

**Znalec** : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo  
tel.: 0905 278 587  
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty  
nehnuteľností

**Evidenčné číslo** : 912281

**Zadávateľ** : FINLEGAL services, s.r.o., Štefániokova 23, 811 05 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky)** : M 16/2019 zo dňa 17.08.2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 202/2021**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 29 v 5 posch. obytnom dome so súp. č. 767, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach 3 posch. obytnom dome so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845 v kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

**Počet strán (z toho príloh)** : 39 (tridsaťdeväť) - (z toho 24 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3 (tri)

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 17.08.2021 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na výpise z listu vlastníctva č. 1003 pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, a to:

- bytu č. 29 v 5 posch. obytnom dome so súp. č. 185, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach 5 posch. obytného domu

## 2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

09.09.2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.10.2021

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a.) Dodané zadávateľom:

- Scan znaleckého posudku č. 2/2020 zo dňa 28.01.2020, vypracovaná Ing. Tomáš Štefánek, Bosákova 3, 851 04 Bratislava
- Potvrdenie o výmere bytu, vydané Okresným stavebným bytovým družstvom Dunajská Streda, dňa 28.01.2020

### b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1003, zo dňa 03.10.2021, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy, na parcelu 845, zo dňa 03.10.2021, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 2. Q roku 2021 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.byty.sk](http://www.byty.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa 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. 228/2018 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 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.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek, m<sup>2</sup> zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU- rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k<sub>CU</sub>. koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrtroku 2021 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k<sub>V</sub>. koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k<sub>V</sub> je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k<sub>ZP</sub>. koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k<sub>VP</sub>. koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m<sup>2</sup> zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k<sub>K</sub>. koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým hodnotením na m<sup>2</sup> zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k<sub>M</sub>. koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

### 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 2. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m<sup>2</sup> 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

- nie sú

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a.) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním bolo možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie (byty s obdobným vybavením). Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2. Q/2021. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá taktiež metóda polohovej diferenciácie. Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie

**Metóda polohovej diferenciácie** pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie

### Metóda porovnávaní:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby

pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

**Výnosová hodnota** pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$V_{\text{SHPOZ}} = \text{OZ}/k$  [€]

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1003 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 03.10.2021 pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### Stavby

- Súpisné číslo 767; na parcele číslo 845; Druh stavby 9; Popis stavby 5 POSCH. OBYTNÝ DOM; Druh ch.n. -; Umiest. stavby 1;

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 767 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 832.

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

---

##### Byty a nebytové priestory

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Byt

---

|  |       |           |
|--|-------|-----------|
| Vchod: 2   | 5. p. | Byt č. 29 |
| Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu |       |           |
| a na príslušenstve:  |       | 254/10000 |

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

19 Némethová Iveta r.Zsigmondová, Zlaté Klasy Rastice, ul. Zsigmondovcov s.č.57/3

Dátum narodenia: 29.09.1974

Spoluvlastnícky podiel: 4/6

Poznámka Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Obecného úradu Zlaté Klasy č. 657/10 zo dňa 22.11.2010 - P1-1095/10 - vz. 372/10

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Okresné stavebné bytové družstvo , Dunajská Streda, Kúpeľná ulica 33, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 00170674 formou dobrovoľnej dražby, ( byt.č.29,5p.,vchod.č.2) P-623/2020-419/20

Titul nadobudnutia V-63/05-Zámenná zmluva N 168/04 Nz 78195/04, právopl. dňa 16.03.2005

Titul nadobudnutia Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, Dunajská Streda, Hlavná ulica 32,Dunajská Streda, IČO: 35937874 na základe exekučného príkazu č. 262EX 134/20 zo dňa 09.03.2020 Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Peter Stano, ( byt.č.29, 5p., vchod:2 ) Z-2006/2020-č.z.141/20

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

20 Németh Gábor, Zlaté Klasy, Rasice, ul. Zsigmondovcov s.č.57/3

Dátum narodenia: 07.05.1995

Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Okresné stavebné bytové družstvo , Dunajská Streda, Kúpeľná ulica 33, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 00170674 formou dobrovoľnej dražby, ( byt.č.29,5p.,vchod.č.2) P-623/2020-419/20

Titul nadobudnutia V-63/05-Zámenná zmluva N 168/04 Nz 78195/04, právopl. dňa 16.03.2005

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

21 Némethová Gabriela, Zlaté Klasy, Rastice, ul. Zsigmondovcov s.č.57/3  
Dátum narodenia: 21.01.2003  
Spoluvlastnícky podiel: 1/6  
Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Okresné stavebné bytové družstvo, Dunajská Streda, Kúpeľná ulica 33, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 00170674 formou dobrovoľnej dražby, ( byt.č.29,5p.,vchod.č.2) P-623/2020-419/20  
Titul nadobudnutia V-63/05-Zámenná zmluva N 168/04 Nz 78195/04, právopl. dňa 16.03.2005  
Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané  
Legenda:  
Tituly nadobudnutia LV:  
Z 778/06 - vykonanie opravy

---

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,Z 1368/08 -vzč. 82/08

Iné údaje:

LIST VL.C.832

- 16 R-860/2021 Zmena adresy trvalého pobytu - č.z. 449/2021
- 27 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s., koná prostredníctvom organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO:47 251 336 - č.z. 399/2018
- 44 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s., koná prostredníctvom organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO:47 251 336

Poznámka:

Bez zápisu.

**c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 09.09.2021, za účasti znalca, bez sprístupnenia nehnuteľnosti. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (len z verejného priestranstva) vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 09.09.2021.

**d.) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia ani stavebná dokumentácia bytu č. 29, vchod č. 24 v 5 posch. obytnom dome so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície nebolo možné zistiť meraním a obhliadkou na tvare miesta, nakoľko byt nebol sprístupnený. Zadávateľ zabezpečil scan znaleckého posudku č. 2/2020 zo dňa 28.01.2020, vypracovaná Ing. Tomáš Štefánek, Bosákova 3, 851 04 Bratislava.

**e.) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:**

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 09.09.2021, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku tvorí byt č. 29, v 5 poschodovom obytnom dome so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845 v kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, a je zapísaný v katastri nehnuteľností. Technická dokumentácia nehnuteľnosti - bytu č. 29 - objednávateľom nebola predložená, preto pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetného bytu budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosť - byt č. 29 - bola nadobudnutá prevodom so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach 5 poschodového obytného domu so súp. č. 767 a k pozemku s parc. č. 845 so spoluvlastníckym podielom vo výške 254/10000.

**f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- byt č. 29 v 5 poschodovom obytnom dome so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845 v kat. ú. Rastice

**g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- nie sú

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 29 v obytnom dome so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845 v kat. ú. Rastice

##### POPIS

Oceňovaný 3i byt č. 29 sa nachádza na 5. poschodí bytového domu betónovej plošnej montovanej konštrukcie postavenom v rámci komplexnej bytovej výstavby na ulici Sídliisko, súp. č. 767 v Zlatých klasoch - Rastice. Objekt pozostáva z jedného bloku s tromi samostatnými vchodmi. Bytový dom je situovaný v bloku bytových domov s prístupovou cestou z hlavnej ulice Hlavná, odbočkou na miestnu obslužnú komunikáciu Školská ul. a následne na ul. Sídliisko s parkovacími stáťami pre miestnych obyvateľov. V blízkosti je ihrisko, predškolské zariadenia, základné školy, základné služby pre obyvateľov, COOP Jednota a iné. V pešej vzdialenosti do 5min sa nachádza zastávka MHD s dostupnosťou do centra Bratislavy cca 45 min. Dochádzkové vzdialenosti sú dobré. Dom je podpivničený. Prvé poschodie je zvýšené a celkový počet poschodí je 6. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, povaly, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to najmä miestnosti: práčovňa, kočíkárň, STA, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, spoločné suterénne priestory. Zvislá nosná konštrukcia objektu je betónová plošná montovaná. Strecha je plochá so živičnou krytinou. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu sú úplné. Spoločné priestory bytového domu boli sprístupnené. Fasáda BD je nezateplená s povrchom brizolit. Okná sú plastové. Vchodové dvere do domu sú nové hliníkové s dvojitým zasklením opatrené magnetickým zámkom. V vstupnej časti na 1.NP sa nachádzajú schránky. 1. NP je zvýšené so schodami z terazza. Vnútorne spoločné priestory sú s povrchom terazzo, rovnako aj podesty a schodisko. Do výšky 1,20 m je náter olejový, ostatné sú VPC omietky v bielej farbe. Stropy sú VPC omietka v bielej farbe. Povrch v suteréne je betónová mazanina. Výtah je v pôvodnom stave, pravdepodobne iba na novo natretý farbou. Na každom podlaží s bytmi sa nachádzajú 2 byty. Dom je napojený na všetky inžinierske siete a rozvod káblovej televízie. Vybavený je domovým telefónom. Ohodnocovaný byt číslo 29, na 5.poschodí sa nachádza v stredovej sekcii BD na predposlednom poschodí. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorými je predsieň s chodbou, kuchyňa, WC, kúpeľňa a pravdepodobne pivnica. Byt má lodžiu. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 84,34 m<sup>2</sup> (vrátane pivnice). Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady, vrátane uzatváracích ventilov, kuchynská linka, vaňa, vodovodné batérie, poštová schránka, zvonček, domáci telefón. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt (pivnica), vrátane zárubne a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt. Byt nebol v čase obhliadky sprístupnený preto nebolo možné vykonať fotodokumentáciu a zameranie a rovnako aj zhodnotiť použité materiály. Popřípade či byt prešiel rekonštrukciou. Byt hodnotím ako nezrekonštruovaný v pôvodnom 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 <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Izba I: 20,7 20,70             | 20,72                              |
| Izba II: 20,18 20,18           | 20,18                              |
| Izba III: 16,35 16,35          | 16,35                              |
| Kúpeľňa: 2,64 2,64             | 2,64                               |
| Kuchyňa: 11,73 11,73           | 11,73                              |
| WC: 0,88 0,88                  | 0,88                               |
| Predsieň: 8,28 8,28            | 8,29                               |
| Neobyt hala: 1,17              | 1,17                               |
| <b>Výmera bytu bez pivnice</b> | <b>81,96</b>                       |



|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Pivnica: 2,41                      | 2,41         |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>84,37</b> |
| Balkón: 3,45                       | 3,45         |

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

|   |   |
|---|---|
| <b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>               | $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$            |
| <b>Koeficient konštrukcie:</b>              | $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných) |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>   | $k_{CU} = 2,707$  |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b> | $k_M = 0,95$  |
| <b>Počet izieb:</b>                         | 3   |

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo                     | Názov                                     | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|---------------------------|---|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|
| <b>Spoločné priestory</b> |   |                                |                     |                                 |   |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác                | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 4,87                                      |
| 2                         | Zvislé konštrukcie                        | 18,00                          | 1,00                | 18,00                           | 17,56                                     |
| 3                         | Stropy                                    | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 7,80                                      |
| 4                         | Schody                                    | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,92                                      |
| 5                         | Zastrešenie bez krytiny                   | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 4,87                                      |
| 6                         | Krytina strechy                           | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 7                         | Klampiarske konštrukcie                   | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,97                                      |
| 8                         | Úpravy vonkajších povrchov                | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,92                                      |
| 9                         | Úpravy vnútorných povrchov                | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 10                        | Vnútorné keramické obklady                | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,49                                      |
| 11                        | Dvere                                     | 0,50                           | 1,20                | 0,60                            | 0,58                                      |
| 12                        | Okná                                      | 5,00                           | 1,50                | 7,50                            | 7,31                                      |
| 13                        | Povrchy podláh                            | 0,50                           | 1,00                | 0,50                            | 0,49                                      |
| 14                        | Vykurovanie                               | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 2,44                                      |
| 15                        | Elektroinštalácia                         | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 16                        | Bleskozvod                                | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,97                                      |
| 17                        | Vnútorný vodovod                          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 18                        | Vnútorná kanalizácia                      | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 19                        | Vnútorný plynovod                         | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,97                                      |
| 20                        | Výťahy                                    | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 21                        | Ostatné                                   | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| <b>Zariadenie bytu</b>    |   |                                |                     |                                 |   |
| 22                        | Úpravy vnútorných povrchov                | 4,00                           | 1,00                | 4,00                            | 3,90                                      |
| 23                        | Vnútorné keramické obklady                | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,97                                      |
| 24                        | Dvere                                     | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 25                        | Povrchy podláh                            | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 2,44                                      |
| 26                        | Vykurovanie                               | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 2,44                                      |
| 27                        | Elektroinštalácia                         | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,92                                      |
| 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                           | 1,00                | 0,50                            | 0,49                                      |
| 31                        | Ohrev teplej vody                         | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 32                        | Vybavenie kuchýň                          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,95                                      |
| 33                        | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00                           | 1,00                | 4,00                            | 3,90                                      |

|    |                           |               |      |               |               |
|----|---------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,90          |
| 35 | Ostatné                   | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,44          |
|    | <b>Spolu</b>              | <b>100,00</b> |      | <b>102,60</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 102,60 / 100 = 1,026$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,707 * 1,037 * 1,0260 * 0,95$$

$$VH = 890,07 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č. 29 v obytnom dome so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845 v kat. ú. Rastice | 1991              | 30      | 60      | 90      | 33,33 | 66,67  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                       | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 890,07 €/m <sup>2</sup> * 84,37m <sup>2</sup> | 75 095,21   |
| Technická hodnota    | 66,67% z 75 095,21 €                          | 50 065,98   |

## 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:

5 poschodový obytný dom so súp. č. 767 s príslušenstvom nachádza na ulici Sídliisko, orientačné číslo 2, v obci Rastice, okres Dunajská Streda, na pozemku s parc. č. 845 v kat. ú. Rastice, medzi stavbami obdobných obytných domov so štandardným vybavením, na sídlisku v obytnej časti obce, na bežnom sídlisku. V čase vykonania posudku dopyt po obdobnej nehnuteľnosti ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je v rovnováhe porovnaní s ponukou.

5 poschodový obytný dom so súp. č. 767 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, vyžaduje len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu sú obdobné objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti a služieb. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory. Byt nebol rekonštruovaný, je s pôvodným štandardným vybavením. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, v dosahu dopravy, nezamestnanosť je pod 10% (6,00%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku - je vysoká hustota. Orientácia bytu je čiastočne vhodné - čiastočne nevhodné. Byt č. 29 sa nachádza na 5. poschodí (6. nadzemnom podlaží) v stredovej sekcii a je prístupný zo spoločných priestorov obytného domu; resp. z pozemku s parc. č. 863/1 vo vlastníctve Obce Zlaté Klasy. Počet bytov vo vchode je 17 (do 20), vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku (obytné domy so 48 bytmi). Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus, železnica, mestská autobusová doprava a taxislužba (v dosahu 5 minút). Pred budovou obytného domu je možnosť parkovania na parkovisku, resp. vedľa komunikácie. Obec Zlaté Klasy je mesto s počtom obyvateľov do 5000 (3613), nachádza sa tu kompletná sieť obchodov a služieb; základná škola a lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie; obecný úrad. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie nie je rušené hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia.

Z príľahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, verejnú kanalizáciu, diaľkové vykurovanie, telefón, STA. Konfigurácia terénu je rovinná. Predmetný byt č. 29 je v pôvodnom stave, primerane udržiavaný. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Nehuteľnosť - byt č. 29 v 5 poschodovom obytnom dome so súp. č. 767 - sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, okolitým pozemkom, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Byt v obytnom dome bol nadobudnutý prevodom.

**c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na základe čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1003 zo dňa 03.10.2021 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľnosti. Je zriadené len záložné právo v zmysle § 15 zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Z 1368/08 - vzč. 82/08.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

5 poschodový obytný dom so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845 s príslušenstvom sa nachádza v obci Zlaté Klasy, v obytnej zóne, v obytnej polohe, medzi obdobnými obytnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe, na hlavnej ulici. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je vyšší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite (podmienky trhu), je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,90.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800) | 2,700   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,800   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,900   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,495   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)  | 0,090   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis  | Trieda | K <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>I</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub> |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1     | <b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>                                  |        |                  |                        |  |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                     | III.   | 0,900            | 10                     | 9,00   |
| 2     | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>                 |        |                  |                        |  |
|       | časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská                                    | III.   | 0,900            | 30                     | 27,00  |
| 3     | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>                             |        |                  |                        |  |
|       | nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                | II.    | 1,800            | 7                      | 12,60  |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>                       |        |                  |                        |  |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                            | I.     | 2,700            | 5                      | 13,50  |
| 5     | <b>Príslušenstvo bytového domu</b>   |        |                  |                        |  |
|       | práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah                    | III.   | 0,900            | 6                      | 5,40   |
| 6     | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>   |        |                  |                        |  |
|       | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením                           | IV.    | 0,495            | 10                     | 4,95   |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                  |        |                  |                        |  |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II.    | 1,800            | 8                      | 14,40  |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                          |        |                  |                        |  |
|       | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov               | III.   | 0,900            | 6                      | 5,40   |
| 9     | <b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>                       |        |                  |                        |  |
|       | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná           | III.   | 0,900            | 5                      | 4,50   |

|           |   |      |       |            |               |
|-----------|---|------|-------|------------|---------------|
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>  |      |       |            |               |
|           | byť v stredovej sekcii na 2-6 NP  | I.   | 2,700 | 9          | 24,30         |
| <b>11</b> | <b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>  |      |       |            |               |
|           | počet bytov vo vchode: do 20 bytov  | III. | 0,900 | 7          | 6,30          |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>  |      |       |            |               |
|           | autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút   | III. | 0,900 | 7          | 6,30          |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>   |      |       |            |               |
|           | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,900 | 6          | 5,40          |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>   |      |       |            |               |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m  | IV.  | 0,495 | 4          | 1,98          |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>  |      |       |            |               |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy  | II.  | 1,800 | 5          | 9,00          |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>   |      |       |            |               |
|           | priemerný byť   | III. | 0,900 | 20         | 18,00         |
|           | <b>Spolu</b>  |      |       | <b>145</b> | <b>168,03</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota            |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 168,03 / 145$                              | 1,159              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 50\,065,98 \text{ €} * 1,159$ | <b>58 026,47 €</b> |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č. 29 v 5 posch. obytnom dome so súp. č. 185, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach 5 posch. obytného domu v kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Stavby</b>   |                       |
| Byt č. 29 v obytnom dome so súp. č. 767 na pozemku s parc. č. 845 v kat. ú. Rastice | 58 026,47             |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>   | <b>58 026,47</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>  | <b>58 000,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatosemtisíc Eur</b>                             |                       |

V Kolárove, dňa 03.10.2021

Ing. Imrich Mészáros

# IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 17.08.2021 (1 strana)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1003, zo dňa 03.10.2021, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
3. Informatívna kópia z mapy, na parcelu 845, zo dňa 03.10.2021, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
4. Fotoscan znaleckého posudku č. 2/2020 zo dňa 28.01.2020, vypracovaná Ing. Tomáš Štefánek, Bosákova 3, 851 04 Bratislava (17 strán)
5. Potvrdenie o výmere bytu, vydané Okresným stavebným bytovým družstvom Dunajská Streda, dňa 28.01.2020 (1 strana)
6. Pôdorys bytu č. 29 (1 strana)
7. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (1 strana)

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 202/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.