

**Znalec:** Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096, mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

**Zadávateľ:** Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, IČ DPH: SK2020250229

**Číslo spisu (objednávky):** ústna objednávka zo dňa 13.8.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 46/2024

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Strážske, obec Strážske, okres Michalovce, vedené na LV č. 2545, Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, a to:

- byt č. 5, bytového domu súp. č 252, na ulici Obchodná, vchod A 252, postavený na parcele C-KN č.524,
- parcela č. 524 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 665 m<sup>2</sup>,

v spoluvlastníckom podiele 2/2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 51/10000, na účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 25 (z toho 10 príloh)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 13.8.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Strážske, obec Strážske, okres Michalovce, vedené na LV č. 2545, Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, a to:

- byt č. 5, bytového domu súp. č 252, na ulici Obchodná, vchod A 252, postavený na parcele C-KN č.524,
- parcela č. 524 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 665 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele 2/2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 51/10000.

**2. Účel znaleckého posudku:** Vykonania dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 4.9.2024  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 18.9.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie Mesta Strážske, zo dňa 1.2.2013 - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2545 - čiastočný, k.ú. Strážske, obec Strážske, okres Michalovce zo dňa 2.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Strážske, obec Strážske, okres Michalovce zo dňa 2.9.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), [www.strazske.sk](http://www.strazske.sk)

## 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.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (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 Vyparína 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 neprímeranou pohnútkou.

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### 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 2024:  $k_{cu}=3,78$ .

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## 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:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter bytu a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$K_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$K_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2545 v k. ú. Strážske. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

Stavby

Polyfunkčný bytový dom č .s. 252 na parc. č. 524

Byty a nebytové priestory

Byt č. 5 vchod A 252 1.p

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 51/10000

##### B. Vlastníci:

5 Terézia Drábová, Michalovce, SR; spoluvlastnícky podiel 1/2

114 Jaroslav Bodnár, Letná 2878/4, Michalovce, SR; spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka:

5, 114 Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Bytex s.r.o., Strážske

##### C. Ťarchy:

5 Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu

5 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Pohotovosť s.r.o. a Union zdravotná poisťovňa a.s.

114 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.9.2024 za účasti majiteľky p. Drábovej a zástupcu Aukčnej spoločnosti p. Marek Semančík

Zameranie vykonané dňa 4.9.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 4.9.2024

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi nebola poskytnutá technická dokumentácia. Skutkový stav bytu bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Byt č. 5 bytového domu č. s. 252 na parc. č. 524

Pozemky:

Parcela C-KN č. 524

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

**h) Informácia 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 (internetová stránka):** <https://strazske.sk/DATA/modul-downloads/files/4172/1-4172-uzemny-plan-mesta-pdf.pdf>

Jedná sa o obytné územie, plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 5, bytového domu č.s. 252, ul. Obchodná, vchod A252, k.ú. Strážske

##### POPIS

Byt č. 5 sa nachádza v bytovom dome č.s. 252, vchod A 252, ul. Obchodná, na parcele KN-C č. 524, v meste Strážske. Bytový dom je situovaný v centre mesta, v lokalite zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti. Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia a teplovod. Plyn je možné napojiť v dosahu. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1971 podľa potvrdenia Mesta Strážske, v prílohe tohto znaleckého posudku.

##### TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:

Bytový dom má 10 nadzemných podlaží, z ktorých je 9 nadzemných podlaží (poschodí) s 5 bytmi na každom podlaží a jedno nadzemné podlažie (prízemie) so spoločnými priestormi. Bytový dom bol čiastočne rekonštruovaný v roku 2010, bola realizovaná výmena okien v spoločných priestoroch a výmena vchodových dverí za plastové, výmena radiátorov ústredného kúrenia, keramická dlažba vo vstupných priestoroch.

Bytový dom je založený na betónových základoch, so zvislými montovanými panelovými konštrukciami, s plochou strechou. Priečky sú montované, hr.150 mm a 80 mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové, s rovným podhľadom. Schodište je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované. Strecha je plochá, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom má výťah. Vchodové dvere bytového domu sú nové plastové, okná v spoločných priestoroch sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne omietky v spoločných priestoroch sú vápenné hladké, obklady spoločných priestorov nie sú realizované. Vonkajšie omietky sú pôvodné na prefabrikovaných obvodových paneloch. Podlahy v spoločných priestoroch vstupu sú z keramickej dlažby, na schodoch a na podestách sú z PVC. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, sú to základy domu, strecha, chodby k bytom, priečelia, schodišťa, obvodové múry, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy a strojovne výťahov, spoločné televízne rozvody, prieduchy, odvetrania, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Predpokladanú celkovú životnosť panelového bytového domu vzhľadom na konštrukciu, použité materiály a údržbu stanovujem 100 rokov. Technický stav bytového domu zodpovedá veku, opotrebeniu, nutná pravidelná údržba.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU:

Predmetný byt sa nachádza na 1./9. poschodí bytového domu, v strednej sekcii. Dispozíciu tvorí 1 izba s kuchynským kútom, predsieň (chodba), kúpeľňa, WC, loggia. S bytom je spojené užívanie spoločnej miestnosti na bicykle na prízemí. Byt bol čiastočne rekonštruovaný - nové plastové okná, laminátové plávajúce podlahy, keramické dlažby, keramický obklad, keramické umývadlo.

Omietky sú vápenné hladké, keramické obklady sú v kúpeľni. Podlahy sú laminátové plávajúce v izbe a v predsieni, a z keramickej dlažby v kúpeľni a vo WC. Dvere sú dyhované v oceľových zárubniach. Okná sú nové plastové.

Kúrenie a teplá voda sú centrálné, na oceľových panelových radiátoroch sa nachádzajú regulačné ventily a merače spotreby tepla. Bytové jadro je murované. V izbe je kuchynská linka na báze dreva dl. 1,8 m, s nerezovým drezom a pákovou vodovodnou batériou, elektrický sporák. V kúpeľni je sprcha a keramické umývadlo, s pákovou vodovodnou batériou. V samostatnom WC je splachovací záchod.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
predsieň (chodba) 1,80*1,93	3,47
izba 3,45*4,43	15,28
WC 0,85*1,05	0,89
kúpeľňa 1,30*0,96	1,25
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>20,89</b>
loggia 1,15*3,45	3,97

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	k <sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 3,780
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,00
<b>Počet izieb:</b>	1
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	2/2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,89
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,56
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,83
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,89
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,64
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,85
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,96
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,96
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,91
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,49
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,94
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,69

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,15
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	5,48
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,45
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>102,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 102,20 / 100 = 1,022$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,037 * 1,0220 * 1,00$$

$$VH = 1\,303,18 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Technický stav bytového domu s čiastočnou rekonštrukciou a bytu je dobrý. Vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám, údržbe a technickému stavu bytového domu je životnosť stanovená odborným odhadom 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5, bytového domu č.s. 252, ul. Obchodná, vchod A252, k.ú. Strážske	1971	53	47	100	53,00	47,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 303,18 €/m <sup>2</sup> * 20,89m <sup>2</sup>	27 223,43
Technická hodnota	47,00% z 27 223,43 €	12 795,01



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 252 v Strážskom sa nachádza v centrálnej časti mesta, s vybudovanou cestnou a kompletnou technickou infraštruktúrou.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Polyfunkčný bytový dom je projektovaný na bývanie a na poskytovanie služieb, aj naďalej môže slúžiť tomuto účelu. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K danému bytu je zriadené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva.

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Popis:

Bytový dom č.s. 252, na parcele č. 524, sa nachádza v meste Strážske, v centre mesta, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v rovinnom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je v rovnováhe s ponukou. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, parkoviská, sieť obchodov a služieb, pošta, relaxačno-športové zariadenie. V meste

sú okrem toho, materské, základné a stredné školy, poliklinika, banky, kompletná sieť obchodov a základných služieb, dosah k autobusovej i železničnej doprave do 10 minút. V okolí nehnuteľnosti je bežný hluk a prašnosť od dopravy, v dosahu do 1 km je prírodná lokalita. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Michalovce podľa ÚPSVaR SR k 30.6.2024, s podielom disponibilných uchádzačov o zamestnanie je 5,78 %. Orientácia obytných miestností je v smere na V nad 65%. Jedná sa o bytový dom so štandardným vybavením, technický stav zodpovedá veku a údržbe, bol čiastočne rekonštruovaný - plastové okná a vstupné dvere v spoločných priestoroch, keramická dlažba vstupu. Byt je čiastočne rekonštruovaný, je umiestnený v strednej sekcii na 1. poschodí (2. NP), jedná sa o priemerný byt.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,6.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,800	30	54,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,600	6	3,60
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,60
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,800	9	16,20

<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,330	7	2,31
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,200	7	8,40
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>158,01</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 158,01 / 145$	1,09
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 12\,795,01 \text{ €} * 1,090$	<b>13 946,56 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 KN - C

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 51/10000 na pozemku KN-C parcelné číslo 524 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 665 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v meste Strážske s počtom obyvateľov do 5000, v centre mesta, v lokalite vhodnej na bývanie spolu s obchodmi a službami. V okolí sú bytové domy so štandardným vybavením, obchody, budovy občianskej vybavenosti. Dopravná dostupnosť mesta je autobusovou a železničnou dopravou, bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy. Technické vybavenie pozemku inžinierskými sieťami - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, teplovod. Možnosť napojenia na plyn priamo v dosahu. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
524	zastavaná plocha a nádvorie	665,00	51/10000	2/2	3,39

Obec:

Strážske

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, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90

$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich 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 diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,7409
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 5,7409$	<b>19,06 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 51/10000 * 2/2 * 12$ 674,90 €	<b>64,64 €</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 524	$665,00 \text{ m}^2 * 19,06 \text{ €/m}^2 * 51/10000 * 2/2$	64,64
<b>Spolu</b>		<b>64,64</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Strážske, obec Strážske, okres Michalovce, vedené na LV č. 2545, Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, a to:

- byt č. 5, bytového domu súp. č 252, na ulici Obchodná, vchod A 252, postavený na parcele C-KN č.524,
  - parcela č. 524 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 665 m<sup>2</sup>,
- v spoluvlastníckom podiele 2/2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 51/10000.

### ODPOVEDE NA OTÁZKY:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 5, bytového domu č.s. 252, ul. Obchodná, vchod A252, k.ú. Strážske	2/2	13 946,56
<b>Pozemky</b>		
KN - C - parc. č. 524 (3,39 m <sup>2</sup> )	51/10000 z 2/2	64,64
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>14 011,20</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>14 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisíc Eur</b>		

V Strážskom, dňa 18.09.2024

Ing. Emília Hasíková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 13.8.2024 – 1 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2545 - čiastočný, k.ú. Strážske, obec Strážske, okres Michalovce zo dňa 2.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál - 5 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Strážske, obec Strážske, okres Michalovce zo dňa 2.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie Mesta Strážske, zo dňa 1.2.2013 - 1 A4
5. Pôdorys bytu - zameranie - 1 A4
6. Fotodokumentácia - 1 A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 46/2024.

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

Ing. Emília Hasíková