

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 83/2024

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

Číslo spisu (objednávky): 83/2024 (D 5090424) zo dňa 16.07.2024.

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 2.poschodí, vchod č.2 v bytovom dome súp.č.788 na parc.č.2787, 2788, 2789 podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 185046/10000000, katastrálne územie Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona č.527/2002 Z.z..

Počet listov (z toho príloh): 21 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.3 na 2.poschodí, vchod č.2 v bytovom dome súp.č.788 na parc.č.2787, 2788, 2789 podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 185046/10000000, katastrálne územie Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda. .

2.Účel posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona č.527/2002 Z.z..

3. Dátum vyžiadania posudku: 16.07.2024

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 14.08.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.83/2024 zo dňa 16.07.2024 (D 5090424).

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 16.07.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1847-čiasť, zo dňa 21.07.2024, katastrálne územie Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.07.2024, katastrálne územie Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

Znalecký posudok č.40/2015 (Ing.Dušan Petrík, Hrachová 10, 821 05 Bratislava) - vek stavby

Pôdorysný náčrt bytu č.3, 2.poschodie, vchod č.2, s.č.788

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu

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 pohnutkou.

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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrt'rok 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 povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparina 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..

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. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť slúži výlučne na bývanie (vlastník), to znamená, že je bez výnosu. Výpočet všeobecnej hodnoty

porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.1847-čiasť, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 21.07.2024, katastrálne územie Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

Stavby:

Bytový dom súp.č.788 na parc.č.2787

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 788 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 870

Bytový dom súp.č.788 na parc.č.2788

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 788 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 870

Bytový dom súp.č.788 na parc.č.2789

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 788 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 870

Byty a nebytové priestory:

Vchod: č.2, 2.poschodie, byt č.3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 185046/1000000

B. Vlastníci:

13. v podiele 1/2 Világi Tibor r.Világi, Ing., Hrabová 556/4, Hamuliakovo, SR

Dátum narodenia: 02.01.1957

Titul nadobudnutia

V 4407/11 Záložná zmluva právoplatná dňa 23.11.2011- 1267/11

Z-6677/2021 Uznesenie 9D/93/2020 Dnot 154/2020- č.z.1209/21

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

Oznámenie o zaradenie majetku do súpisu úpadcu: BTTO, s.r.o., Jelenia 1, 81105 Bratislava, IČO: 362418214 v zmysle ustanovenia §79, ods. 1 zákona č.7/2005 Z.z., správcu úpadcuJUDr. Barbora Hudeková, P-1/15, č.z. 1/15. 64. v podiele 1/2 Koller Melisa r.Koller, Krajná ulica 80/24, Šamorín Mliečno, PSČ 931 01, SR

Dátum narodenia: 007.03.2000

Titul nadobudnutia

V 4407/11 Záložná zmluva právoplatná dňa 23.11.2011- 1267/11

Z-6677/2021 Uznesenie 9D/93/2020 Dnot 154/2020- č.z.1209/21

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

Oznámenie o zaradenie majetku do súpisu úpadcu: BTTO, s.r.o., Jelenia 1, 81105 Bratislava, IČO: 362418214 v zmysle ustanovenia §79, ods. 1 zákona č.7/2005 Z.z., správcu úpadcuJUDr. Barbora Hudeková, P-1/15, č.z. 1/15.

C. Tarchy:

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v platnom znení v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa Z-3272/07.

13, 64 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č.3 na 2.podlaží V 4407/11- 1267/11

c) 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. Byt č.3 na 2.poschodí vo vchode č.2 je vybudovaný v bytovom dome s.č.7880 na parc.č.2787, 2788, 2789 . Stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie bytu neboli predložené. Predložený bol Znalecký posudok č.40/2021 (Ing.Dušan Petrík, Hrachová 10, 821 05 Bratislava)- vek stavby. Stavba bola daná do užívania v roku 1977.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Stavby:**

Byt č.3 na 2.poschodí vo vchode č.2 v bytovom dome s.č.788 na parc.č.2787, 2788, 2789, ul.Hlavná, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 185046/1000000.

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.08.2024 za účasti vlastníka a znalca. Zameranie skutkového stavu znalcom prevedené dňa 14.08.2024. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 14.08.2024.

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

14.08.2024.

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené:
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.3, 2.poschodie, vchod č.2, súp.č.788

POPIS

Trojizbový byt s príslušenstvom (kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, chodba, loggia,) sa nachádza na 2.poschodí bytového domu súpisného čísla 788 na parc.č.2787, 2788, 2789, ulica Hlavná v Šamoríne, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 185046/10000000. Bytový dom je typizovaný panelový, má 9 nadzemných podlaží a suterén v ktorom sú spoločné priestory a pivnice. Strecha je plochá, krytinu tvoria nové asfaltové natavovacie pásy, klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu, vonkajšia fasáda je zateplená s povrchovou úpravou na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenocementové hladké, schody sú z terazzovými nástupnicami, podesty a podlažia schodiska majú povrchovú úpravu z PVC, výťah stojí na každom medzипoschodí, elektroinštalácia je svetelná, osadený je elektrický vrátnik na kovových vchodových dverách.

Spoločné časti obytného domu sú: základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodištia, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: kočíkáraň, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a teplotné prípojky, rozvody teplej úžitkovej vody, rozvody teplotného vykurovacieho média, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, rozvod káblovej televízie. V obytnom dome prebieha primeraná údržba, je v primeranom technickom stave. Podľa zistenia bol bytový dom daný do užívania v roku 1977, základná životnosť 80 rokov..

Byt bol čiastočne rekonštruovaný (podlahy, výtokové armatúry, WC, okná). Steny majú vnútorné omietky hladké, stropy sú s rovným podhl'adom, dvere drevené plné a presklené, okná plastové, podlahy obytných miestností predsieň a chodby veľkoplošné parkety, v kuchyni je PVC, ostatné podlahy keramické. Kuchynská linka bežná, drez nerezový s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou. Šporák je osadený spolu s digestorom. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, smaltované umývadlo, výtokové armatúry sú nerezové pákové. Záchod je splachovací s umývadlom. Keramický obklad stien kúpeľne a WC je nad 1,35 m výšky. Keramický obklad steny je kuchynskou linkou a šporákom. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe. Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody sú diaľkové centrálné, merané, radiátory sú panelové. Rekonštrukčné práce sú zahrnuté v koeficiente vybavenosti bytu. V byte je dlhodobo bez užívania a pravidelnej údržby.

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] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Obývacia izba: 19,76 | 19,76 |
| Izba: 12,77 | 12,77 |
| Izba: 11,72 | 11,72 |
| Kúpeľňa: 3,19 | 3,19 |
| WC: 1,32 | 1,32 |
| Kuchyňa: 7,04 | 7,04 |
| Chodba: 2,82 | 2,82 |
| Predsieň: 5,40 | 5,40 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 64,02 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,780

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 | 4,70 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,10 | 19,80 | 18,64 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,53 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,82 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,70 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,05 | 2,10 | 1,98 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,02 | 1,02 | 0,96 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 1,10 | 3,30 | 3,11 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,88 |
| 10 | Vnútorne ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,02 | 0,51 | 0,48 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,05 | 5,25 | 4,94 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,47 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,88 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,88 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,88 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,88 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,10 | 2,20 | 2,07 |
| Zariadenie bytu | | | | | |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 5,65 |
| 23 | Vnútorne ker. obklady | 1,00 | 1,30 | 1,30 | 1,22 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,26 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,30 | 3,25 | 3,06 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,35 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,82 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,47 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,88 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,26 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 1,30 | 5,20 | 4,89 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,20 | 4,80 | 4,52 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,30 | 3,25 | 3,06 |
| | Spolu | 100,00 | | 106,28 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,28 / 100 = 1,0628$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 1,037 * 1,0628 * 1,00$$

$$VH = 1\,355,21 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č.3, 2.poschodie, vchod č.2, súp.č.788 | 1977 | 47 | 33 | 80 | 58,75 | 41,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 1 355,21 €/m ² * 64,02m ² | 86 760,54 |
| Technická hodnota | 41,25% z 86 760,54 € | 35 788,72 |

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: a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Šamorín, okres Dunajská Streda (cca 25,00 km), v centrálnej obytnej časti mesta, v zastavanom území mesta, v zástavbe obytných domov, siete služieb (nákupné strediská, školy), s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 12200 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné a stredné školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú dobré, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta dobrý, dopyt je v rovnováhe s ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.3 na 2.poschodí, vchod č.2, ul.Hlavná. Výhodou je blízkosť Bratislavy (cca 20,00 km) s pravidelnou cestnou a železničnou dopravou hlavne z dôvodu pracovných príležitostí.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť nie 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 t'archami. Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v platnom znení v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa Z-3272/07.

13, 64 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č.3 na 2.podlaží V 4407/11- 1267/11

Nie sú známe iné riziká spojené 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 a technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 1,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,45**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,450 + 2,900) | 4,350 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,900 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,450 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,798 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,450 - 1,305) | 0,145 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis | Trieda | k _{PD} | Váha v _I | Výsledok k _{PD} *v _I |
|--------------|--|--------|-----------------|------------------------|---|
| 1 | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,450 | 10 | 14,50 |
| 2 | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 4,350 | 30 | 130,50 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu | III. | 1,450 | 7 | 10,15 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 4,350 | 5 | 21,75 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah | III. | 1,450 | 6 | 8,70 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne | III. | 1,450 | 10 | 14,50 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 4,350 | 8 | 34,80 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,450 | 6 | 8,70 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 2,900 | 5 | 14,50 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 4,350 | 9 | 39,15 |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov | III. | 1,450 | 7 | 10,15 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 4,350 | 7 | 30,45 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 2,900 | 6 | 17,40 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,798 | 4 | 3,19 |
| 15 | Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 2,900 | 5 | 14,50 |
| 16 | Názor znalca dobrý byt | II. | 2,900 | 20 | 58,00 |
| Spolu | | | | 145 | 430,94 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | k _{PD} = 430,94 / 145 | 2,972 |
| Všeobecná hodnota | VŠH _B = TH * k _{PD} = 35 788,72 € * 2,972 | 106 364,08 € |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť nie je v súčasnej dobe využívaná na účel zriadenia, jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom. Nehnutelnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnutelnosť je zaťažená t'archami. Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v platnom znení v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa Z-3272/07. 13, 64 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č.3 na 2.podlaží V 4407/11- 1267/11 . Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Byt č.3, 2.poschodie, vchod č.2, súp.č.788 | 106 364,08 |
| Všeobecná hodnota celkom | 106 364,08 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 106 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošesťtisíc Eur | |

V Komárne, dňa 14.09.2024

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.83/2024 zo dňa 16.07.2024 (D 5090424).

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 16.07.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1847-čiasťočný, zo dňa 21.07.2024, katastrálne územie Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.07.2024, katastrálne územie Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

Pôdorysný nákras bytu č.3, 2.poschodie, vchod č.2, s.č.788

Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA