

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 148/2024

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

Číslo spisu (objednávky): 148/2024 (D 5150224) zo dňa 30.10.2024.

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na prízemí, vchod č.36, v obytnom dome súp.č.1755 na parc.č.3918, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 23 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na prízemí, vchod č.36, v obytnom dome súp.č.1755 na parc.č.3918, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky.

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

3. Dátum vyžiadania posudku: 30.10.2024.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.12.2024.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.14/2024 (D 5150224) zo dňa 30.10.2024.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 30.10.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4874, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 03.12.2024.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 03.12.2024.

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 16.12.2024.

Potvrdenie podlahovej plochy bytu zo dňa 16.12.2024

Pôdorys oceňovaného bytu

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 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 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 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..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrťrok 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. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť slúži výlučne na bývanie vlastníka, to znamená, že je bez výnosu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.4874, vytvorený cez katastrálny portál, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 03.12.2024.

.A. Majetková podstata:**Stavby:**

Obytný dom súp.č.1755 na parc.č.3918

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1755 je evidovaný na liste vlastníctva č.1.

Byty a nebytové priestory:

Vchod: 36, prízemie byt č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5156/218025

B. Vlastníci:

14. v podiele 1/1 Krizsán Dionýz r.Krizsán, Mateja Bela 1024/12, Štúrovo, PSČ 943 01, SR

Dátum narodenia: 30.06.1989

Titul nadobudnutia

Z 3307/2020

Zámenná zmluva zo dňa 30.7.2020, V 4717/2020 -č.zmeny 804/2020

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432), formou predaja na dobrovoľnej dražbe, P 494/2023- č.zmeny 535/2023.

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432), formou predaja na dobrovoľnej dražbe, na byt č.2, posch.0, vchod36 v dome súp.č.1755 na parc.č.3918, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou, P-890/2024-č.zmeny 845/2024.

C. Tarchy:

14 Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432) vkladá podľa § 15 zákona NRSR č.182/1993 Z.z. záložné právo na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v dome, ktoré urobil vlastník bytov, vzniká zo zákona k bytu v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na byt č.2 na prízemí v byt.dome s.č.1755 na parc.č.3918 vchod č.36, Z 7048/12.

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.12.2024, za účasti znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu dostupnej nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 04.12.2024.

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

04.12.2024

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.1755 na parc.č.3918 je zapísaný na LV č.4874 a zakreslený v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, byt č.2 je prízemí vo vchode č.36. Projektová dokumentácia bytu a potvrdenie o veku stavby boli predložené (viď. prílohovú časť). Stavba bola daná do užívania v roku 1985. Vlastník bytu sa v čase obhliadky nedostavil na obhliadku, priestor bytu nebol prístupný znalcovi. Všetky nezrovnalosti v posudku spôsobené neumožnením obhliadky vnútorných priestorov žiadam riešiť umožnením prístupu do bytu a následne dodatkom k posudku č.148/2024.

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

byt č.2, prízemie, vchod č.36, v obytnom dome súp.č.1755 na parc.č.3918, ul.M.R.Štefánika, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5156/218025.

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.2, prízemie, vchod č.36, s.č.1755

POPIS

Trojizbový byt s kúpeľňou, WC, predsieňou, loggiou a pivnicou sa nachádza na prízemí (vnútorná sekcia) obytného domu čísla 1755 na ulici M.R.Štefánika v Štúrove so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu 5156/218025. Obytný dom je typizovaný panelový, má suterén a 8.nadzemných obytných podlaží. Strecha je plochá s novou krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu nové, vonkajšia fasáda je zateplená s povrchovou úpravou na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, schody sú z terazzo výmymi nástupnicami, podlahy dlaždené, elektroinštalácia je svetelná, osadený je elektrický vrátnik na plastových vchodových dverách, výťah je osadený a stojí na každom poschodí.

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

Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, rozvody teplej úžitkovej vody, rozvody teplotného vykurovacieho média, osvetlenia v spoločných častiach

a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov. Stavba je napojená na verejný vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod, kanalizáciu, teplovod a telekomunikačnú sieť. V obytnom dome prebieha pravidelná údržba, je v primeranom technickom stave. Podľa zistenia bol bytový dom daný do užívania v roku 1974, základná životnosť 80 rokov.

Predpoklad:

Byt je čiastočne rekonštruovaný. Bytové jadro je pôvodné. Podlahy sú z PVC a keramické. Okná plastové s izotermickými sklami. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké. Dvere sú drevené plné a presklené. keramický obklad je za kuchynskou linkou s digestorom. Kuchynská linka je na báze dreva, drez je nerezový s nerezovou výtokovou armatúrou. V kúpeľni je vaňa s nerezovou výtokovou armatúrou, smaltované umývadlo s nerezovou výtokovou armatúrou. Záchod je splachovací bez umývadla, elektrická inštalácia svetelná - ističe. Vykurovanie centrálné, príprava TUV je centrálna, radiátor oceľový panelový. V byte je prevádzaná základná údržba, je v primeranom technickom stave.

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: 18,24	18,24
Izba: 12,84	12,84
Kúpeľňa: 2,96	2,96
WC:1,00	1,00
Predsieň: 10,55	10,55
Kuchyňa: 9,56	9,56
Pivnica: 2,10	2,10
Vypočítaná podlahová plocha	78,57

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: $k_{CU} = 3,815$

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	5,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,95
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,07
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,04
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,12
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,05	3,15	3,18
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,55
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,02

Zariadenie bytu

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,03
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,05	1,05	1,06
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,28
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,03
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,02
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,03
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,03
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	3,28
Spolu		100,00		99,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,15 / 100 = 0,9915$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,815 * 1,037 * 0,9915 * 1,00$$

$$VH = 1\,276,00 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.2, prízemie, vchod č.36, s.č.1755	1985	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,276,00 \text{ €/m}^2 * 78,57\text{m}^2$	100 255,32
Technická hodnota	50,00% z 100 255,32 €	50 127,66

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosť sa nachádza v meste Štúrovo, okres Nové Zámky (cca 30,00 km) v obytnej časti mesta, v zastavanom území mesta, spádom k centru mesta (cca 5.minút pešo), v zástavbe bytových domov, prevádzkových stavieb, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 11400 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné 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.2 na prízemí, vchod č.36, ul.M.R.Štefánika.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť (predpokladám) 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 (predpokladám) je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchou. 14 Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432) vkladá podľa § 15 zákona NRSR č.182/1993 Z.z. áložné právo na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v dome, ktoré urobil vlastník bytov, vzniká zo zákona k bytu v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na byt č.2 na prízemí v byt.dome s.č.1755 na parc.č.3918 vchod č.36, Z 7048/12 a poznámkou: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432), formou predaja na dobrovoľnej dražbe, P 494/2023-č.zmeny 535/2023. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432), formou predaja na dobrovoľnej dražbe, na byt č.2, posch.0, vchod36 v dome súp.č.1755 na parc.č.3918, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou, P-890/2024-č.zmeny 845/2024. Nie sú známe iné riziká spojené s 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, typa technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 1,00.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

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.	1,000	10	10,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,000	6	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	2,000	20	40,00
Spolu				145	216,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 216 / 145$	1,49
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 50 127,66 \text{ €} * 1,490$	74 690,21 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť (predpokladám) je v súčasnej dobe využívaná na účel zriadenia, jej využitie nie je spojené so žiadnym známym rizikom. Nehnutelnosť (predpokladám) je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnutelnosť je zaťažená ťarchou. 14 Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432) vkladá podľa § 15 zákona NRSR č.182/1993 Z.z. záložné právo na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu v dome, ktoré urobil vlastník bytov, vzniká zo zákona k bytu v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na byt č.2 na prízemí v byt.dome s.č.1755 na parc.č.3918 vchod č.36, Z 7048/12 a poznámkou: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432), formou predaja na dobrovoľnej dražbe, P 494/2023- č.zmeny 535/2023. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Stavebné bytové družstvo občanov, Štúrovo (IČO 18 047 432), formou predaja na dobrovoľnej dražbe, na byt č.2, posch.0, vchod36 v dome súp.č.1755 na parc.č.3918, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou, P-890/2024-č.zmeny 845/2024. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.2, prízemie, vchod č.36, s.č.1755	74 690,21
Všeobecná hodnota celkom	74 690,21
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	74 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatštyritisíc sedemsto Eur	

V Komárne, dňa 06.02.2025

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.14/2024 (D 5150224) zo dňa 30.10.2024.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 30.10.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4874, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 03.12.2024.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, zo dňa 03.12.2024.

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 16.12.2024.

Potvrdenie podlahovej plochy bytu zo dňa 16.12.2024

Pôdorys oceňovaného bytu

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA