

Znalec: Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č. 0905 680 526

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo objednávky/spisu: písomná PDS-001/11-2025 zo dňa 06.05.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 31/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 5 na 1. poschodí bytového domu číslo súpisné 445, katastrálne územie Budkovce pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-001/11-2025 zo dňa 06.03.2025

Počet strán (z toho príloh): 25 (10)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 6 (5)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5 na 1. poschodí bytového domu číslo súpisné 445, katastrálne územie Budkovce pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-001/11-2025 zo dňa 06.03.2025.

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávky PDS-001/11-2025 zo dňa 06.03.2025 - originál
- výzva PDS-001/10-2025 zo dňa 06.03.2025 - originál

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva 2547 čiastočný - vytvorený dňa 11.04.2025 cez zbgis portál
- kópia katastrálnej mapy - vytvorená dňa 11.04.2025 cez zbgis portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 11.04.2025
- potvrdenie COSSI management s.r.o. zo dňa 25.07.2018 o veku stavby
- pôdorysný náčrt identického 2-izbového bytu v inom bytovom dome
- fotodokumentácia bytového domu a spoločných priestorov zo dňa 11.04.2025
- údaje z internetu www.usi.sk; www.usz.sk; www.upsvar.sk; www.zbgis.sk; www.bazos.sk; www.mapy.cz; www.googlemaps.com;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v platnom znení
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou 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:

- v prípade neumožnenia obhliadky stanoviť všeobecnú hodnotu z dostupných údajov

Pozn.

Vlastníkovi predmetu dražby bola zaslaná výzva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., aby umožnili dňa 11.04.2025 o 17,00 hod. vykonanie obhliadky predmetu dražby znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku o všeobecnej hodnote predmetu dražby. Obhliadka nebola v stanovenom termíne umožnená. Znalcom bol v poštovej schránke zanechaný protokol o vykonaní ohodnotenia s telefonickým kontaktom, ďalej bola znalcom vykonaná obhliadka identického bytu v inom bytovom dome (pôdorysný náčrt sa nachádza v prílohe znaleckého posudku). Správcom MIBYT s.r.o. bol zaslaný doklad o veku stavby. Tieto podklady boli východiskové pre ohodnotenie nehnuteľnosti, opierajúc sa o právnu úpravu zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Táto novela zákona priamo uvádza: „**Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii**“.

Technický stav bytu je uvažovaný ku dátumu stanovenej obhliadky dňa 11.04.2025, s uvažovaním štandardného vybavenia bytu so zohľadnením konštrukčných prvkov, ktoré boli viditeľné z vonkajšej obhliadky bytového domu, všeobecná hodnota je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku 15.04.2025.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy: najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

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:**Metóda polohovej diferenciácie:**

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – 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).

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$a.HV + b.TH$$

$$V\dot{S}H = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí, že $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí, že $a > b$.

Metóda porovnávania:

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

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

V $\dot{S}$ HMJ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**Metóda polohovej diferenciácie:**

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ – východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

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

$V_{SHPOZ} = M \cdot V_{SHMJ} \text{ [€]}, \text{ kde}$

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V_{SHMJ} - 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota:

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

$$V_{SH} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}, \text{ kde}$$

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.

Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2547 v k.ú. Budkovce

V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne

List vlastníctva č.: 2547 - čiastočný

Vydaný: dňa 11.04.2025 vytvorený cez zbgis portál

Obec: Budkovce

Katastrálne územie: Budkovce

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 2234/6 - zastavaná plocha o výmere 204 m² 6 708/39 712

Stavby

- byt č. 5 na 1. poschodí bytového domu č.s. 445, vchod 445

B. Vlastníci:

- Badi Dušan, rod. Badi 1/1

Poznámka:

- P-535/2024 - upovedomenie o začatí exekúcie pod 269EX 634/24-6-And.

- P-47/2025 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod PDS-001/4-2025

C. Ťarchy:

- záložné právo v prospech vlastníkov bytov v dome podľa Z 182/1993 Z.z., § 15

Iné údaje:

- bez zápisu

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 11.04.2025 o 17,00 hod. Byt v stanovenom termíne nebol sprístupnený. Dvere do bytu boli vypáčené a sú dodatočne prichytené klincami, na dverách bytu je policajná páska s nápisom "VSTUP ZAKÁZANÝ". Vykonaná bola obhliadka identického bytu v inom bytovom dome na danom sídlisku.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- zadávateľom ani vlastníkom nebola predložená žiadna projektová dokumentácia, skutočný stav bytu nebol zistený meraním, nakoľko byt nebol sprístupnený, vykonaná bola obhliadka identického bytu, schéma predpokladaného dispozičného členenia bytu sa nachádza v prílohe znaleckého posudku, pričom pri výpočte podlahovej plochy bytu je použitý spoluvlastnícky podiel 6 708/39 712, ktorý je uvedený v liste vlastníctva
- zadávateľom ani vlastníkom nebola predložená žiadna stavebná dokumentácia
- zadávateľom ani vlastníkom nebol poskytnutý žiadny doklad o veku stavby, správcom MIBYT s.r.o. bolo zaslané potvrdenie zo dňa 25.07.2018, v ktorom je uvedené, že bytový dom bol ukončený v roku 1979
- nakoľko byt nebol sprístupnený, pri výpočte uvažujem s podlahovou plochou bytu, ktorá je uvedená v liste vlastníctve v spoluvlastníckom podiele, teda 67,08 m²

e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- nehnuteľnosť je v popisných údajoch katastra evidovaná na LV 2547 ako byt v bytovom dome, má uvedený správny druh stavby, je vo výlučnom vlastníctve vlastníka evidovaného pod por. č. B5, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a k pozemku pod bytovým domom je 6 708/39 712
- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 2234/6
- na liste vlastníctva č. 2547 sú uvedené poznámky - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku:
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

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

Stavby

- byt č. 5 na 1. poschodí bytového domu č.s. 445, vchod 445

Pozemky

- parc. č. 2234/6 - zastavaná plocha o výmere 204 m² 6 708/39 712

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

- pozemok 2234/2 a 2234/19 evidovaný na LV 2548 v podiele 6 708/198 560, ktorý nebol predmetom objednávky

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

- neprikladám

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Byt č. 5 na 1. poschodí

Byt č. 5 sa nachádza na 1. poschodí bytového domu č.s. 445, vchod 445, katastrálne územie Budkovce.

Byt nebol sprístupnený, dvere do bytu boli vypáčené, sú dodatočne prichytené klincami (vid'. fotodokumentácia v prílohe znaleckého posudku), na dverách sa nachádza policajná páska s nápisom "VSTUP ZAKÁZANÝ". Zadávatel žiadal v prípade neumožnenia obhliadky stanoviť všeobecnú hodnotu z dostupných údajov.

Znalcom bola vykonaná obhliadka identického bytu v inom bytovom dome. Správcom MIBYT s.r.o. bol zaslaný doklad o veku stavby, v liste vlastníctva je uvedená celková podlahová plocha bytu podľa spoluvlastníckeho podielu 67,08 m² vrátane príslušenstva, bez plochy lôggií a balkónov. Tieto podklady boli východiskové pre ohodnotenie nehnuteľnosti, opierajúc sa o právnu úpravu zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Táto novela zákona priamo uvádza: „**Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii**”.

Predpokladaný technický stav bytu je uvažovaný ku dátumu obhliadky dňa 11.04.2025, s uvažovaním štandardného vybavenia bytu, so zohľadnením konštrukčných prvkov, ktoré boli viditeľné z vonkajšej obhliadky

bytového domu a všeobecná hodnota je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku 15.04.2025.

Byt by mal pozostávať z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica.

Predpokladám štandardné vybavenie bytu:

Bytové jadro murované so štandardnými zariadeniami predmetmi, v kuchyni štandardná kuchynská linka, podlahy v izbách vlysy, prípadne laminátové, podlahy ostatných miestností keramická dlažba, PVC alebo laminátové, úpravy vnútorných povrchov hladké omietky, okná plastové (sú viditeľné z vonkajšej obhliadky), vstupné dvere do bytu poškodené, interiérové dvere predpokladám hladké plné alebo presklené, rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu štandardné, zdroj teplej vody a kúrenie predpokladám kotol (viditeľné je napojenie komína z kotla na fasáde) a kúrenie v byte predpokladám vlastné s radiátormi. Byt je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku pod bytovým domom je 6 708/39 712.

Bytový dom je murovaný, má suterén, prízemie a poschodie, nemá výťah, napojený je na elektrinu, vodovod a plyn, kanalizácia je napojená na žumpu. Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, základy, strecha, schody, rozvody, úpravy vnútorných povrchov, podlahy štandardné. Zateplenie, nové vonkajšie omietky, nová strešná krytina a klampiarske konštrukcie, plastové okná v spoločných častiach - podľa google maps realizované v roku 2019. Bytový dom do užívania odovzdaný v roku 1979. Údržba bytového domu je dobrá, opotrebenie vzhľadom na realizovanú modernizáciu stanovujem zjednodušenou analytickou metódou, základnú životnosť vzhľadom na dobrú údržbu bytového domu stanovujem na 100 rokov (budovy pre bývanie murované, monolitické, montované - odporúčaná životnosť 80-100 rokov).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Izba	
Izba	
Kuchyňa	
Chodba	
Kúpeľňa	
WC	
Príslušenstvo	
Celková podlahová plocha bytu č. 5 podľa listu vlastníctva	67,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,63	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,60	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,40	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,63	0	0,00

6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,41	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,61	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56	0	0,00
12	Okná	5,00	1,70	8,50	7,86	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
	Ďalšie konštrukcie						
22	Zateplenie fasády	-	-	3,00	2,78	0	0,00
	Zariadenie bytu						
23	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,70	0	0,00
24	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85	20	0,37
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,31	0	0,00
27	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	3,24	0	0,00
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78	0	0,00
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93	0	0,00
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46	0	0,00
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
34	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,70	0	0,00
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,40	0	0,00
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,31	0	0,00
	Spolu	100,00		108,10	100,00		0,37

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 108,10 / 100 = 1,081$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 0,939 * 1,0810 * 0,95$$

$$VH = 1\,201,74 \text{ €/m}^2$$

Poškodenosť bytu:

0,37 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.
Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*Oi/100
1	Základy vrát. zemných prác	4,65	46,00	2,14
2	Zvislé konštrukcie	16,66	46,00	7,66
3	Stropy	7,43	46,00	3,42
4	Schody	2,79	46,00	1,28
5	Zastrešenie bez krytiny	4,65	46,00	2,14
6	Krytina strechy	2,42	6,00	0,15
7	Klmpiarske konštrukcie	0,93	6,00	0,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,62	6,00	0,22
9	Úpravy vnút. povrchov	1,86	46,00	0,86
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	46,00	0,00
11	Dvere	0,56	46,00	0,26
12	Okná	7,89	6,00	0,47
13	Povrchy podláh	0,46	46,00	0,21
14	Vykurovanie	0,00	46,00	0,00
15	Elektroinštalácia	1,86	46,00	0,86
16	Bleskozvod	0,93	6,00	0,06
17	Vnútorný vodovod	1,86	46,00	0,86
18	Vnútorná kanalizácia	1,86	46,00	0,86
19	Vnútorný plynovod	0,93	46,00	0,43
20	Výťahy	0,00	46,00	0,00
21	Ostatné	1,86	6,00	0,11
22	Zateplenie fasády	2,79	6,00	0,17
23	Úpravy vnút. povrchov	3,71	46,00	1,71
24	Vnútorne ker. obklady	0,93	46,00	0,43
25	Dvere	1,49	46,00	0,69
26	Povrchy podláh	2,32	46,00	1,07
27	Vykurovanie	3,25	46,00	1,50
28	Elektroinštalácia	2,79	46,00	1,28
29	Vnútorný vodovod	0,93	46,00	0,43
30	Vnútorná kanalizácia	0,93	46,00	0,43
31	Vnútorný plynovod	0,46	46,00	0,21
32	Ohrev teplej vody	1,86	46,00	0,86
33	Vybavenie kuchýň	1,86	46,00	0,86
34	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,71	46,00	1,71
35	Bytové jadro bez rozvodov	7,43	46,00	3,42
36	Ostatné	2,32	46,00	1,07
	Opotrebenie			37,89%
	Technický stav			62,11%

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

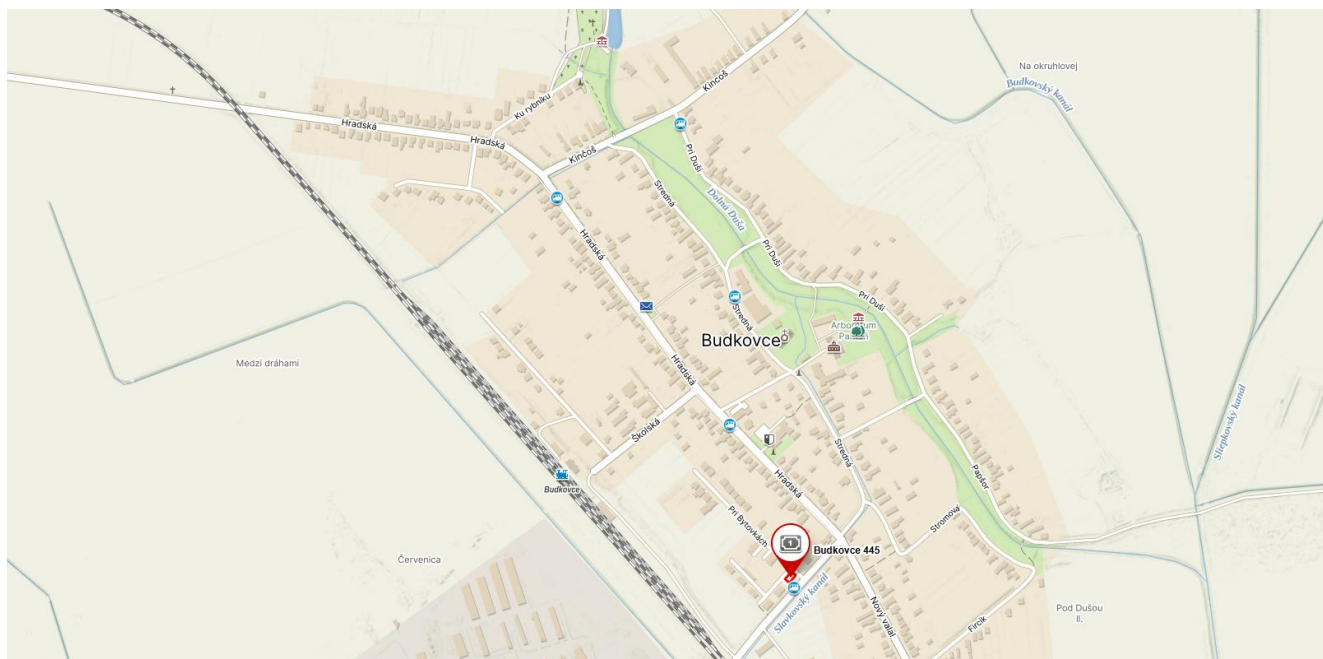
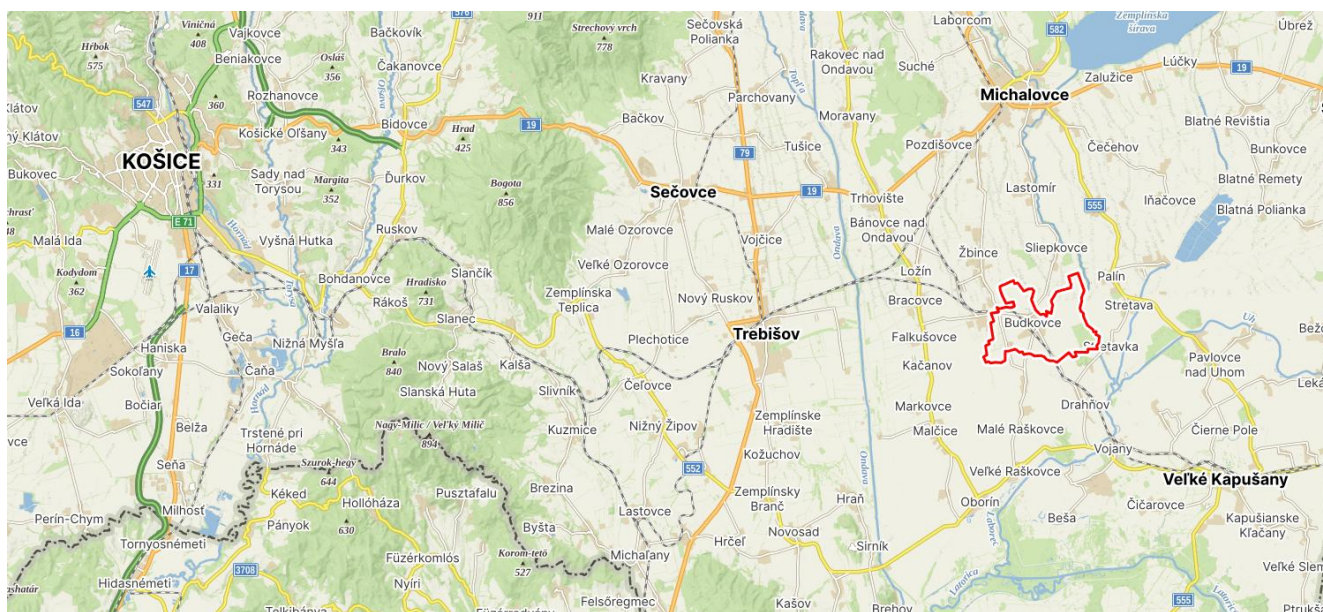
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$1\,201,74 \text{ €/m}^2 \cdot 67,08 \text{ m}^2$	80 612,72
Poškodenosť	-0,37 % z 80 612,72 €	-298,27
Východisková hodnota		80 314,45
Technická hodnota	62,11% z 80 314,45 €	49 883,30

Poškodenosť stavby: $(80\,612,72\text{€} - 80\,314,45\text{€}) / 80\,612,72\text{€} \cdot 100\% = 0,37\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. BYT Č. 5 - všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) analýza polohy nehnuteľnosti:



Byt č. 5 sa nachádza na 1. poschodí - 2. nadzemnom podlaží, vo vnútornej sekcii bytového domu č.s. 445, vchod 445 v obci Budkovce, vzdalenej od okresného mesta Michalovce asi 11 km. Bytový dom má suterén, prízemie a

poschodie, nemá výťah, napojený je na vodovod, elektrinu a plynu, kanalizácia je napojená na žumpu, príslušenstvo - štandardné, prístup je po spevnenej komunikácii, pri bytovom dome sa nachádza parkovisko pre osobné motorové vozidlá. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe, bytový dom je v dobrom technickom stave - potrebná bežná údržba, byt predpokladám v štandardnom stave s menšími stavebnými úpravami, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, pracovné možnosti v mieste - miera evidovanej nezamestnanosti v okrese je 5,25 % (údaj ÚPSVR k 28.02.2025), skladba obyvateľstva - počet bytov vo vchode 6, v bytovom dome 6, orientácia obytných miestností na juhovýchod, doprava autobus a železnica, občianska vybavenosť - OcÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ordinácie lekárov a zubára, lekárneň, polícia, obchody (Fresh, COOP Jednota), prírodná lokalita v bezprostrednej blízkosti žiadna, životné prostredie v okolí bežný hluk a prach od dopravy, hodnotím ako priemerný byt. Nakoľko sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie (viď. internetová realitná ponuka v mieste a čase), priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem na 0,55.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

- nehnuteľnosť je možné využívať na bývanie, užívala sa v súlade so zápisom v KN, v súčasnosti sa neužíva
- využitie na iné účely, ako na bývanie, je málo pravdepodobné

- c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a
- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na parc. č. 2234/6

- na liste vlastníctva č. 2547 sú uvedené poznámky - viď. kópia LV v prílohe znaleckého posudku:

- iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

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 v rovnováhe	III.	0,550	10	5,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	7	7,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,303	6	1,82
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	8	8,80

8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,650	6	9,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,650	9	14,85
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,550	7	3,85
	(autobus a železnica)				
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,303	6	1,82
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,055	4	0,22
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			145	114,41

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU Č. 5

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 114,41 / 145$	0,789
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49\,883,30 \text{ €} * 0,789$	39 357,92 €

3.2. POZEMOK

Jedná sa o parcelu v zastavanom území obce Budkovce, ktorá je v popisných údajoch katastra evidovaná ako zastavaná plocha spoluvlastnícky podiel 6 708/39 712. Zastavaná je bytovým domom so štandardným vybavením, poloha obytná, doprava autobus a železnica, cesta do mesta autom do 15 min., infraštruktúra dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Nehnuteľnosť je v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, zvyšujem hodnotu pozemku, redukuje faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2234/6	zastavaná plocha a nádvorie	204,00	6708/39712	34,46

Obec: Budkovce
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	14,32 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 6708/39712 * 2\,921,28 \text{ €}$	493,45 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2234/6	$204,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 6708/39712$	493,45
Spolu		493,45

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5 na 1. poschodí bytového domu číslo súpisné 445, katastrálne územie Budkovce pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-001/11-2025 zo dňa 06.03.2025.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

2. Odpovede na otázky:

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 5 na 1. poschodí	1/1	39 357,92
Pozemky		
zastavaná plocha - parc. č. 2234/6 (34,46 m ²)	6708/39712	493,45
Všeobecná hodnota celkom		39 851,37
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:		39 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur		

V Trebišove dňa 15.04.2025

Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 11.04.2025
- list vlastníctva č. 2547 čiastočný
- kópia katastrálnej mapy
- potvrdenie o veku stavby
- predpokladaný pôdorys bytu
- fotodokumentácia
- google mapy