

**Znalec:** Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194349  
e-mail: [pjurko425@gmail.com](mailto:pjurko425@gmail.com)

**znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti**

**Zadávateľ:** HeyPay s.r.o, Mostová 2, 811 02 Bratislava  
IČO 4442414

**Číslo spisu (objednávky):** Písomná objednávka HP 011/25/0A zo dňa 4.3.2025

# ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 83/2025

**Predmet znaleckého posudku:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 48 na 8. poschodi bytového domu s.č. 1485 na ul. Pod Papierňou č. 57, na parc. č.6500 a pozemok parc.č. 6500 vo výmere 396 m2 zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č. 9255- čiastočný v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 5275/335031 kat. území Bardejov, okres Bardejov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet strán posudku:** 19 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

**Počet vyhotovení:** 3x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky HP 011/25/08A zo dňa 4.3.2025 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č. 48 na 8. poschodí bytového domu s.č. 1485 na ul. Pod Papierňou č. 57, na parc. č.6500 a pozemok parc.č. 6500 vo výmere 396 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č. 9255- čiastočný v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 5275/335031 kat. území Bardejov, okres Bardejov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 4.3.2025

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 31.3.2025 o 9:00 hod.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 3.5.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka HP 011/25/0A zo dňa 4.3.2025
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané SPRAVBYTOM, s.r.o Bardejov
- Poskytnutý ZP č. 04/2017 vypracovaný znalcom Ing. Jozefom Fedorkom
- Pôdorys ohodnocovaného bytu

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9255- čiastočný, K. ú. Bardejov zo dňa 1.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Bardejov vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 1.5.2025
- Zameranie skutkového stavu oceňovaného bytu dňa 31.3.2025 nebolo znalcovi umožnené
- Fotodokumentácia bytového domu vykonaná pri obhliadke dňa 31.3.2025
- Fotodokumentácia bytu č.48 znalcovi nebola umožnená

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 stavebný zákon
- 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 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon 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
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrťrok r.2024, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.

## 7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

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:

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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 porovnávanía:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

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

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávanía

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

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

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

Hlavné faktory porovnávanía:

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

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

**D.3.1 Byty a nebytové priestory**

Vypočíta sa podľa základného vzťahu  $V\text{ŠHB} = TH \cdot kPD$  [EUR], kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EUR], kPD – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci
- vzťah k centru obce, – súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu, – vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva
- miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome
- na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome, – počet bytov vo vchode
- v bloku, – doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca, iné faktory.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

1.Výpis z katastra nehnuteľnosti, podľa listu vlastníctva č. 9255 -čiastočný, K. ú. Bardejov, vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.5.2025

**A. Majetková podstata:****Parcely reg.C**

p.č. 6500 zastavaná plocha a nádvorie 396 m<sup>2</sup>

**Stavby**

súp.č. 1485 na parcele č. 6500 obytný blok C/1

**B. Vlastníci:**

Byty

**Vchod: 57 poschodie 8 byt č. 48**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 5275/335031

Vlastník

29 Lukáč Tomáš r. Lukáč, Sázkavského 17, Bardejov, PSČ 08501, Slovensko,

Dátum narodenia: 10.07.1985 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva - V 1241/2017 zo dňa 13.2.2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/181561/2022 zo dňa 29.11.2022

- P 135/2022 - v.z. 3129/22

**C. Ďarchy:**

- Zákonné záložné právo k bytom podľa zákona č.182/1993 Z.z., v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome - Z 2564/2015

- Zákonné vecné bremeno na zákl. § 66 ods.2 zákona č.351/2011 Z.z., spočívajúce v práve vstupu na zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy a údržby telekomunikačných vedení na parc. CKN 6500 zast.pl.o výmere 396 m<sup>2</sup> v prospech Proxis, spol. s r.o./IČO 36465828/. Z 3030/2015 /v.z.2729/2015/

Vlastník poradové číslo 29 :

Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosť: byt číslo 48, vchod 57, 8.p v bytovom dome súpisné číslo 1485 na parcele CKN 6500 v 1/ a

spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5275/335031 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na parcele CKN 6500 zastavané plochy a nádvoria o výmere 396m<sup>2</sup>. Záložná zmluva k nehnut. - V 399/2017 zo dňa

05.05.2017

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa **31.3.2025 o 9:00 hod.**, pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom **len z exteriéru a z verejného priestranstva** nakoľko obhliadka **interiéru ohodnocovaného bytu** znalcovi nebola umožnená. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil a znalcovi obhliadku neumožnil.

Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri obhliadke **len z verejného priestranstva** dňa **31.3.2025 o 9:00 hod.**

**Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, rozmery ohodnocovaného bytu znalec použil z podkladov poskytnutých objednávateľom posudku - z poskytnutého ZP č. 04/2017 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Fedorkom.**

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP.

Znalec pri ohodnotení vychádzal z podkladov poskytnutých objednávateľom.

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Znalcovi od objednávateľa bol poskytnutý pôdorys ohodnocovaného bytu, ktorý tvorí prílohu ZP.

Skutkový stav ohodnocovaného bytu a nebytových priestorov nebol zameraný nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

Právna dokumentácia ( LV č. 9255 - čiastočný zo dňa 1.5.2025 a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 1.5.2025) je v súlade so skutkovým stavom.

Rozdiely neboli zistené.

Vek bytového domu znalec stanovil na základe - Potvrdenia o veku - bytový dom s.č. 1485 vydaný spol. Spravbyť s.r.o. Bardejov.

**e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

Byt č. 48 v bytovom dome s. č. 1485 na parc. č. 6500

Časť pozemku p.č. 6500 zastavaná plocha výmery 396 m2 v podiele 5275/335031 evidovaný v LV č. 9255- čiastočný.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

- neboli zistené.

**g) 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):**

Obec Bardejov - územný plán : zdroj [https://www.uzemne\\_plany\\_bardejov](https://www.uzemne_plany_bardejov)

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTY**

#### **2.1.1 Byt: Byt č. 48 v byt.dome s.č.1485 na p.č. 6500 Pod papierňou 57 k.ú.Bardejov**

##### **POPIS**

Oceňovaný byt č. 48 sa nachádza na 8.poschodí v panelovom výškovom bytovom dome s. č. 1485 na parcele č. 6500 na ul. Pod papierňou č. 57 v obci Bardejov, katastr. územie Bardejov v sídlisku Družba.

Bytový dom má suterén a 12 nadzemné podlažia.

Na základe potvrdenia Spravbyť s.r.o. Bardejov bol bytový dom a ohodnocovaný byt daný do užívania v roku 1982.

Ohodnocovaný byt je orientovaný z kuchyne na južnú a z dvoch izieb na východnú svetovú stranu.

Pred vstupom do bytového domu sa nachádza betónový chodník z betónovej dlažby, pri bytovom dome z východnej strany sa nachádza parkovisko pre obyvateľov bytových domov, pri bytovom dome zo západnej strany sa nachádza detské ihrisko.

V okolí bytového domu je prostredie s bežným hlukom.

Objekt patrí do skupiny - domy bytové typové s unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami. Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha plochá, krytina živičná, klampiarske konštrukcie atikového muriva z pozinkovaného plechu. Bytový dom je založený na základových pätkách a základových pásoch.

Zvislé konštrukcie sú zo stenových panelov, ktoré sú zateplené minerálnou vlnou s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky, stropy panelové železobetónové, vnútorné omietky v spoločných priestoroch štukové vápenné, taktiež v hodnotenom byte sú omietky štukové vápenné. Vykurovanie bytového domu a bytu je z centrálnej plynovej kotolne. Zásobovanie bytu TUV je riešené z centrálnej kotolne.

Okná v spoločných priestoroch bytového domu vymenené za plastové EURO. Vstupné vchodové dvere z eloxovaného hliníka s izolačným dvojsklom. V oceňovanom byte sú okná vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom.

Výťah v bytovom dome osobný a nákladný rekonštruovaný v roku 2020 veľmi dobre udržiavaný.

Bytový dom zabezpečený proti blesku bleskozvodom. Bytový dom napojený na všetky inžinierske siete vrátane káblovej televízie. Zvislé rozvody inštalácií sú vedené v bytových jadrách.

Vnútorná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom, osobným a nákladným výťahom. Bytový dom pozostáva z jedného hlavného vstupu cez predložené prestrešené schody zo západnej strany a zo zadného vstupu z východnej strany.

**Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti - bytu č. 48 nebol znalcovi umožnený. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil a obhliadku neumožnil.**

**Znalec vykonal obhliadku len z verejného priestranstva.**

**Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách: ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, čo bolo zrealizované aj v tomto prípade.**

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa, ktorý mu poskytol ZP č. 4/2017 vypracovaný Ing. Jozefom Fedorkom a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva.

**Vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného bytu č. 48 v bytovom dome s.č. 1485.**

#### **Stavebno - technický popis bytu:**

Ohodnocovaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, chodby, kúpelne, WC.

K bytu patrí aj pivnica umiestnená v suteréne bytového domu prístupná zo spoločných priestorov.

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to: poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu/, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a to v podiele 5275/335031.

**Spoločnými časťami bytového domu sú:** základy domu, obvodové múry, chodby, priečelia, vchody, schodiská, strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné izolačné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** výťahy, pracovne, kočíkárne, sušiarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Oceňovaný byt predpokladám s typovým štandardom vybavenia, ktorý je v čase obhliadky v štandardnom vyhotovení vybavený sociálnym zariadením, WC, kuchyňou, podlahy izieb plávajúce laminátové, okná plastové EURO s izolačným dvojsklom vrátane hliníkových žalúzií.

Kuchynská linka v ohodnocovanom byte na báze dreva vybavená plynovou varnou doskou s el. rúrou, digestorom a drezom nerezovým so stenovou pákovou batériou. Stena za kuchynskou linkou a bočná stena pri sporáku obložená keramickým obkladom.

Kúpeľňa bytu vybavená plechovou vaňou a umývadlom prístupná z chodby bytu. Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramického obkladu do výšky 150 cm rekonštruované v roku 2012, podlaha z keramickej dlažby.

WC bytu s WC miskou kombi bez umývadla. Steny WC zo štukovej omietky, podlaha z keramickej dlažby. Na bočnej stene vo WC smerom ku kúpeľni je vstup do inštaláčného jadra uzatvorený dvierkami na báze dreva s umývateľnou povrchovou úpravou.

Steny a stropy bytu s vykonanými stierkami a maľbami.

Podlahy v izbách bytu plávajúce laminátové rekonštruované v roku 2012.

Dvere v byte dyhované plné a presklené na báze dreva.

### Stavebné úpravy bytového domu:

Fasáda bytového domu je zateplená s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky rekonštruovaná v roku 2018.

Vstup do bytového domu zabezpečený vstupnými dverami hliníkovej konštrukcie s izolačným dvojsklom rekonštruované v roku 2018.

Výtahy v bytovom dome v čase obhliadky rekonštruované v roku 2020.

Podlahy spoločných priestorov s povrchom rekonštruovaným z keramickej dlažby zrealizované v roku 2018, schodisko pôvodné s povrchovou úpravou nástupníc a podstupníc z cementového poteru.

Okná spoločných priestorov a schodiska plastové EURO s izolačným dvojsklom

Údržba bytového domu a ohodnocovaného bytu v čase obhliadky je na dobrej úrovni.

Vzhľadom na použité materiály, úroveň údržby oceňovaného bytového domu, rekonštrukciu fasády a strechy bytového domu a čiastočnú rekonštrukciu ohodnocovaného bytu zistenú z predložených podkladov objednávateľom stanovujem opotrebenie bytového domu výpočtom analytickou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

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

### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet         |            | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------|------------------------------------|
| chodba                             | 2,020*2,85 | 5,76                               |
| kuchyňa                            | 2,75*4,03  | 11,08                              |
| kúpeľňa                            | 1,80*1,58  | 2,84                               |
| WC                                 | 0,80*1,80  | 1,44                               |
| izba                               | 4,87*4,03  | 19,63                              |
| izba                               | 2,85*3,62  | 10,32                              |
| <b>Výmera bytu bez pivnice</b>     |            | <b>51,07</b>                       |
| Pivnica                            | 1,45*1,30  | 1,89                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> |            | <b>52,96</b>                       |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,05$$

**Počet izieb:**

$$2$$



**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                                |                     |                                 |                                           |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 2,20                | 11,00                           | 8,09                                      |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,30                | 23,40                           | 17,20                                     |
| 3     | Stropy                     | 8,00                           | 1,10                | 8,80                            | 6,47                                      |
| 4     | Schody                     | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,21                                      |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                           | 1,10                | 5,50                            | 4,05                                      |
| 6     | Krytina strechy            | 2,00                           | 1,30                | 2,60                            | 1,91                                      |
| 7     | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                           | 1,10                | 1,10                            | 0,81                                      |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                           | 2,00                | 6,00                            | 4,41                                      |
| 9     | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00                           | 1,40                | 2,80                            | 2,06                                      |
| 10    | Vnútorné keramické obklady | 0,50                           | 0,60                | 0,30                            | 0,22                                      |
| 11    | Dvere                      | 0,50                           | 2,00                | 1,00                            | 0,74                                      |
| 12    | Okná                       | 5,00                           | 2,00                | 10,00                           | 7,36                                      |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,50                           | 1,50                | 0,75                            | 0,55                                      |
| 14    | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 1,84                                      |
| 15    | Elektroinštalácia          | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,47                                      |
| 16    | Bleskozvod                 | 1,00                           | 1,10                | 1,10                            | 0,81                                      |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,47                                      |
| 18    | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                           | 1,00                | 2,00                            | 1,47                                      |
| 19    | Vnútorný plynovod          | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,74                                      |
| 20    | Výťahy                     | 2,00                           | 2,50                | 5,00                            | 3,68                                      |
| 21    | Ostatné                    | 2,00                           | 1,60                | 3,20                            | 2,35                                      |
|       | <b>Zariadenie bytu</b>     |                                |                     |                                 |                                           |
| 22    | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00                           | 1,20                | 4,80                            | 3,53                                      |
| 23    | Vnútorné keramické obklady | 1,00                           | 1,20                | 1,20                            | 0,88                                      |
| 24    | Dvere                      | 2,00                           | 1,20                | 2,40                            | 1,77                                      |
| 25    | Povrchy podláh             | 2,50                           | 1,60                | 4,00                            | 2,94                                      |
| 26    | Vykurovanie                | 2,50                           | 1,00                | 2,50                            | 1,84                                      |
| 27    | Elektroinštalácia          | 3,00                           | 1,00                | 3,00                            | 2,21                                      |
| 28    | Vnútorný vodovod           | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,74                                      |
| 29    | Vnútorná kanalizácia       | 1,00                           | 1,00                | 1,00                            | 0,74                                      |

|    |                                           |               |      |               |               |
|----|-------------------------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 30 | Vnútorný plynovod                         | 0,50          | 1,00 | 0,50          | 0,37          |
| 31 | Ohrev teplej vody                         | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,47          |
| 32 | Vybavenie kuchýň                          | 2,00          | 1,70 | 3,40          | 2,50          |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00          | 1,30 | 5,20          | 3,82          |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov                 | 4,00          | 1,60 | 6,40          | 4,71          |
| 35 | Ostatné                                   | 2,50          | 1,40 | 3,50          | 2,57          |
|    | <b>Spolu</b>                              | <b>100,00</b> |      | <b>135,95</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_V = 135,95 / 100 = 1,3595$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 1,037 * 1,3595 * 1,05$$

$$VH = 1\,844,78 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 8,09              | 1982         | 175       | 43  | 1,99            |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 17,20             | 1982         | 140       | 43  | 5,28            |
| 3     | Stropy                     | 6,47              | 1982         | 140       | 43  | 1,99            |
| 4     | Schody                     | 2,21              | 1982         | 140       | 43  | 0,68            |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 4,05              | 1982         | 120       | 43  | 1,45            |
| 6     | Krytina strechy            | 1,91              | 2011         | 70        | 14  | 0,38            |
| 7     | Klmpiarske konštrukcie     | 0,81              | 2011         | 70        | 14  | 0,16            |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 4,41              | 2020         | 60        | 5   | 0,37            |
| 9     | Úpravy vnútorných povrchov | 2,06              | 1982         | 80        | 43  | 1,11            |
| 10    | Vnútorné keramické obklady | 0,22              | 1982         | 50        | 43  | 0,19            |
| 11    | Dvere                      | 0,74              | 2018         | 70        | 7   | 0,07            |
| 12    | Okná                       | 7,36              | 2018         | 70        | 7   | 0,74            |
| 13    | Povrchy podláh             | 0,55              | 2018         | 70        | 7   | 0,06            |
| 14    | Vykurovanie                | 1,84              | 1982         | 50        | 43  | 1,58            |
| 15    | Elektroinštalácia          | 1,47              | 1982         | 50        | 43  | 1,26            |
| 16    | Bleskozvod                 | 0,81              | 2018         | 50        | 7   | 0,11            |
| 17    | Vnútorný vodovod           | 1,47              | 1982         | 50        | 43  | 1,26            |
| 18    | Vnútorná kanalizácia       | 1,47              | 1982         | 60        | 43  | 1,05            |
| 19    | Vnútorný plynovod          | 0,74              | 1982         | 50        | 43  | 0,64            |

|                       |                                           |      |      |    |    |               |
|-----------------------|-------------------------------------------|------|------|----|----|---------------|
| 20                    | Výťahy                                    | 3,68 | 2020 | 50 | 5  | 0,37          |
| 21                    | Ostatné                                   | 2,35 | 1982 | 50 | 43 | 2,02          |
| 22                    | Úpravy vnútorných povrchov                | 3,53 | 1982 | 80 | 43 | 1,90          |
| 23                    | Vnútorné keramické obklady                | 0,88 | 2012 | 50 | 13 | 0,23          |
| 24                    | Dvere                                     | 1,77 | 2012 | 70 | 13 | 0,33          |
| 25                    | Povrchy podláh                            | 2,94 | 2012 | 70 | 13 | 0,55          |
| 26                    | Vykurovanie                               | 1,84 | 1982 | 50 | 43 | 1,58          |
| 27                    | Elektroinštalácia                         | 2,21 | 1982 | 50 | 43 | 1,90          |
| 28                    | Vnútorný vodovod                          | 0,74 | 1982 | 50 | 43 | 0,64          |
| 29                    | Vnútorná kanalizácia                      | 0,74 | 1982 | 60 | 43 | 0,53          |
| 30                    | Vnútorný plynovod                         | 0,37 | 1982 | 50 | 43 | 0,32          |
| 31                    | Ohrev teplej vody                         | 1,47 | 1982 | 50 | 43 | 1,26          |
| 32                    | Vybavenie kuchýň                          | 2,50 | 1982 | 50 | 43 | 2,15          |
| 33                    | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 3,82 | 1982 | 50 | 43 | 3,29          |
| 34                    | Bytové jadro bez rozvodov                 | 4,71 | 1982 | 60 | 43 | 3,38          |
| 35                    | Ostatné                                   | 2,57 | 1982 | 50 | 43 | 2,21          |
| <b>Opotrebenie</b>    |                                           |      |      |    |    | <b>43,03%</b> |
| <b>Technický stav</b> |                                           |      |      |    |    | <b>56,97%</b> |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

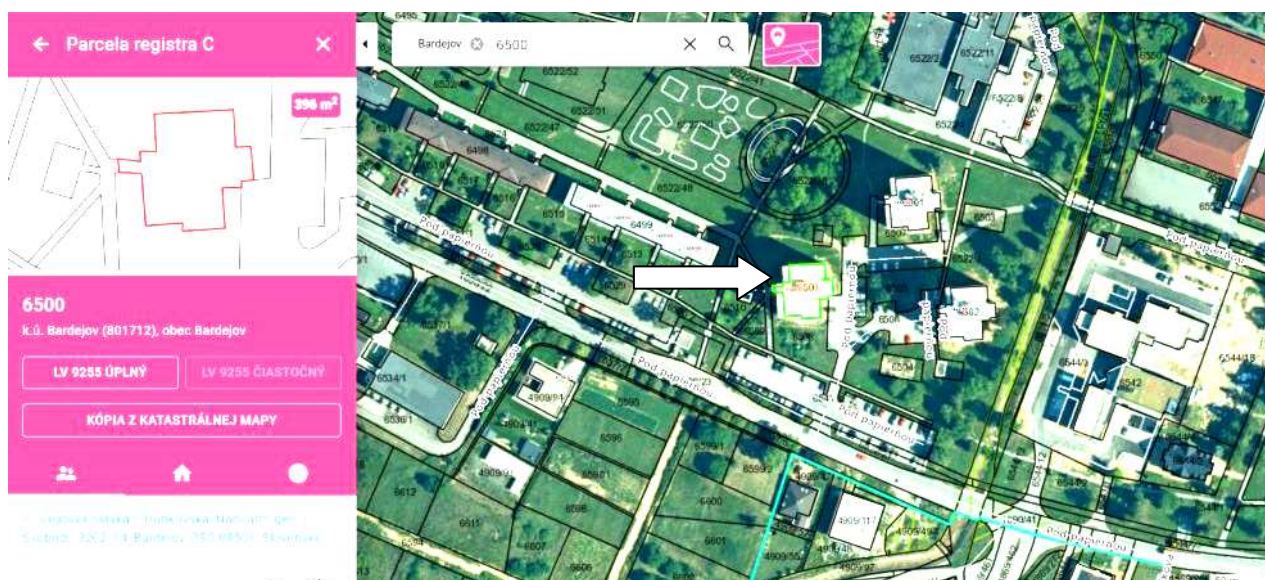
| Názov                | Výpočet                                           | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1\,844,78 \text{ €/m}^2 \cdot 52,96 \text{ m}^2$ | 97 699,55   |
| Technická hodnota    | 56,97% z 97 699,55 €                              | 55 659,43   |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu" bytu č. 48 na 8. poschodi bytového domu s.č. 1485 na ul. Pod Papierňou č. 57, na parc. č.6500 a pozemok parc.č. 6500 vo výmere 396 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č. 9255- čiastočný v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 5275/335031 kat. území Bardejov, okres Bardejov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.







**Bardejov** je okresné mesto v Prešovskom kraji. Nachádza sa na severovýchode Slovenska v regióne Šariš. Toto historické a kúpeľné mesto je pre svoje zachovalé stredoveké centrum od roku 2000 zapísané medzi lokality Svetového dedičstva UNESCO. Mesto Bardejov má okolo 35 000 obyvateľov je to administratívne centrum horného Šariša a stredisko priemyslu, kultúry a športu.

Bytový dom s.č.1485 sa nachádza na ulici Pod papierňou č. 57, v sídlisku Družba vo vzdialenosti cca. 1,9 km od centra mesta. Bytový dom má dobrú pozíciu autom do centra mesta do 5 min. V tesnej blízkosti bytového domu sa nachádza základná škola, materská škola, fitness, poliklinika, pošta, ihrisko, obchodný dom Tesco, Lidl a pod.

Orientácia obytných miestností bytu je na východnú svetovú stranu orientácia z kuchyne bytu na južnú svetovú stranu.

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete. V suteréne bytového domu sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice k jednotlivým bytom.

Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne v sídlisku.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

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

Riziká sú uvedené v LV č. 9255 v časti Tachy:

- Záonné záložné právo k bytom podľa zákona č.182/1993 Z.z., v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome - Z 2564/2015
- Záonné vecné bremeno na zákl. § 66 ods.2 zákona č.351/2011 Z.z., spočívajúce v práve vstupu na zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy a údržby telekomunikačných vedení na parc. KKN 6500 zast.pl.o výmere 396 m<sup>2</sup> v prospech Proxis, spol. s r.o./IČO 36465828/. Z 3030/2015 /v.z.2729/2015/

Vlastník poradové číslo 29:

Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosť: byt číslo 48, vchod 57, 8.p v bytovom dome súpisné číslo 1485 na parcele KKN 6500 v 1/ a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5275/335031 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na parcele KKN 6500 zastavané plochy a nádvoria o výmere 396m<sup>2</sup>. Záložná zmluva k nehnut. - V 399/2017 zo dňa 05.05.2017

Iné riziká ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

#### Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové domy v okresných mestách stanovený v rozpätí od 0,4–0,5 vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehnuteľnosť bez výnosu.

Je to veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť, ktorá nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Dopyt s ponukou je vyšší.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, kompletnú rekonštrukciu ohodnocovaného bytu a čiastočnú rekonštrukciu bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,82.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,82**

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

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,820 + 1,640) | 2,460   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,640   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,820   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,451   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,820 - 0,738)  | 0,082   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo    | Popis                                                                          | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_1$ | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_1$ |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------------|------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>                                  |        |           |            |                              |
|          | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší                                   | I.     | 2,460     | 10         | 24,60                        |
| <b>2</b> | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>                 |        |           |            |                              |
|          | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk          | II.    | 1,640     | 30         | 49,20                        |
| <b>3</b> | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>                             |        |           |            |                              |
|          | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                               | II.    | 1,640     | 7          | 11,48                        |
| <b>4</b> | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>                       |        |           |            |                              |
|          | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                            | I.     | 2,460     | 5          | 12,30                        |
| <b>5</b> | <b>Príslušenstvo bytového domu</b>                                             |        |           |            |                              |
|          | práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah                    | III.   | 0,820     | 6          | 4,92                         |
| <b>6</b> | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>                                         |        |           |            |                              |
|          | vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne                                | III.   | 0,820     | 10         | 8,20                         |
| <b>7</b> | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                  |        |           |            |                              |
|          | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II.    | 1,640     | 8          | 13,12                        |
| <b>8</b> | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                          |        |           |            |                              |
|          | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov               | III.   | 0,820     | 6          | 4,92                         |

|    |                                                                                           |      |       |            |               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
| 9  | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám                                         |      |       |            |               |
|    | orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV                                           | II.  | 1,640 | 5          | 8,20          |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome                                                           |      |       |            |               |
|    | byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží                                               | III. | 0,820 | 9          | 7,38          |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku                                                           |      |       |            |               |
|    | počet bytov vo vchode: nad 48 bytov                                                       | V.   | 0,082 | 7          | 0,57          |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu                                                             |      |       |            |               |
|    | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút                     | I.   | 2,460 | 7          | 17,22         |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu                                                |      |       |            |               |
|    | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II.  | 1,640 | 6          | 9,84          |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu                                    |      |       |            |               |
|    | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                         | III. | 0,820 | 4          | 3,28          |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu                                 |      |       |            |               |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                          | II.  | 1,640 | 5          | 8,20          |
| 16 | Názor znalca                                                                              |      |       |            |               |
|    | dobrý byt                                                                                 | II.  | 1,640 | 20         | 32,80         |
|    | <b>Spolu</b>                                                                              |      |       | <b>145</b> | <b>216,23</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

| Názov                              | Výpočet                                              | Hodnota            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 216,23 / 145$                              | 1,491              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 55\,659,43 \text{ €} * 1,491$ | <b>82 988,21 €</b> |

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je časť parcely č. 6500 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 396 m<sup>2</sup> v podiele 5275/335031 o výmere 6,23 m<sup>2</sup> na ul. Pod papierňou č. 57 v obci Bardejov.

Parcela sa nachádza pod bytovým domom v bežnom sídlisku s napojením na všetky inž. siete /vodovod, kanalizácia, plynovod a ELI/. Pozemok je mierne svahovitý.

Cesta autom od bytového domu do centra mesta v trvaní do 5 min vo vzdialenosti 1,9 km. V tesnej blízkosti pozemku sa nachádza sieť obchodov a služieb, pizza, plaváreň, obchodný Tesco, Lidl, základná a materská škola, zastávka MHD.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov v obci Bardejov a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty

majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty. Táto vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemku v danej lokalite, vzhľadom na jeho polohu voči centru mesta a vzhľadom na jeho využitie.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 6500    | zastavaná plocha a nádvorie | 396,00                         | 1/1                    | 5275/335031                                  | 6,23                             |

**Obec:**

Bardejov

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                                                     | 1,05                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)                                                                                                                                                                                                                                  | 1,50                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                                                            | 1,50                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                                                                                         | 2,90                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                                                 | Hodnota                      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,90 * 1,00$                               | 6,8513                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,8513$                       | <b>68,24 €/m<sup>2</sup></b> |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku    | $V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 5275/335031 * 27 023,04 \text{ €}$ | <b>425,47 €</b>              |



## VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet                                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| parceta č. 6500 | 396,00 m <sup>2</sup> * 68,24 €/m <sup>2</sup> * 1/1*5275/335031 | 425,47                |
| <b>Spolu</b>    |                                                                  | <b>425,47</b>         |

## III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

byt č. 48 na 8. poschodi bytového domu s.č. 1485 na ul. Pod Papierňou č. 57, na parc. č.6500 a pozemok parc.č. 6500 vo výmere 396 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č. 9255- čiastočný v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 5275/335031 kat. území Bardejov, okres Bardejov

## Hlavné stavby:

| Názov                                                                       | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---------|---------|---------------|
| Byt č. 48 v byt.dome s.č.1485 na p.č. 6500<br>Pod papierňou 57 k.ú.Bardejov |      | 0,00    | 52,96   | 1             |

## Pozemky:

| Názov pozemku               | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| zastavané plochy a nádvoria | 6500          | 6,23        |

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 48 na 8. poschodi bytového domu s.č. 1485 na ul. Pod Papierňou č. 57, na parc. č.6500 a pozemok parc.č. 6500 vo výmere 396 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria zapísané na LV č. 9255- čiastočný v spoluvlastníckom podiele na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 5275/335031 kat. území Bardejov, okres Bardejov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                    | Spoluvl. podiel   | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Stavby                                                                   |                   |                       |
| Byt č. 48 v byt.dome s.č.1485 na p.č. 6500 Pod papierňou 57 k.ú.Bardejov | 1/1               | 82 988,21             |
| Pozemky                                                                  |                   |                       |
| zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 6500 (6,23 m <sup>2</sup> )       | 1/1 z 5275/335031 | 425,47                |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                          |                   | <b>83 413,68</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                     |                   | <b>83 400,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícštyristo Eur</b>          |                   |                       |

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 9255 v časti ťarchy :

- Záonné záložné právo k bytom podľa zákona č.182/1993 Z.z., v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome - Z 2564/2015

- Záonné vecné bremeno na zákl. § 66 ods.2 zákona č.351/2011 Z.z., spočívajúce v práve vstupu na zriaďovanie, prevádzkovanie, opravy a údržby telekomunikačných vedení na parc. CKN 6500 zast.pl.o výmere 396 m<sup>2</sup> v prospech Proxis, spol. s r.o./IČO 36465828/. Z 3030/2015 /v.z.2729/2015/

Vlastník poradové číslo 29:

Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 na nehnuteľnosť: byt číslo 48, vchod 57, 8.p v bytovom dome súpisné číslo 1485 na parcele CKN 6500 v 1/ a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5275/335031 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na parcele CKN 6500 zastavané plochy a nádvoría o výmere 396m<sup>2</sup>. Záložná zmluva k nehnut. - V 399/2017 zo dňa 05.05.2017

Iné riziká ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 03.05.2025

Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HP 011/25/0A zo dňa 4.3.2025
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9255- čiastočný, K. ú. Bardejov zo dňa 1.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Bardejov vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 1.5.2025
- 4 - Potvrdenie o veku bytového domu, vydané SPRÁVBYTOM, s.r.o Bardejov
- 5 - zakreslenie skutkového stavu oceňovaného bytu predložené objednávateľom
- 6 - Fotodokumentácia bytového domu vykonaná pri obhliadke dňa 31.3.2025

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti. Evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 83/2025 .

**Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca