

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto PISOŇ, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 40/2024

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

Číslo spisu (objednávky): 40/2024 (D 400524) zo dňa 07.03.2024.

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.43 na 6.poschodí, vchod č.102, v obytnom dome súp.č.204 na parc.č.3696/242, 3696/243, 3696/244, 3696/245, 3696/246, 3696/247, 3696/248, 3696/249, 3696/250, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 786/88818, katastrálne územie Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda, ako podklad pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 25 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.43 na 6.poschodí, vchod č.102, v obytnom dome súp.č.204 na parc.č.3696/242, 3696/243, 3696/244, 3696/245, 3696/246, 3696/247, 3696/248, 3696/249, 3696/250, podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 786/88818, katastrálne územie Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

2.Účel posudku: Podklad pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 07.03.2024

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.04.2024.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.40/2024 (D 400524) zo dňa 07.03.2024..

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 07.03.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3437-čiasť, zo dňa 03.04.2024, katastrálne územie Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.04.2024, katastrálne územie Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

Potvrdenie o začatí užívania stavby zo dňa 12.12.2014.

Pôdorysný nákras bytu č.43 na 6.poschodí obytného domu s.č.204, vchod 102, ul.Komárňanská.

Znalecký posudok č.7-73012/2015 (znalec Ing.Irena Kázmer Gaalová, 929 01 Bohel'ov č.96)- potrebné podklady.

5.2 Obstarané znalcom :

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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 3. štvrtrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

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

8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- 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) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I.štvrtrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.3437-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 03.04.2024, katastrálne územie Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda

A. Majetková podstata:

Pozemok:

Parc.č.3696/242 zastavané plochy a nádvoría o výmere 192 m²
Parc.č.3696/243 zastavané plochy a nádvoría o výmere 189 m²
Parc.č.3696/244 zastavané plochy a nádvoría o výmere 191 m²
Parc.č.3696/245 zastavané plochy a nádvoría o výmere 191 m²
Parc.č.3696/246 zastavané plochy a nádvoría o výmere 189 m²
Parc.č.3696/247 zastavané plochy a nádvoría o výmere 191 m²
Parc.č.3696/248 zastavané plochy a nádvoría o výmere 192 m²
Parc.č.3696/249 zastavané plochy a nádvoría o výmere 192 m²
Parc.č.3696/250 zastavané plochy a nádvoría o výmere 53 m²

Stavby:

Obytný dom súp.č.204 parc.č.3696/242, 3696/243, 3696/244, 3696/245, 3696/246, 3696/247, 3696/248, 3696/249, 3696/250

Byty a nebytové priestory:

Vchod: 102, 6.poschodie, byt č.43

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 786/88818

B. Vlastníci:

72. v podiele 1/1 Bothová Jolana r.Bothová, Komárňanská 202/36, Veľký Meder, PSČ 932 01, SR

Dátum narodenia: 09.05.1986

Titul nadobudnutia

V 2341/15 Kúpna zmluva vklad povolený zo dňa 11.6.2015- 968/15

V 1654/2019 záložná zmluva vklad povolený dňa 25.3.2019- č.z.351/2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby, P-73/2023, č.z.152/2023.

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Mestský podnik bytového hospodárstva, s.r.o., M.Corvina 1232/20, 932 01 Veľký Meder, IČO: 34 112 502 formou dobrovoľnej dražby, P-92/2024- č.z.150/2024

C. Ťarchy:

Zapísané na LV č.3437 zo dňa 03.04.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2024. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 04.04.2024.

d) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

04.04.2024.

e) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým

stavom, obytný dom súp.č.204 na parc.č.3696/242, 3696/243, 3696/244, 3696/245, 3696/246, 3696/247, 3696/248, 3696/249, 3696/250 je zapísaný na LV č.3437 a zakreslený v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, byt č.43 je na 6.poschodí vo vchode č.102. Projektová dokumentácia bytu ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené. Predložené bolo Potvrdenie o začatí užívania stavby zo dňa 12.12.2014 a Pôdorysný nákras bytu č.43 na 6.poschodí obytného domu s.č.204, vchod č.102 zo Znaleckého posudku č.7-73012/2015 (znalec Ing.Irena Kázmér Gaalová, 929 01 Bohel'ov č.96)-. Stavba bola daná do užívania v roku 1989. V čase obhliadky neboli znalcovi prístupné vnútorné priestory bytu. Všetky nezrovnalosti v znaleckom posudku, žiadam riešiť umožnením prístupu do bytu a a následným vypracovaním dodatku k znaleckého posudku č.40/2024.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

byt č.43, 6.poschodie, vchod č.102, v obytnom dome súp.č.204 na parc.č.3696/242, 3696/243, 3696/244, 3696/245, 3696/246, 3696/247, 3696/248, 3696/249, 3696/250, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 786/88818

Pozemky:

Parc.č.3696/242 zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m²
Parc.č.3696/243 zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m²
Parc.č.3696/244 zastavané plochy a nádvoria o výmere 191 m²
Parc.č.3696/245 zastavané plochy a nádvoria o výmere 191 m²
Parc.č.3696/246 zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m²
Parc.č.3696/247 zastavané plochy a nádvoria o výmere 191 m²
Parc.č.3696/248 zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m²
Parc.č.3696/249 zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m²
Parc.č.3696/250 zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m²
Spoluvlastnícky podiel 786/88818.

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.43, 6.poschodie, vchod č.102, súp.č.204, ul.Komárňanská

POPIS

Trojizbový byt sa nachádza na piatom poschodí obytného domu, ktorý je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrické vedenie, telefón i káblový televízny rozvod . Obytný dom je vybudovaný z celoplošných železobetónových panelov. Schodište je panelové, pokryté vrstvou PVC. Strecha je plochá.

Byt bol úplne zrekonštruovaný v roku 2010:

Zo schodiska sa vchádza do predsieni, z ktorej sa vstupuje do ostatných miestností bytu. Byt je vykurovaný zo sídlíštnej kotolne. Teplá úžitková voda sa získava taktiež zo sídlíštnej kotolne. Radiátory sú panelové s meraním a reguláciou.

Byt je vybavený kuchynskou linkou atypickou drevenou dl. 3,60 m s nerezovým drezom, odsávačom pár, kombi sporákom, špajzovou skriňou

Vnútorné vybavenie kúpeľne je sprchou (miesto vane) umývadlom keramickým, vodovodné batérie pákové nerezové. Záchod je s murovaným bytovým jadrom

Podlahy v izbách, kuchyni a v predsieni sú laminátové, v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Obklady stien sú v kuchyni pri kuch.linke, v kúpeľni a záchode výšky až po strop.

Okná sú drevené s plast.žalúziami, dvere sú drevené hladké do oceleovej zárubne. Vchodové dvere do bytu sú bezpečnostné. Vstupné dvere do obytného domu sú plastové, ovládateľné z bytu, kde je domáci telefón.

V spálni je zabudovaná skriňa dl.2,40 m.

Súčasťou bytu je všetka vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácia, odpady a pod.), okrem stúpacích vedení vrátane uzavieracích ventilov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Izba: 21,32 | 21,32 |
| Izba: 18,25 | 18,25 |
| Izba: 12,84 | 12,84 |
| Kuchyňa: 9,45 | 9,45 |
| Kúpeľňa : 3,18 | 3,18 |
| WC: 0,96 | 0,96 |
| Predsieň: 8,10 | 8,10 |
| Chodba, 2,21 | 2,21 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 76,31 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,661$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,00$ **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 | 3,91 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,05 | 18,90 | 14,86 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 6,26 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,35 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 3,91 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,05 | 2,10 | 1,64 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 0,82 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 1,10 | 3,30 | 2,58 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,56 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,39 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 3,91 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,39 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,56 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,78 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,56 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,56 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,78 |
| 20 | Výt'ahy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,56 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,56 |
| Zariadenie bytu | | | | | |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 4,69 |
| 23 | Vnútorne ker. obklady | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 1,25 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,80 | 3,60 | 2,82 |

| | | | | | |
|--------------|----------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 2,50 | 6,25 | 4,89 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,10 | 2,75 | 2,15 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 2,82 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 0,86 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,78 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,39 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,56 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 2,80 | 5,60 | 4,38 |
| 33 | Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 2,80 | 11,20 | 8,76 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 2,50 | 10,00 | 7,82 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 2,50 | 6,25 | 4,89 |
| Spolu | | 100,00 | | 127,80 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 127,80 / 100 = 1,278$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 1,037 * 1,2780 * 1,00$$

$$VH = 1 578,31 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č.43, 6.poschodie, vchod č.102, súp.č.204, ul.Komárňanská | 1989 | 35 | 45 | 80 | 43,75 | 56,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 1 578,31 €/m ² * 76,31m ² | 120 440,84 |
| Technická hodnota | 56,25% z 120 440,84 € | 67 747,97 |

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 nehnuteľností: Nehnuteľnosť sa nachádza v meste Veľký Meder, okres Dunajská Streda, v obytnej časti mesta, spádom k centru mesta, v zastavanom území mesta, v zástavbe bytových domov, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 9000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta priemerný, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.43 na 6.poschodí, vchod č.102, ul.Komárňanská.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je v súčasnej dobe využívaná na účel zriadenia, jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami (vid'. LV č.3437 v prílohovej časti)i. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typu technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200) | 1,800 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,200 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,600 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,330 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540) | 0,060 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis | Trieda | k_{PDI} | Váha v_i | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1 | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,600 | 10 | 6,00 |
| 2 | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 1,800 | 30 | 54,00 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 1,200 | 7 | 8,40 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah | III. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením | II. | 1,200 | 10 | 12,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,800 | 8 | 14,40 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV | I. | 1,800 | 5 | 9,00 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 1,800 | 9 | 16,20 |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov | III. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 1,800 | 7 | 12,60 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 1,200 | 6 | 7,20 |

| | | | | | |
|--------------|--|------|-------|------------|---------------|
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,600 | 4 | 2,40 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| 16 | Názor znalca dobrý byt | II. | 1,200 | 20 | 24,00 |
| Spolu | | | | 145 | 189,60 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 189,6 / 145$ | 1,308 |
| Všeobecná hodnota | $V_{SHB} = TH * k_{PD} = 67\,747,97 \text{ €} * 1,308$ | 88 614,34 € |

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Veľký Meder****POPIS**

Pozemky sú rovinnaté, prístupné po spevnenej komunikácii, v obytnej časti mesta, spádom k centru mesta, v zastavanom území mesta, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, telekomunikačnú a teplotnú sieť. 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] |
|----------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| 3696/242 | zastavaná plocha a nádvorie | 192,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,70 |
| 3696/243 | zastavaná plocha a nádvorie | 189,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,67 |
| 3696/244 | zastavaná plocha a nádvorie | 191,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,69 |
| 3696/245 | zastavaná plocha a nádvorie | 191,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,69 |
| 3696/246 | zastavaná plocha a nádvorie | 189,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,67 |
| 3696/247 | zastavaná plocha a nádvorie | 191,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,69 |
| 3696/248 | zastavaná plocha a nádvorie | 192,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,70 |
| 3696/249 | zastavaná plocha a nádvorie | 192,00 | 1/1 | 786/88818 | 1,70 |
| 3696/250 | zastavaná plocha a nádvorie | 53,00 | 1/1 | 786/88818 | 0,47 |

Spolu výmera **13,98**

Obec:

Veľký Meder

Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| 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 | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných | 1,05 |

| | | |
|--|--|------|
| koeficient dopravných vzťahov | centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) | |
| k_F | | |
| koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) | 1,50 |
| 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 | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 3,00 |
| k_R | | |
| koeficient redukujuúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$ | 7,4419 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 7,4419$ | 37,06 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|--|-----------------------|
| parc. č. 3696/242 | $192,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 62,97 |
| parc. č. 3696/243 | $189,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 61,99 |
| parc. č. 3696/244 | $191,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 62,64 |
| parc. č. 3696/245 | $191,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 62,64 |
| parc. č. 3696/246 | $189,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 61,99 |
| parc. č. 3696/247 | $191,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 62,64 |
| parc. č. 3696/248 | $192,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 62,97 |
| parc. č. 3696/249 | $192,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 62,97 |
| parc. č. 3696/250 | $53,00 \text{ m}^2 * 37,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 786/88818$ | 17,38 |
| Spolu | | 518,19 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnuteľnosť je v súčasnej dobe využívaná na účel zriadenia, jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom. Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami (vid'. LV č.3437 v prílohovej časti)i. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------|-----------------------|
| Stavby | | |
| Byt č.43, 6.poschodie, vchod č.102, súp.č.204, ul.Komárňanská | 1/1 | 88 614,34 |
| Pozemky | | |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/242 (1,7 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 62,97 |

| | | |
|--|-----------------|------------------|
| Veľký Meder - parc. č. 3696/243 (1,67 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 61,99 |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/244 (1,69 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 62,64 |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/245 (1,69 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 62,64 |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/246 (1,67 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 61,99 |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/247 (1,69 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 62,64 |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/248 (1,7 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 62,97 |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/249 (1,7 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 62,97 |
| Veľký Meder - parc. č. 3696/250 (0,47 m ²) | 1/1 z 786/88818 | 17,38 |
| Všeobecná hodnota celkom | | 89 132,53 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 89 100,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdeväťtisícsto Eur | | |

V Komárne, dňa 08.04.2024

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.40/2024 (D 400524) zo dňa 07.03.2024..

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 07.03.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3437-čiastočný, zo dňa 03.04.2024, katastrálne územie Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.04.2024, katastrálne územie Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

Potvrdenie o začatí užívania stavby zo dňa 12.12.2014.

Pôdorysný nákras bytu č.43 na 6.poschodí obytného domu s.č.204, vchod 102, ul.Komárňanská.

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA