

Znalkyňa:

Ing. Ružena Heželyová, Ul. svornosti 12, 071 01 Michalovce
evidenčné číslo 911091
tel. č. 0905 562 054

Zadávatel':

Auctio GH s.r.o.
Kováčska 53
040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 28.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 01/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 v bytovom dome B1 s. č. 181 na parc. č. 682/27, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve evidovaného na LV č. 6959 k. ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce pre účel dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.

Počet strán (z toho príloh): 23(10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 8 v bytovom dome B1 s. č. 181 na parc. č. 682/27, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve evidovaného na LV č. 6959 k. ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

11.12.2024

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

07.01.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Neboli dodané

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 6959 zo dňa 6.12.2024

Kópia katastrálnej mapy na parcelu 682/27 zo dňa 6.12.2024

Potvrdenie o užívaní bytového domu

Obhliadka a zameranie bytu č. 1

Fotodokumentácia

Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.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 výrobnéj 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 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 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

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 3. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou.

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:

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6959 v k. ú. Michalovce. V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne

Časť A: Majetková podstata

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
181	682/27	9	bytový dom- B1	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 682/27 pod stavbou s. č. 181 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9388

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**Byty**

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
D12	8	1	2819/1704880

Iné údaje: Bez zápisu

57 Okresné stavebné bytové družstvo, Plynárenská 1, Michalovce, PSČ 071 01, SR, IČO: 172154

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

tit. zápisu stavby-bytov, Z 352/97 - čz 347/97

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Bez zápisu

Titul nadobudnutia - nepriradené

tit. zápisu stavby-bytov, Z 352/97 - čz 347/97

Časť C: Ťarchy

Bez tiarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.12.2024

Zameranie vykonané dňa 11.12.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.12.2024

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli.

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

Stavby:

- byt č. 1 s príslušenstvom na 8. p. bytového domu B1 s. č. 181, vchod D12, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2819/1704880

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. 1 v bytovom dome B1 s. č. 181

POPIS

Bytový dom B -1 s. č. 181

Byt č. 8 sa nachádza na 8. poschodí (IX. NP) bytového domu B-1 s. č. 181 vo vchode D12 na Ul. volgogradskej na parcele č. 682/27 v Michalovciach.

Bytový dom má 9 podlaží, z toho 8 obytných a jedno podlažie technické, kde sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice. Konštrukčne sa jedná o prefabrikovanú panelovú stavbu. Objekt je založený na ŽB pásoch s izoláciami. Stropy sú ŽB prefabrikované s rovným podhlľadom. Schodišťa sú ŽB prefabrikované. Bytový dom má plochú dvojplášťovú odvetranú strechu. Krytina je živičná ťažká, z asfaltovaných natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchová úprava pôvodné omietka. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vápenné hladké. Okná bytov sú plastové s izolačným dvojsklom a drevené zdvojené, v spoločných priestoroch sú plastové. Vstupné dvere bytového domu sú plastové, v spoločných priestoroch sú drevené hladké.

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti určené na spoločné užívanie a to základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, práčovne, sušiarne, kočíkárne, žehliarne, výťahy, strojovne výťahov, miestnosti prípojky ústredného kúrenia, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu. Vykurovanie bytového domu a ohrev TUV je z centrálneho zdroja.

Bytový dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrickú a optickú sieť.

Jednotlivé byty sú dostupné schodiskom a výťahom, ktorý je v každej sekcii bytového domu.

Bytový dom je vybavený rozvodom požiarnej vody, hydrantami, rozvodom domáceho tlf a TV a bleskozvodom.

Byt č. 1

Byt č. 1 s príslušenstvom sa nachádza na 8. poschodí (IX.NP) bytového domu s. č. 181 vchod D12 na Ul. volgogradskej Michalovciach. Byt - garsónka pozostáva z obytnej časti s kuchyňou a príslušenstva, ktorým je chodba, kúpeľňa s WC a komora.

Orientácia obytnej miestnosti je na sever. Vnútorne omietky vápenné hladké opatrené mal'bou. Podlahy sú z PVC Dvere interiérové drevené presklená v ocelevej zárubni, Okno a dvere na loggiu drevené zdvojené..

Vykurovanie bytu je ocelovými radiátormi.

V kuchyni je kuchynská linka s drezom s drezovou batériou, elektrická dvojplatnička a digestor.

Kúpeľňa je vybavená vaňou so sprchovou batériou, umývadlom a keramikou WC misou.. Steny kúpeľne sú pôvodne umakartové.

Byt má loggiu.

Byt je v pôvodnom stave.

V bytovom dome bola zrealizovaná rekonštrukcia výťahu s pridaním nástupnej stanice z I. NP.

S vlastníctvom bytu je spojený podiel priestoru a na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 2819/ 1704880.

Užívanie bytového domu s. č. 176 je od roku 1982 na základe potvrdenia vydaného OSBD Michalovce.

Životnosť bytového domu, s prihliadnutím na jeho konštrukčno-materiálové riešenie, ako aj súčasný technický stav predpokladám 90 rokov.

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 2,44*1,72+1,13*0,71	5,00
izba + kuchyňa 4,65*3,74+2,10*0,73	18,92
kúpeľňa + WC 2,10*1,72	3,61
komora 0,74*1,23	0,91
Vypočítaná podlahová plocha	28,44
Loggia 1,20*4,35	5,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,46
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,18
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,07
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,11
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,07
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,40	0,70	0,72
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,16
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	2,00	4,00	4,09
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,04
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	2,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,90	1,80	1,84
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,04
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,07
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,70	1,40	1,43
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,70	2,80	2,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,70	2,80	2,86
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,04

	Spolu	100,00		97,80	100,00
--	--------------	---------------	--	--------------	---------------

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 97,80 / 100 = 0,978$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,815 * 1,037 * 0,9780 * 1,00$$

$$VH = 1\,258,62 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 v bytovom dome B1 s. č. 181	1982	43	47	90	47,78	52,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 258,62 €/m ² * 28,44m ²	35 795,15
Technická hodnota	52,22% z 35 795,15 €	18 692,23

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený byt č. 1 v bytovom dome B1 s. č. 181 na nachádza vo východnej časti mesta Michalovce na sídlisku "Východ" na Ul. volgogradskej. Bytový dom má 9 podlaží, z toho 8 obytné podlažia a jedno technické podlažie. Bytový dom je napojený na všetky verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, NN rozvody, telekomunikačná rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu.

V okolí bytového domu sa nachádzajú ďalšie bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Od centra mesta je bytový dom vzdialený cca 500 m.

Mesto Michalovce je okresným mestom a má tomu zodpovedajúcu vybavenosť ako napr. školy, úrady, banky, zdravotnícke zariadenia, obchodné zariadenia a pod.

Orientácia obytnej miestnosti je v smere na sever.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Bytový dom bol postavený a je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti

a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Špecifické riziká, ktoré by poukazovali na vznik možných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti v danej lokalite zistené neboli.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline, 2001. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, prevedenie jednotlivých stavebných konštrukcií, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vo výpočte je predpokladaný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,85. Koeficient zodpovedá stavu trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a v danom čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok K _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,850	30	25,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,085	10	0,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,700	8	13,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				

	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,850	9	7,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,468	7	3,28
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	169,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 169,03 / 145$	1,166
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 18\,692,23 \text{ €} * 1,166$	21 795,14 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 1 v bytovom dome B1 s. č. 181	21 795,14
Všeobecná hodnota celkom	21 795,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	21 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťjedentisícosemsto Eur	

V Michalovciach, dňa 14.01.2025



Ing. Ružena Heželyová

IV. PRÍLOHY

Objednávka na vykonanie znaleckého posudku
Oznámenie o obhliadke predmetu dražby
Výpis z listu vlastníctva č. 6959
Kópia katastrálnej mapy
Potvrdenie o veku stavby
Pôdorys bytu č. 1
Fotodokumentácia

Auctio GH s.r.o.

Sídlo: Kováčska 53, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto,
IČO: 53 193 814
Spoločnosť zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd.: Sro, vložka č. 49643/V
Štatutárny orgán: JUDr. Adrián Graban, konateľ konajúci samostatne
JUDr. Martina Hopferová, konateľka konajúca samostatne

Ing. Ružena Heželyová

Svornosti 12

071 01 Michalovce

V Košiciach dňa 28.11.2024

Vec: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Vážená pani Ing. Heželyová,

radi by sme Vás touto cestou oslovili za účelom vypracovania znaleckého posudku, predmetom ktorého bude ocenenie nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Michalovce, odborom katastrálnym pre Okres Michalovce, Obec Michalovce, **katastrálne územie Michalovce**, vedených na **liste vlastníctva č. 6959**, a to:

- **byt č. 1** nachádzajúci sa na 8. poschodí vo vchode č. D12 (ďalej aj ako „**Byt**“) bytového domu so súpisným číslom 181, nachádzajúceho sa na ul. Volgogradská 12, 071 01 Michalovce, druh stavby: Bytový dom, popis stavby: bytový dom- B1 (ďalej aj ako „**Bytový dom**“), stojacom na parcele registra KN „C“ s parc. č. 682/27 o výmere 2878 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie; pozemok, na ktorom je postavený bytový dom podľa tohto odseku, je evidovaný Okresným úradom Michalovce, odborom katastrálnym na liste vlastníctva č. 9388,

spoluvlastnícky podiel k Bytu: 1/1

- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **2819/1704880** k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,

(spolu ďalej aj ako „**nehnuteľnosti**“ alebo „**predmet dražby**“).

Ohodnocované nehnuteľnosti budú predmetom dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), za účelom speňaženia majetku vlastníka: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154, družstvo zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V.

Zároveň by sme Vás chceli požiadať v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 (posledná veta) zákona o dobrovoľných dražbách, požiadať tiež o ohodnotenie prípadných závad, ktoré prechodom vlastníckeho práva na vydražiteľa nezanikajú a tieto zohľadnili vo všeobecnej hodnote predmetu ohodnotenia.

S úctou



Auctio GH s.r.o.

JUDr. Martina Hopferová, konateľka

Auctio GH s.r.o.

Sídlo: Kováčska 53, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto,
IČO: 53 193 814
Spoločnosť zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd.: Sro, vložka č. 49643/V
Štatutárny orgán: JUDr. Martina Hopferová, konateľka konajúca samostatne
JUDr. Adrián Graban, konateľ konajúci samostatne

Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce
Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce
IČO: 00 172 154

V Košiciach dňa 28.11.2024

VEC: Oznámenie o obhliadke predmetu dražby

Výzva na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby

V zmysle Návrhu na vykonanie dražby, **navrhol navrhovateľ: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce**, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154, družstvo zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V (ďalej len „**OSBD MI**“ alebo „**Navrhovateľ**“) **ako vlastník** nižšie špecifikovaných nehnuteľností (predmet dražby), **vykonanie dobrovoľnej dražby za účelom speňaženia svojho majetku.**

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Michalovce, odborom katastrálnym pre Okres Michalovce, Obec Michalovce, **katastrálne územie Michalovce**, vedených na **liste vlastníctva č. 6959:**

- **byt č. 1** nachádzajúci sa na 8. poschodí vo vchode č. D12 (ďalej aj ako „**Byt**“) bytového domu **so súpisným číslom 181**, druh stavby: Bytový dom, popis stavby: bytový dom - B1 (ďalej aj ako „**Bytový dom**“), stojacom na parcele registra KN „C“ s parc. č. 682/27 o výmere 2878 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie; pozemok, na ktorom je postavený bytový dom podľa tohto odseku, je evidovaný Okresným úradom Michalovce, odborom katastrálnym na liste vlastníctva č. 9388, spoluvlastnícky podiel k Bytu: 1/1
- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **2819/1704880** k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve, (spolu ďalej aj ako „**nehnuteľností**“ alebo „**predmet dražby**“).

Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**zákon o dobrovoľných dražbách**“): „**Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu**

dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.“

V zmysle § 13a ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách: „Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť dražobníkovi na jeho žiadosť všetky skutočnosti, ktoré sú im známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucích na predmete dražby.“

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Vám týmto oznamujeme, že za účelom ohodnotenia predmetu dražby sa

dňa 20.12.2024 o 14:00 hod. uskutoční obhliadka predmetu dražby,

stretnutie v čase obhliadky je pred bytovým domom, obhliadku vykoná Ing. Ružena Heželyová, Svornosti 12, 071 01 Michalovce, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911091.

Zároveň Vás týmto vyzývame na splnenie zákonnej povinnosti v zmysle § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, a to umožniť vykonanie obhliadky predmetu dražby za účelom ohodnotenia predmetu dražby znalcom.

Taktiež Vás žiadame o poskytnutie plnej súčinnosti znalcovi, najmä o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucích na predmete dražby.

Poučujeme Vás, že v prípade, ak neumožníte vykonanie obhliadky za účelom ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie predmetu dražby bude zmysle § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách vykonané na základe nám dostupných údajov, čo môže spôsobiť výrazný pokles odhadnej ceny predmetu dražby, a tým aj výťažku z dražby.

V prípade akýchkoľvek otázok nás môžete kontaktovať telefonicky na tel. čísle: +421 948 171 217, príp. písomne na adresu: Kováčska 53, 040 01 Košice.

S úctou

Auctio GH s.r.o.

JUDr. Martina Hopferová, konateľka



Na vedomie: Ing. Ružena Heželyová, Svornosti 12, 071 01 Michalovce

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 807 Michalovce
 Bec : 522279 Michalovce
 Katastrálne územie : 836915 Michalovce

Dátum vyhotovenia : 6.12.2024
 Čas vyhotovenia : 9:39:26
 Údaje platné k : 5.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6959 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
181	682/27	9	bytový dom- B1		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 682/27 pod stavbou s.č. 181 je evidovaný na liste vlastníctva č. 9388.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Chod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
22	8	1	
Spisné číslo	Miestna časť		2819/1704880
Iné údaje: Bez zápisu			
Právne číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
57	Okresné stavebné bytové družstvo, Plynárenská 1, Michalovce, PSČ 071 01, SR, IČO: 172154		1/1
	Titul nadobudnutia: tit.zápisu stavby-bytov, Z 352/97 - čz 347/97		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Spoločné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

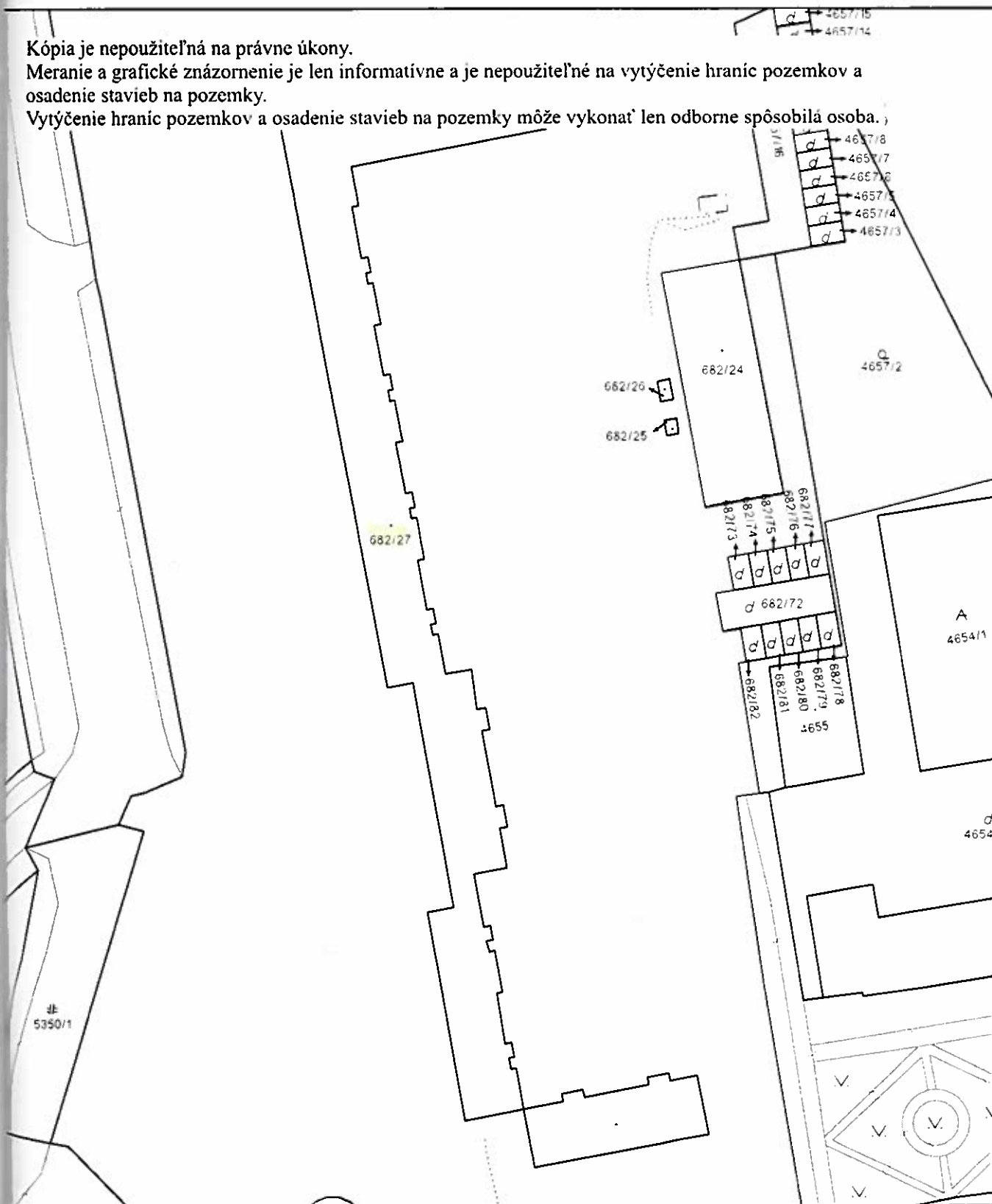
zápisu stavby-bytov, Z 352/97 - čz 347/97

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Michalovce	Michalovce	Michalovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 682/27		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Datum a čas vyhotovenia	6.12.2024 9:45:10	Bez autorizácie	
Platné k	5.12.2024 18:00:00		



Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce

Plynárenská 1, 071 01 Michalovce

tel.č. sekretariát, fax: 056/641 99 31, dispečing 056/641 99 11

Titl.

Čerešňová Kvetoslava

ul.Volgogradská č.12

071 01 Michalovce

P o t v r d e n i e

Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce týmto potvrdzuje,
že bytový dom **B1** sídl.východ, súpisné číslo 181, LV 6959,
parcela číslo 682/27 v správe OSBD Michalovce bol daný do užívania
v roku 1982.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka bytu a NP a slúži ako úradný doklad.

Michalovce 13.12.2024

Okresné stavebné bytové družstvo
Michalovce
Plynárenská č.1
071 01 MICHALOVCE
Okresné stavebné bytové
družstvo Michalovce

meno a priezvisko:

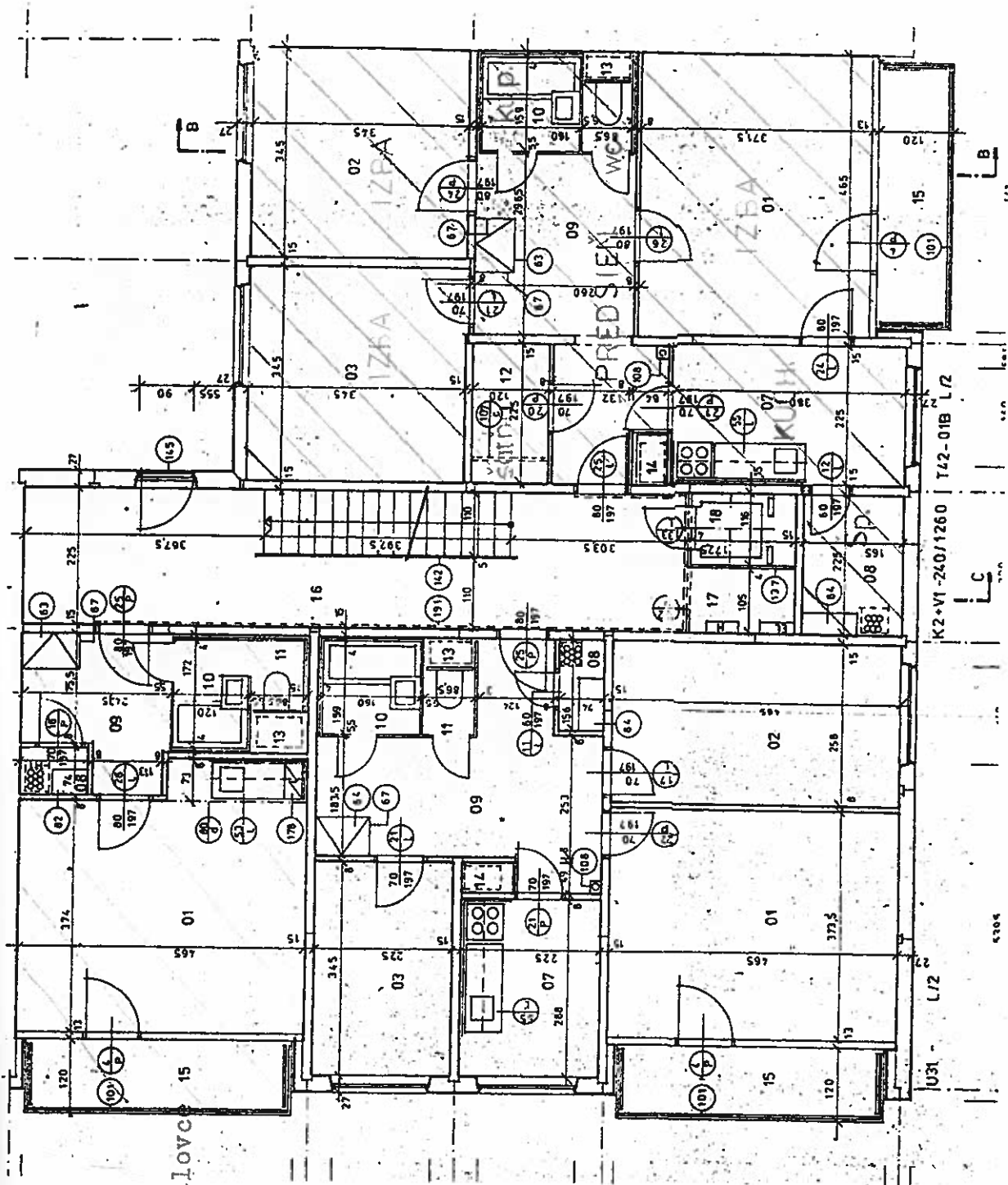
blok/byt č.

podlažie

mesto

súpisné číslo

Michalovce



Fotodokumentácia



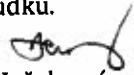
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911091.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 01/2025.

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

V Michalovciach, 14.01.2025


Ing. Ružena Heželyová

