

Znalec : Ing. Imrich Mészáros
tel.:

Evidenčné číslo :

Zadávateľ : U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. - zo dňa 23.03.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 129/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno; na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 50 (päťdesiattri) - (z toho 34 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 23.03.2021 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 5615 pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno:

- bytu č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu

2. Účel znaleckého posudok:

- zriadenie záložného práva a uzatvorenie záložnej zmluvy

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 13.04.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.06.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- nie sú

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5615, zo dňa 23.06.2021, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 1233/14, zo dňa 23.06.2021, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Znalecký posudok č. 172/2020 zo dňa 28.09.2020, vypracovaný znalcom, t.j. Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 25, 946 03 Kolárovo
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 1. Q roku 2021 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; 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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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 Vyparína 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 neprimeranou 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, m² 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_{CU} - 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 štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrťroku 2018 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.
- k_V - 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 m² zastavanej plochy podľa prílohy č. I uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.
- k_{ZP} - 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_{VP} - 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 m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.
- k_K - 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 m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.
- k_M - 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 projektovej 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 1. štvrťrok 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 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 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

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

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – 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 nebolo 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 1. 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:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

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

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

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,
VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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:

$$VSH_{\text{poz}} = OZ/k \text{ [€]}$$

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. 5615 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 23.06.2021, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

- Súpisné číslo 2749; na parcele číslo 1233/14; Druh stavby 9; Popis stavby obytný dom; Druh chrn.n. -; Umiest. stavby 1;

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2749 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4941.

Legenda:

Druh 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: 4	8. p.	Byt č. 31	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu :			7159/230784

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

31 Štefankovič Kevin r

Dátum narodenia:

Spoluovlastnícky podiel: 1/1

Poznámka Poznámava sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva č. 1390/35818/2019 zo dňa 28.11.2019, P-2147/2019 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou predajom zálohu na dražbe na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2749 na parc. 'C' č. 1233/14, byt č. 31, 8.posch, vchod: 4, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastník Štefankovič Kevin r

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-4144/17 z 20.10.2017

Titul nadobudnutia Oznámenie o upustení od dražby Zn. 291/2020, P-29/2021

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: TARCHY

Právo vec.bremena v zmysle parag.23 zák.182/92 vyznačené v LV 4941

Záložné právo V-4339/02 v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s.,IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava na zabezpečenie úveru s príslušenstvom, reg.č.001/016307/02-001/000 na byt č.8,2.posch.v obytnom dome sč 2749 na parc.č.1233/14,podiel na spol.častiach a spol.zariadeniach domu 7265/230784 (vlastníci bytu Czuczor Jozef a Patakiová Monika).

31 Záložné právo V-1126/2017 z 12.04.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom zml. č. 000000000378779 na byt č. 31. 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.reg.C-KN č.1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastník: Vražuch Michal r.

31 Zákonné záložne právo Z-3981/2017 na základe § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. a § 151c, ods. 2 Zák.č.40/1964

Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.'C' č. 1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7159/230784, vlastník: Štefankovič Kevin r.Štefankovič nar.17.2.1997 -pol.1363/17

Iné údaje:

Len dom,poz.je na LV 4941
2 Z-5609/2020
10 Z-1413/2020
17 Z-1678/2021
19 Z-4247/2020, pol. 1016/2020
42 Z-1678/2021

Poznámka:

Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 13.04.2021, za účasti zalca, bez sprístupnenia nehnuteľností

a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 13.04.2021.

d.) Technická dokumentácia:

Znalec zabezpečil dokumentáciu bytu č. 31, vchod 4 v obytnom dome so súp. č. 2749. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákres je uvedený v prílohe posudku (pôvodný znalecký posudok). Znalec zabezpečil adekvátny doklad preukázajúc vek stavby – potvrdenie o veku stavby.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 13.04.2021, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia čiastočne nie je v súlade so skutkovým stavom.

V prípade obytného domu so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 som zistil, že má deväť nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú sklady pre byty a spoločné priestory, na 2. až 9. nadzemnom podlaží sú po štyroch bytoch. Hodnotený byt je na liste vlastníctva č. 5615 zapísaný na 8. p. (poschodí). V skutočnosti sa však predmetný byt č. 31 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží. Pri tváromiestnej obhliadke som zistil, že v danom vchode č. 4 sa nachádza iba jeden byt č. 31, a je to práve tento byt, ktorý ohodnocujem.

Predmet znaleckého posudku tvorí byt č. 31, vchod č. 4, v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, a je zapísaný v katastri nehnuteľností. Technická dokumentácia nehnuteľnosti - bytu č. 31 - objednávateľom nebola predložená, preto pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetného bytu budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosť - byt č. 31 - bola nadobudnutá prevodom so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu so súp. č. 2749 so spoluvlastníckym podielom vo výške 7159/230784.

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

- byt č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo

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. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo

POPIS

Budova obytného domu so súp. č. 2749, sa nachádza na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, na ulici Bočná, orientačné číslo 4. Bola postavená v 70-tych rokoch 20. storočia a je užívaná od roku 1978. Jedná sa

o budovu v zástavbe obytných domov, montovanú z veľkoplošných prefabrikovaných panelov, s deviatimi nadzemnými podlažiami, 1. nadzemné podlažie - technické podlažie (teplovodné vedenia a sklady pre byty), plochou strechou. Budova má jeden samostatný vchod, vchod je vybavený osobným výťahom. V budove nie sú evidované nebytové priestory.

V obytnom dome sa nachádza celkom 32 bytov, na každom podlaží po 4.

Jedná sa o typ T06Ba súbor pre oblasť Nitra. Budova je založená na železobetónových pilotách VUIS-B o/18+38 cm, ktoré sú v hlaviciach spájané železobetónovým roštom, od úrovne ktorého začína technický suterén. Nosná konštrukcia je z plošných betónových panelových prvkov, obvodový plášť je realizovaný zo zavesených armovaných plynosilikátových (pórobetónových - krajská varianta Nitra) panelov hrúbky 0,25 m + kontaktný zateplovací systém zpolystyrénu hrúbky 0,05 m (realizovaný v roku 2008), s povrchovou úpravou s omietkou na báze umelých látok - viacvrstvová armovaná jadrová stierka s pohľadovou plochou z tenkovrstvej štruktúrovanej farebnej omietky. Stropná konštrukcia je z panelov hrúbky 0,15 m. Plochá strecha je riešená ako jednovrstvá so spádom vytvoreným z pórobetónových tepelnoizolačných panelov plných. Krytina strechy je jednoduchá lepenková - viacvrstvová + tepelná izolácia z minerálnej rohože hr. 0,05 m. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu - úplné strechy. Úprava vnútorných povrchov je vápenná dvojvrstvá omietka. Vnútorné keramické obklady nie sú. Schody sú vlastnou nosnou konštrukciou prefabrikované, s povrchom terazzo. Dvere sa hladké plné, vstupné pôvodné kovové, okná sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Povrchy podláh je prevážne keramické. Vykurovanie je pôvodné, s centrálnym diaľkovým dodaním tepla (vykurovacej vody) a teplej úžitkovej vody. Elektroinštalácia je pôvodná - svetelná ako i motorická. Bleskozvod je realizovaný. Vnútorný vodovod je z oceleového potrubia (pôvodné), kanalizácia - zvislé zvody - sú vyhotovené ako zliatinové. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. V objekte je aj vnútorný rozvod NTL plynu len pre sporáky v kuchyniach. Vybavenie kuchýň je bežné - prevážne pôvodné, tak isto v prípade vnútorných hygienických zariadení. Výťah je bežný - pôvodný rekonštruovaný - pre tri osoby.

Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v každom byte, resp. celkovo vo vstupe (vchode).

Byt č. 31 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží budovy. Pozostáva z troch obytných miestností, chodby, kuchyne a základného príslušenstva (kúpeľňa a splachovací záchod) + sklad (pôvodne prístupný zo spoločných priestorov na podlaží, umiestnený mimo byt ale v súčasnosti je prepojený) a pivnica (sklad) umiestnený na 1. nadzemnom podlaží. Byt bol úplne rekonštruovaný v roku 2017, pričom m.i. boli realizované čiastočne aj nové rozvody elektriny, vody aj kanalizácie, nové krytiny podláh, vybavenie kuchyne, kúpeľňa je s novým zariadením a inštalácie jadro. Steny bytu sú omietnuté - stierkové sádrové nové, obklady stien sú taktiež nové, aj z prírodného kameňa. Podlahy sú vyhotovené zo zaveseného sádrokartónu s bodovým osvetlením. Nášľapná vrstva podlahy v obytných miestnostiach tvoria veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach sú prevážne nové keramické podlahové krytiny. Okná na byte sú nové plastové s izolačným dvojsklom, so vnútornými kovovými žaluziemi; dvere sú hladké plné drevené dýhované do drevených kazetových zárubní, vstupné sú nové plastové. Vybavenie kuchyne pozostáva: sporák plynový so štvorhorákovou jednotkou a elektrickou rúrou, drez je oceľový nerezový, odsávač par, zabudovaná umývačka riadu, kuchynská linka na báze dreva. Zariadenia predmetu zdravotníckej inštalácie sú nové (vaňa plastová rohová, akrylátové umývadlo). Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou a pákové nerezové. Inštalácie jadro je nové a čiastočne vymurované. Byt je napojený na verejný vodovod, rozvod elektriny, telefónu a káblový rozvod televízie. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. Byt je napojený na diaľkové ústredné vykurovanie s centrálnou dodávkou teplej vody, radiátory sú oceľové panelové. V kuchyni sa nachádza split klimatizačná jednotka. Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v byte.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Bytový dom, bol postavený v 70-tych rokoch 20. storočia. Je užívaný od roku 1978 na základe potvrdenia o zahájení užívania stavby, vydané Mestským úradom v Kolárove, oddelením výstavby a životného prostredia pod č.2016/1051-84 zo dňa 28.11.2016. Pri miestnej obhliadke som zistil, že budova obytného domu so súp. č. 2749 je v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom jeho veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez výrazných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke - ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, určujem na 90 rokov. Celkové opotrebovanie obytného domu a predmetného bytu v súvislosti s použitou technológiou výstavby ako aj na základe technického stavu zisteného pri miestnej obhliadke s prihliadnutím aj na rozsah rekonštrukčných a modernizačných prác vykonaných v rokoch 2008 a 2017, som vypočítal analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátné unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
chodba	1,20*7,00	8,40
izba	3,44*4,71	16,20
kuchyňa	3,46*3,05	10,55
izba	3,45*4,11	14,18
izba	3,45*3,62	12,49
kúpeľňa	2,52*1,62	4,08
záchod	0,87*1,07	0,93
sklad	1,64*1,73+1,64*1,04	4,54
		0,00
Výmera bytu bez pivnice		71,37
pivničná kobka	1,31*2,29	3,00
Vypočítaná podlahová plocha		74,37
balkón	0,80*3,34	2,67

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:	$k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,31
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,14
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,46
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,14
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,68
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,78
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,96
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,93
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,40	1,40	1,25

24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,90
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,95
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,32
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,64
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,93
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,35
Spolu		100,00		112,05	100,00

Koeficient vplyvu vyhavenosti:

$$k_v = 112,05 / 100 = 1,1205$$

Výhodisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,558 * 1,037 * 1,1205 * 1,00$$

$$VH = 966,89 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,46	1978	90	43	2,13
2	Zvislé konštrukcie	19,31	1978	90	43	9,23
3	Stropy	7,14	1978	90	43	3,41
4	Schody	2,68	1978	90	43	1,28
5	Zastrešenie bez krytiny	4,46	1978	90	43	2,13
6	Krytina strechy	2,14	2008	60	13	0,46
7	Klampiarske konštrukcie	0,98	2008	50	13	0,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,68	2008	60	13	0,58
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,78	1978	60	43	1,28
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1978	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	1978	60	43	0,35
12	Okná	6,69	2008	60	13	1,45
13	Povrchy podláh	0,45	1978	60	43	0,32
14	Vykurovanie	2,23	1978	50	43	1,92
15	Elektroinštalácia	1,78	1978	50	43	1,53
16	Bleskozvod	0,89	1978	50	43	0,77
17	Vnútorný vodovod	1,78	1978	50	43	1,53
18	Vnútorná kanalizácia	1,78	1978	50	43	1,53
19	Vnútorný plynovod	0,89	1978	50	43	0,77
20	Výťahy	1,78	1978	50	43	1,53
21	Ostatné	1,96	2008	50	13	0,51
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,93	2017	50	4	0,31
23	Vnútorné keramické obklady	1,25	2017	50	4	0,10
24	Dvere	1,96	2017	60	4	0,13
25	Povrchy podláh	2,90	2017	50	4	0,23

26	Vykurovanie	2,23	1978	50	43	1,92
27	Elektroinštalácia	2,95	2017	50	4	0,24
28	Vnútorný vodovod	0,98	2017	50	4	0,08
29	Vnútorná kanalizácia	0,98	2017	50	4	0,08
30	Vnútorný plynovod	0,45	2017	50	4	0,04
31	Ohrev teplej vody	1,78	1978	50	43	1,53
32	Vybavenie kuchýň	2,32	2017	20	4	0,46
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,64	2017	30	4	0,62
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,93	2017	50	4	0,31
35	Ostatné	3,35	2017	50	4	0,27
	Opotrebenie					39,28%
	Technický stav					60,72%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$966,89 \text{ €/m}^2 * 74,37 \text{ m}^2$	71 907,61
Technická hodnota	60,72% z 71 907,61 €	43 662,30

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:

Obytný dom so súp. č. 2749 s príslušenstvom nachádza na ulici Bočná 4, v meste Kolárovo, na pozemku s parc. č. 1233/14, medzi stavbami obdobných obytných domov so štandardným vybavením, na sídlisku v samotnom centre mesta - v centrálnej mestskej zóne. Vzdialenosť od okresného mesta Komárno je cca 23 km. V čase vykonania posudku dopyt po obdobnej nehnuteľnosti ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je vyšší v porovnaní s ponukou (resp. po bytoch v obytnom dome). Je prístupný z pozemku s parc. č. 1233/16 - pozemok je vo vlastníctve Mesta Kolárovo. Obytný dom so súp. č. 2749 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, vyžaduje len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí obytného domu sú obdobné objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti a služieb. Príslušenstvo obytného domu tvoria kočíkareň, sklad bicyklov a spoločné priestory (pivnice). Objekt považujem za priaznivý typ. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dobré - nezamestnanosť je nad 5% (7,80%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku - je vysoká hustota. Orientácia bytu - obytných miestností je južné-juhovýchodné. Byt č. 31 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží v okrajovej sekcii a je prístupný zo spoločných priestorov obytného domu ako aj z verejného priestranstva s parc. č. 1233/16 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva Mesta Kolárovo. Počet bytov vo vchode je 32 (do 48) - vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku. Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus. Pred budovou obytného domu je možnosť na parkovisku, resp. podľa miestnej komunikácie. Mesto Kolárovo je obec s počtom obyvateľov nad 5000 do 15000, nachádza sa tu kompletná sieť obchodov; základná, stredná a učňovská škola, zdravotné stredisko a lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie, ubytovacie zariadenia; mestský úrad, pošta a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park (park Sv. Rozálie), vodná nádrž a les do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta 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 rovinatý. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť - byt č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 - sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím 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 nehnuteľnosti:

Na základe čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 5615 zo dňa 23.0.2021 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- Záložné právo V-1126/2017 z 12.04.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom zml. č. 0000000000378779 na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.reg.C-KN č.1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastník: Vrašuch Michal r. Vrašuch nar. 27.04.1966
- Zákonné záložné právo Z-3981/2017 na základe § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. a § 151c, ods. 2 Zák.č.40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.'C' č. 1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7159/230784, vlastník: Štefankovič Kevin r.Štefankovič nar.17.2.1997 -pol.1363/17V 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. Obytný dom so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 s príslušenstvom sa nachádza v meste Kolárovo, v samotnom centre mesta - v obytnej zóne, v obytnej polohe, medzi obdobnými obytnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. 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 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

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 vyšší	II.	1,300	10	13,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,950	30	58,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,650	6	3,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	8	10,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,950	5	9,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,358	7	2,51
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,358	7	2,51
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	6	3,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,300	20	26,00
	Spolu:			145	189,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 189,61 / 145$	1,308
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 43\,662,30 \text{ €} * 1,308$	57 110,29 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno.

PREHLAD

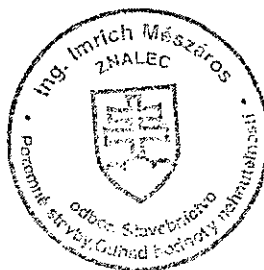
Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	57 110,29	-	61 517,64	-	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo	57 110,29
Všeobecná hodnota celkom	57 110,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	57 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatšedťtisícsto Eur	

V Komárne, dňa 23.06.2021



Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 23.03.2021 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5615, zo dňa 23.06.2021, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 1233/14, zo dňa 23.06.2021, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
4. Znalecký posudok č.172/2020 zo dňa 28.09.2020, vypracovaný znalcom, t.j. Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 25, 946 03 Kolárovo (28 strán)
6. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (1 strana)

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Komárno

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: KOLÁROVO

Dátum vyhotovenia 23.06.2021

Katastrálne územie: Kolárovo

Čas vyhotovenia: 17:43:59

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5615

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2749	1233/ 14	9	obytný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2749 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4941.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 4 8. p. Byt č. 31

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

7159 / 230784

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

31 Štefankovič Kevin r

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva č. 1390/35818/2019 zo dňa 28.11.2019, P-2147/2019 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou predajom zálohu na dražbe na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2749 na parc. 'C' č. 1233/14, byt č. 31, 8.posch, vchod: 4, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/203784, vlastník Štefankovič Kevin r.

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva vyhl. 4144/17 z 20.10.2017

Titul nadobudnutia Oznámenie o upustení od dražby Zn. 291/2020, P-29/2021

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Právo vec.bremena v zmysle parag.23 zák.182/92 vyznačené v LV 4941

Záložné právo V-4339/02 v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s.,IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava na zabezpečenie úveru s príslušenstvom, reg.č.001/016307/02-001/000 na byt č.8,2,posch.v obytnom dome sč 2749 na parc.č.1233/14,podiel na spol.časťiach a spol.zariadeniach domu 7265/230784 (vlastníci bytu Czuczor Jozef a Patakiová Monika).

31 Záložné právo V-1126/2017 z 12.04.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom zml. č. 0000000000378779 na byt č. 31. 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.reg.C-KN č.1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastní: Vraňuch Michal r. r.

31 Zákonne založené právo Z-3981/2017 na základe § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. a § 151c, ods. 2 Zák.č.40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.'C' č. 1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7159/230784, vlastní: Štefankovič Kevin r. l.1363/17

Iné údaje:

Len dom,poz.je na LV 4941

- 2 Z-5609/2020
- 10 Z-1413/2020
- 17 Z-1678/2021
- 19 Z-4247/2020, pol. 1016/2020
- 42 Z-1678/2021

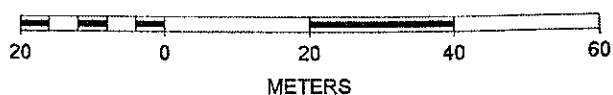
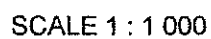
Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Komárno
Obec: KOLÁROVO
Katastrálne územie: Kolárovo





U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Imrich Mészáros

V Bratislave, dňa 23.03.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

PREDMET DRAŽBY		
Základná špecifikácia:		
Číslo LV: 5615	Okres: Komárno Obec: Kolárovo Katastrálne územie: Kolárovo	Okresný úrad Komárno, katastrálny odbor

Byt:			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa):	s.č. stavby:	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:
Byt č. 31, vchod č. 4, 8. p.	2749	1233/14	7159/230784

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2749 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4941

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Kevin Štefankovič
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

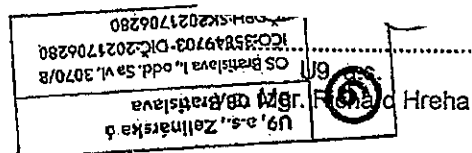
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 13.04.2021 o 15:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: richard.hreha@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



Znalec : Ing. Imrich Mészáros,
tel.:
Evidenčné číslo :
Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. 40447 zo dňa 20.08.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 172/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno; na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 28 (dvadsaťosem) - (z toho 12 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 20.08.2020 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 5615 pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno:

- bytu č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 20.08.2018

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.09.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.09.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

- Nie sú

1.5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5615, zo dňa 28.09.2020, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 1233/14, zo dňa 28.09.2020, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydané Mestským úradom v Kolárove, oddelením výstavby a životného prostredia, pod č.2016/1051-84 zo dňa 28.11.2016
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavby, tvoriaceho predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 2. Q roku 2020 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.reality.sk; www.topreality.sk; www.byty.sk

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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
- Vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.7 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2020.

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 odlišností 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišností 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).

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a/ Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou 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. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti mal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. 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/2020. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 5615 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 20.09.2020, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

- Súpisné číslo 2749; na parcele číslo 1233/14; Druh stavby 9; Popis stavby obytný dom; Druh chrn.n. -; Umiest. stavby 1;

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2749 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4941.

Legenda:

Druh 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: 4 8. p. Byt č. 31

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu :

7159/230784

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

31 Štefankovič Kevin r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva č. 1390/35818/2019 zo dňa 28.11.2019, P-2147/2019 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou predajom zálohu na dražbe na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2749 na parc. 'C' č. 1233/14, byt č. 31, 8.posch, vchod: 4, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/203784, vlastník Štefankovič Kevin r. , nar. 1

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-4144/17 z 20.10.2017

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĽARCHY

Právo vec.bremena v zmysle parag.23 zák.182/92 vyznačené v LV 4941

Záložné právo V-4339/02 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava na zabezpečenie úveru s príslušenstvom,

reg.č.001/016307/02-001/000 na byt č.8,2,posch.v obytnom dome sč 2749 na parc.č.1233/14,podiel na spol.časťiach a spol.zariadeniach domu 7265/230784 (vlastníci bytu Czuczor Jozef a Patakiová Monika).

- 31 Záložné právo V-1126/2017 z 12.04.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom zml. č. 0000000000378779 na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.reg.C-KN č.1233/14, podiel priestoru na

spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastník: Vraňuch Michal r.

- 31 Zákonné záložné právo Z-3981/2017 na základe § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. a § 151c, ods. 2 Zák.č.40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.'C' č. 1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7159/230784, vlastník: Štefankovič Kevin. 1363/17

Iné údaje:

- Len dom, poz. je na LV 4941
2 Z-5609/2020
2 Z-1413/2020
2 Z-4247/2020, pol. 1016/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.09.2020, za účasti zástupcu vlastníka ako nájomníci Miklós Molnár, Elizabet Menteová, zástupcu U9, a.s. (zástupca dražobníka) JUDr. Katonová a znalca
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 08.09.2020
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 08.09.2020

1.d/ Technická dokumentácia:

Zadávatel'om znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia ani stavebná dokumentácia bytu č. 31, vchod 4 v obytnom dome so súp. č. 2749. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákras je uvedený v prílohe posudku. Znalec zabezpečil adekvátny doklad preukázajúc vek stavby.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 08.09.2020, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia čiastočne nie je v súlade so skutkovým stavom.

V prípade obytného domu so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 som zistil, že má deväť nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú sklady pre byty a spoločné priestory, na 2. až 9. nadzemnom podlaží sú po štyroch bytoch. Hodnotený byt je na liste vlastníctva č. 5615 zapísaný na 8. p. (poschodí). V skutočnosti sa však predmetný byt č. 31 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží. Pri tváromiestnej obhliadke som zistil, že v danom vchode č. 4 sa nachádza iba jeden byt č. 31, a je to práve tento byt, ktorý ohodnocujem.

Predmet znaleckého posudku tvorí byt č. 31, vchod č. 4, v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, a je zapísaný v katastri nehnuteľností. Technická dokumentácia nehnuteľnosti - bytu č. 31 - objednávateľom nebola predložená, preto pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetného bytu budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosť - byt č. 31 - bola nadobudnutá prevodom so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu so súp. č. 2749 so spoluvlastníckym podielom vo výške 7159/230784.

1.f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- byt č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo

1.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. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo

POPIS

Budova obytného domu so súp. č. 2749, sa nachádza na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, na ulici Bočná, orientačné číslo 4. Bola postavená v 70-tych rokoch 20. storočia a je užívaná od roku 1978. Jedná sa o budovu v zástavbe obytných domov, montovanú z veľkoplošných prefabrikovaných panelov, s deviatimi nadzemnými podlažiami, 1. nadzemné podlažie - technické podlažie (teplovodné vedenia a sklady pre byty), plochou strechou. Budova má jeden samostatný vchod, vchod je vybavený osobným výťahom. V budove nie sú evidované nebytové priestory.

V obytnom dome sa nachádza celkom 32 bytov, na každom podlaží po 4.

Jedná sa o typ T06Ba súbor pre oblasť Nitry. Budova je založená na železobetónových pilótach VUIS-B o/18+38 cm, ktoré sú v hlaviciach spájané železobetónovým roštom, od úrovne ktorého začína technický suterén. Nosná konštrukcia je z plošných betónových panelových prvkov, obvodový plášť je realizovaný zo zavesených armovaných plynosilikátových (pórobetónových - krajská varianta Nitra) panelov hrúbky 0,25 m + kontaktný zateplovací systém z polystyrénu hrúbky 0,05 m (realizovaný v roku 2008), s povrchovou úpravou s omietkou na báze umelých látok - viacvrstvá armovaná jadrová stierka s pohľadovou plochou z tenkovrstvej štrukturovanej farebnej omietky. Stropná konštrukcia je z panelov hrúbky 0,15 m. Plochá strecha je riešená ako jednovrstvá so spádom vytvoreným z pórobetónových tepelnoizolačných panelov plných. Krytina strechy je jednoduchá lepenková - viacvrstvá + tepelná izolácia z minerálnej rohože hr. 0,05 m. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu - úplné strechy. Úprava vnútorných povrchov je vápenná dvojvrstvá omietka. Vnútorné keramické obklady nie sú. Schody sú vlastnou nosnou konštrukciou prefabrikované, s povrchom terazzo. Dvere sa hladké plné, vstupné pôvodné kovové, okná sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Povrchy podláh je prevážne keramické. Vykurovanie je pôvodné, s centrálnym diaľkovým dodaním tepla (vykurovacej vody) a teplej úžitkovej vody. Elektroinštalácia je pôvodná - svetelná ako i motorická. Bleskozvod je realizovaný. Vnútorný vodovod je z oceleového potrubia (pôvodné), kanalizácia - zvislé zvody - sú vyhotovené ako zliatinové. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. V objekte je aj vnútorný rozvod NTL plynu len pre sporáky v kuchyniach. Vybavenie kuchýň je bežné - prevážne pôvodné, tak isto v prípade vnútorných hygienických zariadení. Výťah je bežný - pôvodný rekonštruovaný - pre tri osoby.

Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v každom byte, resp. celkovo vo vstupe (vchode).

Byt č. 31 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží budovy. Pozostáva z troch obytných miestností, chodby, kuchyne a základného príslušenstva (kúpeľňa a splachovací záchod) + sklad (pôvodne prístupný zo spoločných priestorov na podlaží, umiestnený mimo byt ale v súčasnosti je prepojený) a pivnica (sklad) umiestnený na 1. nadzemnom podlaží.

Byt bol úplne rekonštruovaný v roku 2017, pričom m.i. boli realizované čiastočne aj nové rozvody elektriny, vody aj kanalizácie, nové krytiny podláh, vybavenie kuchyne, kúpeľňa je s novým zariadením a inštaláčne jadro. Steny bytu sú omietnuté - stierkové sádrové nové, obklady stien sú taktiež nové, aj z prírodného kameňa. Podlahy sú vyhotovené zo zaveseného sádrokartónu s bodovým osvetlením. Nášlapná vrstva podlahy v obytných miestnostiach tvoria veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach sú prevážne nové keramické podlahové krytiny. Okná na byte sú nové plastové s izolačným dvojsklom, so vnútornými kovovými žaluziemi; dvere sú hladké plné drevené dýhované do drevených kazetových zárubní, vstupné sú nové plastové. Vybavenie kuchyne pozostáva: sporák plynový so štvorhorákovou jednotkou a elektrickou rúrou, drez je oceľový nerezový, odsávač par, zabudovaná umývačka riadu, kuchynská linka na báze dreva. Zariaďovacie predmety zdravotníckej inštalácie sú nové (vaňa plastová rohová, akrylátové umývadlo). Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou a pákové nerezové. Inštaláčne jadro je nové a čiastočne vymurované. Byt je napojený na verejný vodovod, rozvod elektriny, telefónu a káblový rozvod televízie. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. Byt je napojený na diaľkové ústredné vykurovanie s centrálnou dodávkou teplej vody, radiátory sú oceľové panelové. V kuchyni sa nachádza split klimatizačná jednotka. Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v byte.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Bytový dom, bol postavený v 70-tych rokoch 20. storočia. Je užívaný od roku 1978 na základe potvrdenia o zahájení užívania stavby, vydané Mestským úradom v Kolárove, oddelením výstavby a životného prostredia pod č.2016/1051-84 zo dňa 28.11.2016. Pri miestnej obhliadke som zistil, že budova obytného domu so súp. č. 2749 je v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom jeho veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez výrazných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke - ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, určujem na 90 rokov. Celkové opotrebovanie obytného domu a predmetného bytu v súvislosti s použitou technológiou výstavby ako aj na základe technického stavu zisteného pri miestnej obhliadke s prihliadnutím aj na rozsah rekonštrukčných a modernizačných prác vykonaných v rokoch 2008 a 2017, som vypočítal analytickou metódou.

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]
chodba	1,20*7,00	8,40
izba	3,44*4,71	16,20
kuchyňa	3,46*3,05	10,55
izba	3,45*4,11	14,18
izba	3,45*3,62	12,49
kúpeľňa	2,52*1,62	4,08
záchod	0,87*1,07	0,93
sklad	1,64*1,73+1,64*1,04	4,54
		0,00
Výmera bytu bez pivnice		71,37
pivničná kobka	1,31*2,29	3,00
Vypočítaná podlahová plocha		74,37
balkón	0,80*3,34	2,67

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:	$k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. stand. kst	Úprava podielu cpi * kst	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,31
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,14
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,46
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,14
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,68
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,49
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,78
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,96
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,93
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,40	1,40	1,25

24	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,90
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,95
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,32
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,64
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,93
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,35
Spolu		100,00		112,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,05 / 100 = 1,1205$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 1,037 * 1,1205 * 1,00$$

$$VH = 993,72 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,46	1978	90	42	2,08
2	Zvislé konštrukcie	19,31	1978	90	42	9,01
3	Stropy	7,14	1978	90	42	3,33
4	Schody	2,68	1978	90	42	1,25
5	Zastrešenie bez krytiny	4,46	1978	90	42	2,08
6	Krytina strechy	2,14	2008	60	12	0,43
7	Klampiarske konštrukcie	0,98	2008	50	12	0,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,68	2008	60	12	0,54
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,78	1978	60	42	1,25
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1978	0	0	0,00
11	Dvere	0,49	1978	60	42	0,34
12	Okná	6,69	2008	60	12	1,34
13	Povrchy podláh	0,45	1978	60	42	0,32
14	Vykurovanie	2,23	1978	50	42	1,87
15	Elektroinštalácia	1,78	1978	50	42	1,50
16	Bleskozvod	0,89	1978	50	42	0,75
17	Vnútorný vodovod	1,78	1978	50	42	1,50
18	Vnútorná kanalizácia	1,78	1978	50	42	1,50
19	Vnútorný plynovod	0,89	1978	50	42	0,75
20	Výťahy	1,78	1978	50	42	1,50
21	Ostatné	1,96	2008	50	12	0,47
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,93	2017	50	3	0,24
23	Vnútorné keramické obklady	1,25	2017	50	3	0,08
24	Dvere	1,96	2017	60	3	0,10
25	Povrchy podláh	2,90	2017	50	3	0,17
26	Vykurovanie	2,23	1978	50	42	1,87
27	Elektroinštalácia	2,95	2017	50	3	0,18

30	Vnútorný vodovod	0,98	2017	50	3	0,06
31	Vnútorná kanalizácia	0,98	2017	50	3	0,06
32	Vnútorný plynovod	0,45	2017	50	3	0,03
33	Ohrev teplej vody	1,78	1978	50	42	1,50
34	Vybavenie kuchýň	2,32	2017	20	3	0,35
35	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,64	2017	30	3	0,46
36	Bytové jadro bez rozvodov	3,93	2017	50	3	0,24
37	Ostatné	3,35	2017	50	3	0,20
	Opotrebenie					37,59%
	Technický stav					62,41%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$993,72 \text{ €/m}^2 \cdot 74,37 \text{ m}^2$	73 902,96
Technická hodnota	62,41% z 73 902,96 €	46 122,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

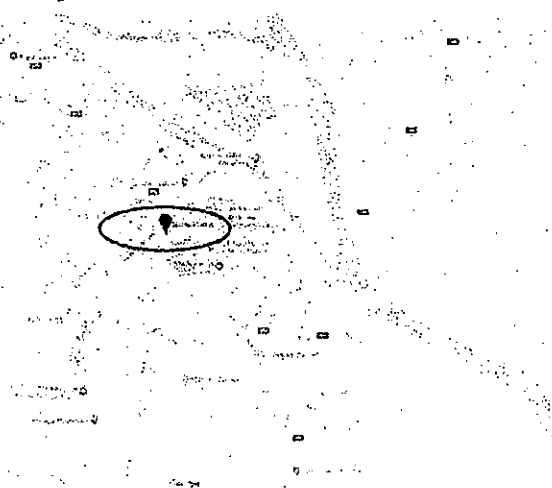
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

3.1.1.1.1 Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obytný dom so súp. č. 2749 s príslušenstvom nachádza na ulici Bočná 4, v meste Kolárovo, na pozemku s parc. č. 1233/14,



medzi stavbami obdobných obytných domov so štandardným vybavením, na sídlisku v samotnom centre mesta - v centrálnej mestskej zóne. Vzdialenosť od okresného mesta Komárno je cca 23 km. V čase vykonania posudku dopyt po obdobnej nehnuteľnosti ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je vyšší v porovnaní s ponukou (resp. po bytoch v obytnom dome). Je prístupný z pozemku s parc. č. 1233/16 - pozemok je vo vlastníctve Mesta Kolárovo. Obytný dom so súp. č. 2749 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, vyžaduje len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba

v bezprostrednom okolí obytného domu sú obdobné objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti a služieb. Príslušenstvo obytného domu tvoria kočiarky, sklad bicyklov a spoločné priestory (pivnice). Objekt považujem za priaznivý typ. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dobré - nezamestnanosť je nad 5% (7,32%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku - je vysoká hustota. Orientácia bytu - obytných miestností je južne-juhovýchodné. Byt č. 31 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží v okrajovej sekcii a je prístupný zo spoločných priestorov obytného domu ako aj z verejného priestranstva s parc. č. 1233/16 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva Mesta Kolárovo. Počet bytov vo vchode je 32 (do 48) - vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku. Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus. Pred budovou obytného domu je možnosť na parkovisku, resp. vedľa miestnej komunikácie. Mesto Kolárovo je obec s počtom obyvateľov nad 5000 do 15000, nachádza sa tu kompletná sieť obchodov; základná,

redná a učňovská škola, zdravotné stredisko a lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie, ubytovacie zariadenia; mestský úrad, pošta a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park (park Sv. Rozálie), vodná nádrž a les do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie je rušené bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia. Z príslušných pozemkov nehnuteľností je možnosť napojenia na inžinierske siete : verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, verejnú kanalizáciu, diaľkové vykurovanie, telefón, STB. Konfigurácia terénu je rovinná. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

3.1.1.2 Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - byt č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 - sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím 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.

3.1.1.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 5615 zo dňa 28.09.2020 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

Záložné právo V-1126/2017 z 12.04.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom zml. č. 0000000000378779 na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.reg.C-KN č.1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastní: Vrašňuch Michal r. Vrašňuch nar. 27.04.1966

Zákonné záložné právo Z-3981/2017 na základe § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. a § 151c, ods. 2 Zák.č.40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.'C' č. 1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7159/230784, vlastní: Štefankovič Kevin r.Štefankovič nar.17.2.1997 -pol.1363/17V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

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. Obytný dom so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 s príslušenstvom sa nachádza v meste Kolárovo, v samotnom centre mesta - v obytnej zóne, v obytnej polohe, medzi obdobnými obytnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je vyšší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídlneho útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite (podmienky trhu), je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie (predajnosti) vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{pdi}	Váha v _i	Výsledok k _{pdi} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,300	10	13,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,950	30	58,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,650	6	3,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	8	10,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,950	5	9,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,358	7	2,51
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,358	7	2,51
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	6	3,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			145	189,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 189,61 / 145$	1,308
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 46\,122,84 \text{ €} * 1,308$	60\,328,67 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ stavby: 74,32 m² PP

Zoznam porovnávaných stavieb

3344 Na predaj 3-izbový byt s balkónom v centre mesta Kolárovo - 73 m²

ALTAGRIC Reality ponúka na predaj komfortný 3-izbový byt s balkónom na Bočnej ulici v Kolárove. Byt s celkovou výmerou 73 m² sa nachádza v stredovej zóne sedemposchodového bytového domu s výťahom.

Dispozične pozostáva z chodby, kuchyne s jedálenskou časťou, troch nepriechodných izieb, kúpeľne s vaňou, samostatnej toalety, špajze a prislúcha k nemu aj komora mimo bytu na poschodí a pivničný priestor v suteréne.

Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou. V rámci rekonštrukcie bytu bolo vymurované bytové jadro, vymenená podlaha, okná, niektoré interiérové dvere a zárubne, elektroinštalácia, sanita. Okná sú plastové s vnútornými žalúziami, vchodové dvere bezpečnostné, podlahu v izbách tvorí plávajúca podlaha, inde je položená keramická dlažba. V celom byte je sadrokartónom upravený strop s bodovým osvetlením, v spálni sa nachádza vstavaná skriňa. Správcom je SBD.

Výhody: lokalita s kompletnou občianskou vybavenosťou (centrum), priestorový a slnečný, balkón, výhodná cena.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 3825121
 Dátum k dokladu: 21. 11. 2019
 Počet MJ stavieb: 73,00 m² PP
 Cena stavby podľa dokladu: 58 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 794,52 €/m² PP

PREDAJ - kompletne zrekonštruovaný 3 - izbový byt v Kolárove

Ponúkame Vám na predaj čiastočne zariadený krásny 3 izbový byt v Kolárove. Plocha: 69m². Nachádza sa na 3. poschodí z 4. Podlaha: plávajúca v izbách, dlažba v kuchyni. Steny: stierky. Okná: plastové, eurookná. Vybavenie kúpeľne: sprchovací kút. Oddelené WC. Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, sporák, umývačka riadu. Stav objektu: kompletná rekonštrukcia bytu, ako aj celého bytového domu. Konštrukcia objektu: tehlová so 17,5 cm zateplením. Kúrenie: centrálné. Ostatné vybavenie: telefón, internet. Zabezpečenie bezpečnostnými dverami. Výhody: tiché prostredie, obchody, škola, škôlka, nízke režijné náklady. Cena 66 000 €

Krásny byt s peknou loggiou, iba na 5 minút od centra mesta. Kompletne zateplený bytový dom (17,5 cm polystyrén). Nové plastové eurookná + žalúzie plne automatické na diaľkové ovládanie. Tiché prostredie v blízkosti je škola aj škôlka, detské ihrisko pri vchode, takisto aj parkovanie pred bytom. Vкусný interier z kvalitných materiálov... Treba to vidieť - v prípade záujmu ma neváhajte kontaktovať na doleuvedenom telefónnom čísle. Samozrejme v cene je zahrnutý kompletný právny servis. V prípade záujmu o hypotekárny úver, Vám vybavím na mieru a bezplatne.

Info: LIBRA TRADE 1 s.r.o., Komárno, viac info: Csaba Jónás 0940607975

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 3719823
 Dátum k dokladu: 16. 2. 2020
 Počet MJ stavieb: 69,00 m² PP
 Cena stavby podľa dokladu: 66 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 956,52 €/m² PP

Nová Cena! Predám 2 izbový byt s balkónom v Kolárove

PONUKA: Predám 2 izbový byt s balkón v obci Kolárovo okres Komárno. Byt má betónové jadro, plastové okná s vonkajšími roletami, laminátové podlahy v obytných izbách. Dlažba je na chodbe a v kúpeľni. Stúpačky sú vymenené. Byt je zabezpečený bezpečnostnými dverami.

VÝMERA: Výmera bytu je 64,18 m² + balkón + pivnica

ORIENTÁCIA: východ/západ

DISPOZÍCIA A VYBAVENIE BYTU: Byt je slnečný, priestraný a veľmi dobre dispozične riešený. Pozostáva zo vstupnej chodby so šatníkom, obývacej izby, spálne z ktorej je výstup na balkón, kuchyne so špajzou. V kúpeľni sa nachádza vaňa s umývadlom a zrkadlom. Toaleta je oddelená. Kuchynka je vybavená kuchynskou linkou so sporákom.

PARKOVANIE: je verejné, bezproblémové.

POLOHA: Byt sa nachádza v obľúbenej lokalite s plnou občianskou vybavenosťou. V pešej vzdialenosti sa nachádza Centrum, škola, potraviny, kaviareň, reštaurácia, medicínske centrum, kaderníctvo. Odporúčam obhliadku! Beszélünk magyarul!

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: 3917427
 Dátum k dokladu: 22. 2. 2020
 Počet MJ stavieb: 64,00 m² PP
 Cena stavby podľa dokladu: 45 000,00 €
 Cena stavby na MJ: 703,13 €/m² PP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	3344 Na predaj 3-izbový byt s balkónom v centre mesta Kolárovo - 73 m ²	PREDAJ - kompletne zrekonštruovaný 3 - izbový byt v Kolárove	Nová Cena! Predám 2 izbový byt s balkónom v Kolárove
Cena porovnateľného majetku [€]	58 000,00 (ponuková cena)	66 000,00 (ponuková cena)	45 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² PP]	794,52	956,52	703,13
Hodnotenie faktorov			

Ekonomické faktory	- 5,00 % ponuka z internetu	- 5,00 % ponuka z internetu	- 5,00 % ponuka z internetu
Polohové faktory	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	+ 6,00 % lepšia rekonštrukcia a výbava	+ 5,00 % lepšia rekonštrukcia a výbava	+ 8,00 % lepšia rekonštrukcia a výbava
Spolu:	+ 1,00 %	± 0,00 %	+ 3,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² PP]	802,47	956,52	724,22
Priemerná porovnateľná hodnota			827,74 €/m² PP

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:

3344 Na predaj 3-izbový byt s balkónom v centre mesta Kolárovo - 73 m²:

$794,52 + 794,52 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0600) = 802,47 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

PREDAJ - kompletne zrekonštruovaný 3 - izbový byt v Kolárove:

$956,52 + 956,52 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0500) = 956,52 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

Nová Cena! Predám 2 izbový byt s balkónom v Kolárove:

$703,13 + 703,13 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0800) = 724,22 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:

$(802,47 + 956,52 + 724,22) / 3 = 827,74 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		827,74 €/m ² PP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VŠH_s = 74,32 \text{ m}^2 \text{ PP} * 827,74 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$	61 517,64 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	60 328,67
Porovnávacia metóda	61 517,64

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH stavieb = 60 328,67 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bytu č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749, jeho podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

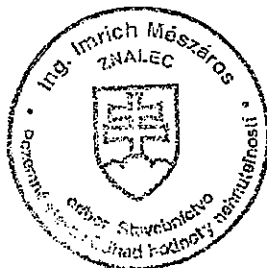
Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	60 328,67	-	61 517,64	-	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749 na pozemku s parc. č. 1233/14 v kat. ú. Kolárovo	60 328,67
Všeobecná hodnota celkom	60 328,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	60 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je ale zriadené Záložné právo V-1126/2017 z 12.04.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom zml. č. 0000000000378779 na byt č. 31. 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.reg.C-KN č.1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastník: Vraňuch Michal r. Vraňuch nar. 27.04.1966.



V Kolárove, dňa 28.09.2020

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 20.08.2020 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5615, zo dňa 28.09.2020, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 1233/14, zo dňa 28.09.2020, pre kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
4. Potvrdenie o začatí užívania stavby, vydané Mestským úradom v Kolárove, oddelením výstavby a životného prostredia, pod č.2016/1051-84 zo dňa 28.11.2016 (1 strana)
5. Pôdorys bytu č. 31 (1 strana)
6. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (2 strany)
7. Ponuky realitných kancelárií (3 strán)

U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
www.u9.sk

Ing. Imrich Mészáros

V Bratislave, dňa 20.08.2020
Vybavuje: Nikola Lubyova, 02/59490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40447

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
5615	Komárno	KOLÁROVO	Kolárovo

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
1233/14	zastavaná plocha a nádvorie	362	5615

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby / priestor	LV č.
2749	1233/14	Byt č.31, vchod 4, 8p.	5615

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spol. podiel k pozemku parc. č.1233/14, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362m²: 7159/230784

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Kevin Štefankovič
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

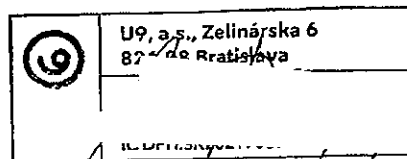
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

08.09.2020 o 15:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Nikola Lubyova

príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Komárno
Obec: KOLÁROVO
Katastrálne územie: Kolárovo

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 28.09.2020
Čas vyhotovenia: 17:57:50

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5615

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2749	1233/14	9	obytný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2749 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4941.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 4 8. p. Byt č. 31

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

7159 / 230784

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

31 Štefankovič Kevin

Dátum narodenia :

Spolu vlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Poznamenáva sa Oznámenie o začatí realizácie záložného práva č. 1390/35818/2019 zo dňa 28.11.2019, P-2147/2019 v prospech záložného veriteľa Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 formou predajom zálohu na dražbu na byt nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 2749 na parc. 'C' č. 1233/14, byt č. 31, 8.posch, vchod: 4, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/203784, vlastník Štefankovič Kevin r.

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu 4-144/17 z 20.10.2017

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Právo vec.bremena v zmysle parag.23 zák.182/92 vyznačené v LV 4941

Záložné právo V-4339/02 v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s.,IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava na zabezpečenie úveru s príslušenstvom, reg.č.001/016307/02-001/000 na byt č.8,2,posch.v obytnom dome sč 2749 na parc.č.1233/14,podiel na spol.časťiach a spol.zariadeniach domu 7265/230784 (vlastníci bytu Czuczor Jozef a Patakiová Monika).

31 Záložné právo V-1126/2017 z 12.04.2017 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom zml. č. 000000000378779 na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.reg.C-KN č.1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7159/230784, vlastník: Vrašuch Michal

31 Zákonné záložné právo Z-3981/2017 na základe § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. a § 151c, ods. 2 Zák.č.40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na byt č. 31, 8.posch., vchod č.: 4 v obytnom dome so súp.č. 2749 na parc.'C' č. 1233/14, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7159/230784, vlastník: Štefankovič Kevir
pol.1363/17

Iné údaje:

Len dom,poz.Je na LV 4941

2 Z-5609/2020

10 Z-1413/2020

19 Z-4247/2020, pol. 1016/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

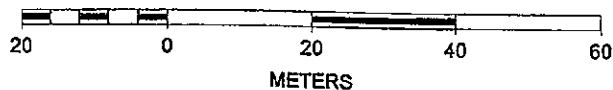
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Komárno
Obec: KOLÁROVO
Katastrálne územie: Kolárovo

pondelok, 28. septembra 2020 18:00



SCALE 1 : 1 000



MESTSKÝ ÚRAD v KOLÁROVE

oddelenie výstavby a životného prostredia

Kostolné námestie 1, 946 03 Kolárovo

Č. 2016/1051-84

V Kolárove, dňa 28.11.2016

POTVRDENIE

Mestský úrad v Kolárove, oddelenie výstavby a ŽP týmto potvrdzuje, že stavba v k.ú. Kolárovo na adrese Kolárovo, Bočná 4

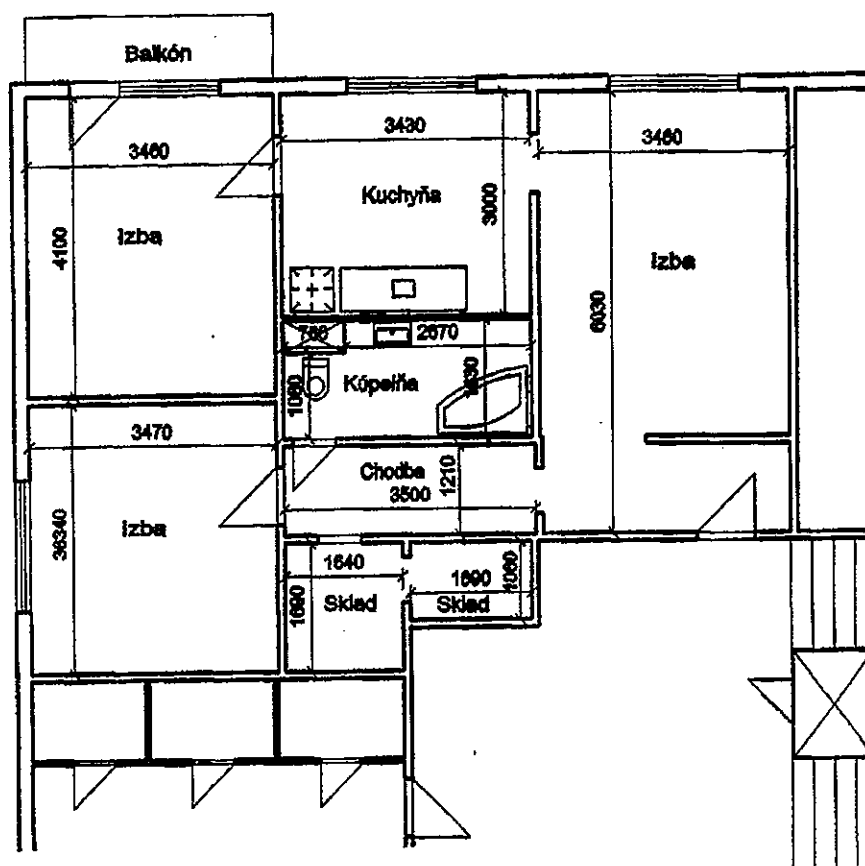
Popis stavby	Na parcele číslo	Súpisné číslo	Je užívaná od roku
Obytný dom	1233/14	2749	1978

Toto potvrdenie sa vydáva pre Menthe Imricha, bytom Bočná 4/18, 946 03 Kolárovo na účel vypracovania znaleckého posudku.

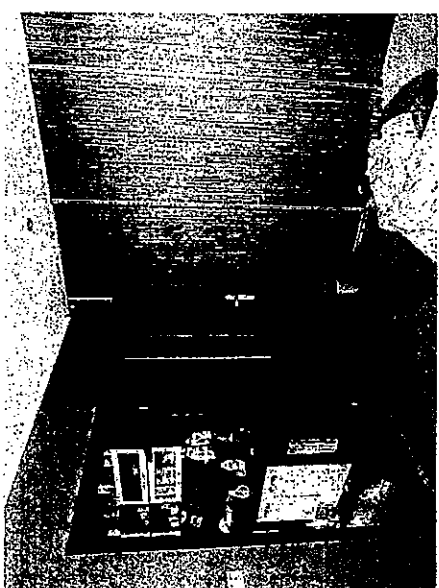
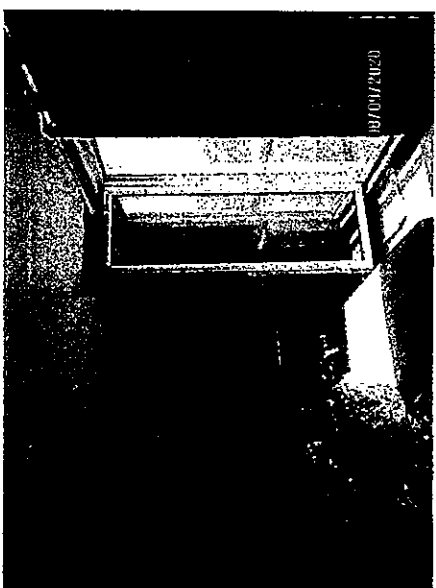
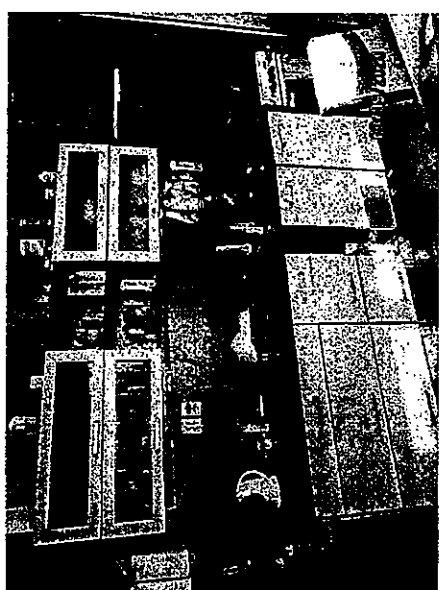
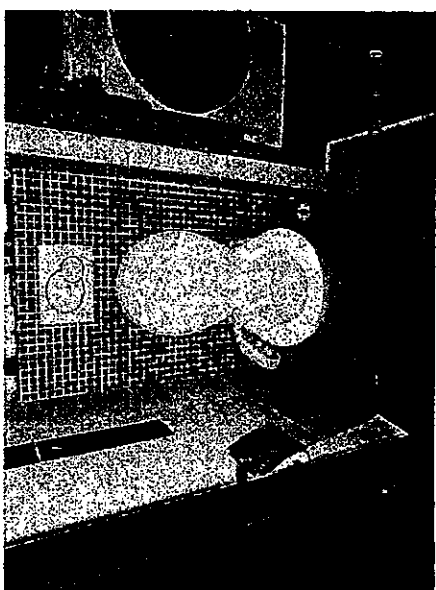
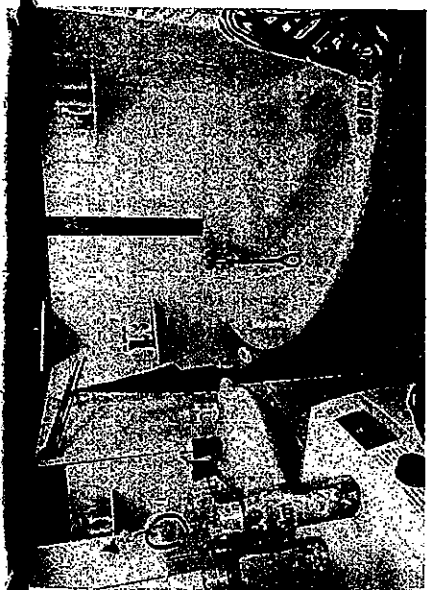
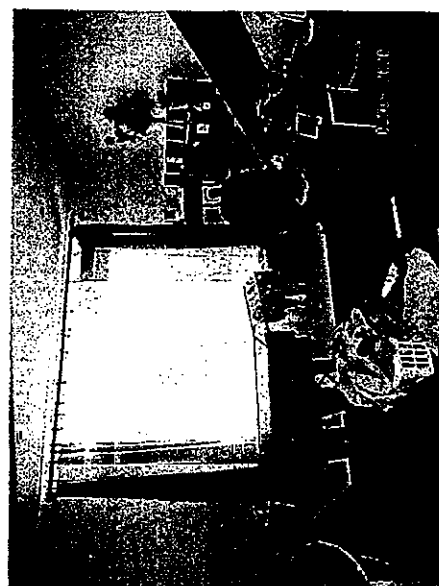
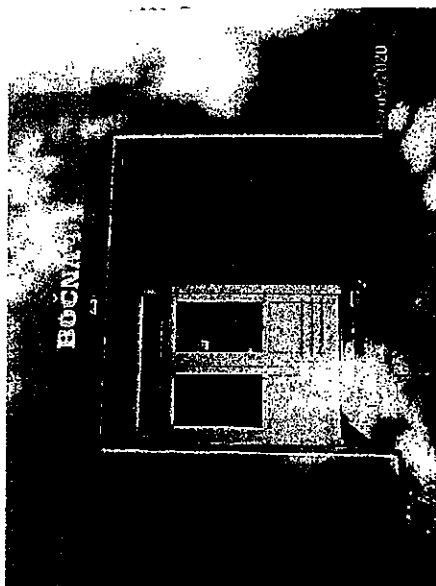
**MESTSKÝ ÚRAD
KOLÁROVO**
oddelenie výstavby
a životného prostredia

Ing. Imrich Mészáros
vedúci OVaŽP

Pôdorys bytu č. 31 v obytnom dome so súp. č. 2749



Fotodokumentácia súčasného stavu bytu č. 31 a obytného domu so súp. č. 2749



POROVNATEĽNÝ OBJEKT Z POROVNÁVACEJ METÓDY

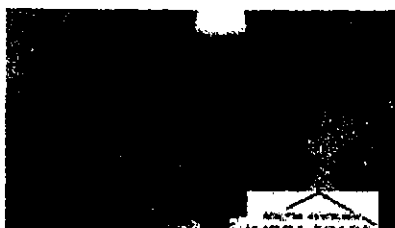
PREDAJ - kompletne zrekonštruovaný 3 - izbový byt v Kolárove

Cena: 66 000 €
Lokalita: Kolárovo
Typ / Druh: Predaj/3 izbový byt
Plocha: 69 m²
Cena / m²: 956,52 €
Stav: Kompletná rekonštrukcia
Dátum: 16.2.2020
Číslo inzerátu: 3719823

Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame Vám na predaj čiastočne zariadený krásny 3 izbový byt v Kolárove. Plocha: 69m². Nachádza sa na 3. poschodí z 4. Podlaha: plávajúca v izbách, dlažba v kuchyni. Steny: sietky. Okná: plastové, eurookná. Vybavenie kúpeľne: sprchovací kút. Oddelené WC. Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, sporák, umývačka nádob. Stav objektu: kompletná rekonštrukcia bytu, ako aj celého bytového domu. Konštrukcia objektu: tehlová so 17,5 cm zateplením. Kúrenie: centrálné. Ostatné vybavenie: telefón, internet. Zabezpečenie bezpečnostnými dverami. Výhody: tiché prostredie, obchody, škola, škôlka, nízke režijné náklady. Cena 66 000 €
Krásny byt s peknou loggiou, iba na 5 minút od centra mesta. Kompletne zateplený bytový dom (17,5 cm polystyrén). Nové plastové eurookná – žalúzie plne automatické na diaľkové ovládanie. Tiché prostredie v blízkosti je škola aj škôlka, detské ihrisko pri vchode, takisto aj parkovanie pred bytom. Vкусný interiér z kvalitných materiálov... Treba to vidieť - v prípade záujmu ma neváhajte kontaktovať na dohodnutom telefónnom čísle. Samozrejme v cene je zahrnutý kompletný právny servis. V prípade záujmu o hypotekárny úver, Vám vybavím na mieru a bezplatne.

Info: LIBRA TRADE s.r.o., Komárno, viac info: Csaba Jónás 09-40607975



Zdroj: <https://www.nehnuteľnosti.sk/3719823-predaj-kompletne-zrekonstruovany-3-izbovy-byt-v-kolarove>

POROVNATEĽNÝ OBJEKT Z POROVNÁVACEJ METÓDY

3344 Na predaj 3-izbový byt s balkónom v centre mesta Kolárovo - 73 m²

Cena: 58 000 €
Lokalita: Kolárovo
Typ / Druh: Predaj/3 izbový byt
Plocha: 73 m²
Cena / m²: 794,52 €
Stav: Čiastočná rekonštrukcia
Dátum: 21.11.2019
Číslo inzerátu: 3825121

Popis nehnuteľnosti:

ALTAGRIC Reality ponúka na predaj komfortný 3-izbový byt s balkónom na Bočnej ulici v Kolárove. Byt s celkovou výmerou 73 m² sa nachádza v stredovej zóne sedemposchodového bytového domu s výťahom.

Dispozične pozostáva z chodby, kuchyne s jedálenskou časťou, troch nepriechodných izieb, kúpeľne s vaňou, samostatnej toalety, špajze a príslucha k nemu aj komora mimo bytu na poschodí a pivničný priestor v suteréne.

Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou. V rámci rekonštrukcie bytu bolo vymurované bytové jadro, vymenená podlaha, okná, niektoré interiérové dvere a zárubne, elektroinštalácia, sanita. Okná sú plastové s vnútornými žalúziami, vchodové dvere bezpečnostné, podlahu v izbách tvorí plávajúca podlaha, inde je položená keramická dlažba. V celom byte je sadrokartónom upravený strop s bodovým osvetlením, v spálni sa nachádza vstavaná skriňa. Správcom je SBD.

Výhody: lokalita s kompletnou občianskou vybavenosťou (centrum), priestraný a slnečný balkón, výhodná cena.

Odporúčam obhliadku!

Uvedená cena je vrátane provízie realitnej kancelárie ALTAGRIC Reality, kompletného právneho servisu, autorizovaných zmlúv a poplatkov spojených s prevodom vlastníckych práv.

Nevyhovuje táto nehnuteľnosť Vaším predstavám? Kontaktujte nás a pomôžeme Vám vysnívať náhradu!

Kontakt: Adrián Levay
GSM: 0905 777 001
E-mail: levay@altagric.sk



Zdroj: <https://www.nehnuteľnosti.sk/3825121/3344-na-predaj-3-izbovy-byt-s-balkonom-v-centre-mesta-kolarovo-73-m2>

POROVNATEĽNÝ OBJEKT Z POROVNÁVACEJ METÓDY

Nová Cena! Predám 2 izbový byt s balkónom v Kolárove

Cena: 45 000 €
Lokalita: Kolárovo
Typ / Druh: Predaj / 2 izbový byt
Plocha: 64 m²
Cena / m²: 703,13 €
Stav: Čiastočná rekonštrukcia
Dátum: 22.2.2020
Číslo inzerátu: 3917427

Popis nehnuteľnosti:

PONUKA: Predám 2 izbový byt s balkónom v obci Kolárovo okres Komárno. Byt má betónové jadro, plastové dvere s vonkajšími roletami, laminátové podlahy v obytných izbách. Dlažba je na chodbe a v kúpeľi. Súpačky sú vymenené. Byt je zabezpečený bezpečnostnými dverami.

VÝMERA: Výmera bytu je 64,18 m² – balkón – pivnica
ORIENTÁCIA: východ-západ

DISPOZÍCIA A VYBAVENIE BYTU: Byt je slnečný, priestranný a veľmi dobre dispozične riešený. Pozostáva zo vstupnej chodby so šatníkom, obývacej izby, spálne z ktorej je výstup na balkón, kuchyne so špižrou. V kúpeľi sa nachádza vaňa s umývadlom a zrkadlom. Toaleta je oddelená. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou so sporákom.

PARKOVANIE: je verejné, bezproblémové.

POLOHA: Byt sa nachádza v obľúbenej lokalite s plnou občianskou vybavenosťou. V pešej vzdialenosti sa nachádza Centrum, škola, potraviny, kaviareň, reštaurácia, medicínske centrum, kaderníctvo. Odporúčam obhliadku! Bez zábrany! Bez zábrany!

V cene nehnuteľnosti je zahrnutý:

- kompletný právny servis
- kompletný realitný servis vrátane provízie
- zabezpečenia všetkých písomností (rezervačná zmluva, zmluva o budúcej zmluve, kúpna zmluva)
- autorizácia zmlúv a poplatkov spojených s prevodom vlastníckych práv na kataster
- prepis energií

Unás vybavíte všetko na jednom mieste

- realitný a právny FULL servis
- spolupracujeme so všetkými finančnými inštitúciami
- bezplatná ponuka financovania prostredníctvom hypotekárneho úveru

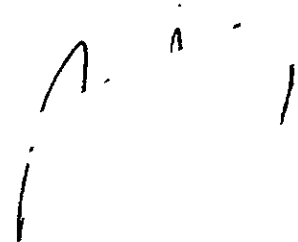
Pre viac informácií a dohodnutie obhliadky kontaktujte makléra na tel. číslo 0908 476 764
ID:MG226

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

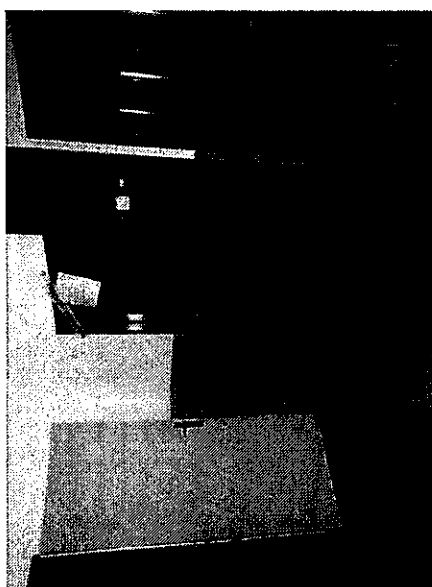
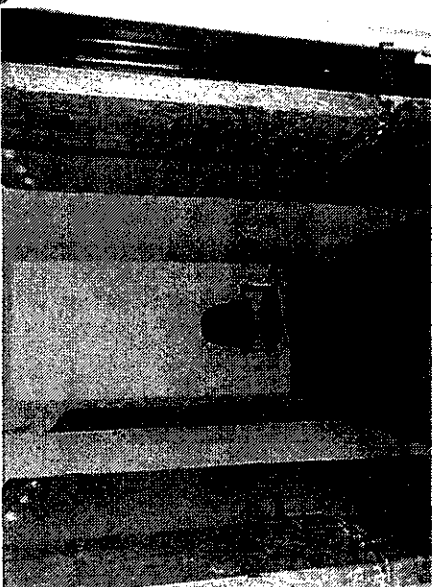
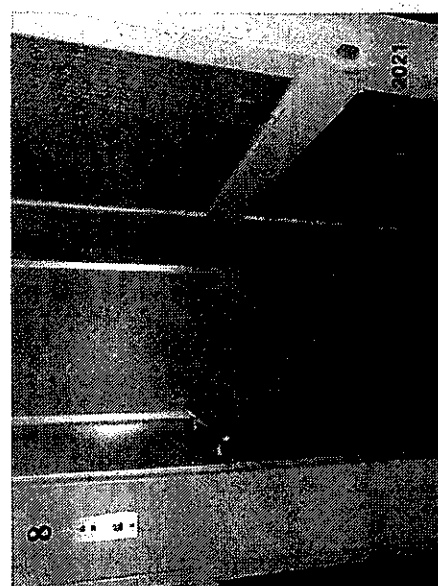
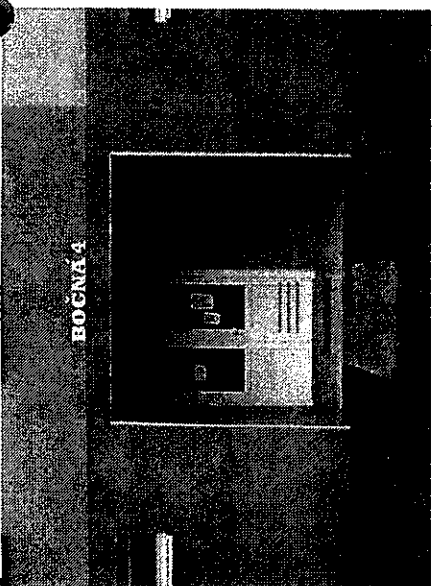
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 172/2020.

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



Fotodokumentácia súčasného stavu obytného domu so súp. č. 2749



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 zapísaný v denníku pod číslom 129/2021.

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



