1255/15 | zastavaná plocha a nádvorie | 394,00 | 1/1 | 6796/75425 | 35,50 |

Obec: Demandice
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| 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, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
| 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) | 1,20 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,50 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 1,00$ | 2,9835 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,9835$ | 9,91 €/m² |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | $VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 6796/75425 * 3$ 904,54 € | 351,81 € |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 1255/15 | $394,00 \text{ m}^2 * 9,91 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6796/75425$ | 351,81 |
| Spolu | | 351,81 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť nie je v súčasnej dobe využívaná na bývanie, dlhodobo bez využitia (zistené na tvaromiestnej obhliadke). Nehnutelnosť je zaťažovaná ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|--|------------------|-----------------------|
| Stavby | | |
| Bytový dom súpisné č. 404, Byt č.1, prízemie (2.NP), vchod č.1 | 1/1 | 23 807,85 |
| Pozemky | | |
| Demandice - parc. č. 1255/15 (35,5 m ²) | 1/1 z 6796/75425 | 351,81 |
| Všeobecná hodnota celkom | | 24 159,66 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 24 200,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisícdivesto Eur | | |

V Komárne, dňa 24.08.2021

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva
- informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1104 zo dňa 24.06.2021
- informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.06.2021
- Pôdorys
- Potvrdenie veku domu
- fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 127/2016 znaleckého denníka č. 4. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 127/2016.

Ing. Peter Villant
znalec