

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , 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

Zadávatel': HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka HP065/22/39A zo dňa – 26.5.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 168/2026

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6 na 6.posch. bytového domu s.č. 5789 vchod D34 na ul. Severná na pozemku parcely registra "C" 1699/11 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu zapísané na LV č.6614 -čiastočný, obec Michalovce, kat. území Stráňany, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 18 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky HP065/22/39A zo dňa 26.5.2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty - bytu č.6 na 6.posch. bytového domu s.č. 5789 vchod D34 na ul. Severná na pozemku parcely registra "C" 1699/11 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu zapísané na LV č.6614 - čiastočný, obec Michalovce, kat. území Strážany, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Dátum vyžiadania posudku: 26.5.2026/ písomná objednávka/

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.6.2026 o 9:00 hod

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.8.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka HP065/22/39A zo dňa 26.5.2026
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané Okresným stavebným bytovým družstvom Michalovce, Plynárenská 1.
- Poskytnutý znalecký posudok č. 197/2015 vypracovaný znalcom Ing. Dušan Posypanka dňa 11.11.2015

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6614- čiastočný, K. ú.Strážany zo dňa 8.8.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Strážany vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 8.8.2026
- Zameranie ohodnocovanej nehnuteľnosti bytu č. 6- nebolo znalcovi umožnené
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke vonkajších priestorov od ulice a obhliadka spoločných priestorov dňa 25.6.2026, fotodokumentácia interiéru bytu nebola znalcovi umožnená

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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. 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 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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená odborným odhadom lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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:

Všeobecnú hodnotu hmotného majetku stanovujem metódou polohovej diferenciácie úpravou východiskovej hodnoty stavby o vplyvy na ne pôsobiace v danom mieste a čase podľa článku D.3.1 prílohy č.3 cenového predpisu.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \text{ [€]}$$

kde

M – počet merných jednotiek, m² podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrtroku 2026 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a

vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

$TS = 100 - O$ [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:

- a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)
- b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (bytový dom, byt)

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$VŠHS = TH \cdot kPD$ [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby 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.

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

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie 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:

Výpis z listu vlastníctva č. 6614- čiastočný, k.ú.Stráňany, obec Michalovce, okres Michalovce zo dňa 8.8.2026

Časť A: Majetková podstata

STAVBY

súp.č. 5789 na parcele číslo 1699/11 Bytový dom A-1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5789 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Byty a nebytové priestory

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vchod: D34 6.p. Byt č. 6

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 7169/1043252

Vlastník

1 Vatahová Miriama r. Vatahová, Nad Laborcom 1778/42, Michalovce, PSČ 071 01, SR,

Spoluvlastnícky podiel : 1/ 1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3764/15 z.d. 19.1.2016 Čz 39/16

Poznámka

P-772/2022 Poznámava sa upovedomenie o začatí výkonu záložného práva HP065/22/09A z.d. 10.11.2022, HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava -Staré Mesto v prospech oprávneného Všeobecná úverová banka, a.s., ako záložný veriteľ č.z. 977/22

Časť C: Tarchy

1. Vecné bremeno zriadené podľa § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytu spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.10718966-114/2002.

2.Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15 zák. č.182/19993 Z.z.

3. Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, š.p.ú. Bratislava z.d.1.7.2003 na bytový dom A5 čs.5789, ul.Púpavova č.4, ul.Severná č.32,34,36, ul.Ružová č.1,3 na bytové jednotky sekcia B - číslo bytu 1,12, sekcia C - číslo bytu 6,12,22, sekcia D - číslo bytu 2; sekcia F - číslo bytu 16, sekcia G - číslo bytu 1,10,12 Z 415/03 - čz 692/03, Z 192/05 - čz 141/05, Z 1160/05 - ČZ 333/05, čiastočný výmaz Z-1704/05, ČZ-500/05, čz-125/08 (pri V-319/08), Z-294/09-čiastočný výmaz čz-96/09, čiast.výmaz Z-2276/2013 - čz-527/13, čiast. výmaz Z-179/14, čz-105/14, čiast.výmaz Z 2525/2014 - čz 564/2014, čiastočný výmaz V 2352/15, č.z. 523/15, čiastočný výmaz Z-291/16 čz-100/16, čiastočný výmaz Z-373/18, čz141/18, čiastočný výmaz Z-206/21, č.z. 38/21,

čiasťočná výmaz Z-4752/2021, čz-1067/21, čiasťočná výmaz Z-362/2022, čz-96/22, čiasťočný výmaz, Z-585/2023 - čz 106/23, čiasťočný výmaz - Z-2442/2023, čz-494/23, čiasťočný výmaz - Z-2163/2024, čz-443/24, čiasťočný výmaz - Z-362/2025, čz-105/25, čiasťočný výmaz- Z-2389/2025, č. z. 500/25

Vlastník poradové číslo 62:

Záložné právo V 3763/15 z.d.29.12.2015 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, reg.č.: 001/241291/15-001/000 na byt č.6, 6.p., vchod D34, bytový dom čs.5789 na CKN p.č.1699/1 a spoluvlastnícky podiel 7169/1043252 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - Čz 4/16

Vlastník poradové číslo 62

Z-9/2026 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 413EX 939/25 z.d. 2.1.2026, Exekútorský úrad Rožňava, Kósu-Schoppera, JUDr. Martin Petrovič, voči oprávnenému Home Credit Slovakia,a.s., Krajinská 2954/32, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, č.z.-4/26

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.6.2026 o 9:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom len z exteriéru a z verejného priestranstva nakoľko obhliadka interiéru ohodnocovaného bytu znalci nebola umožnená . Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil a znalci obhliadku neumožnil.

Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri obhliadke len z verejného priestranstva dňa 25.6.2026 o 9 : 00 hod.

Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, rozmery ohodnocovaného bytu znalec použil z podkladov poskytnutých objednávateľom posudku - z poskytnutého ZP č. 197/2015 vypracovaného znalcom Ing. Dušanom Posypankom .

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) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola predložená, zjednodušený pôdorys bytu bol dodaný objednávateľom posudku . Porovnanie pôdorysu ohodnocovaného bytu so skutočnosťou znalec nevykonával nakoľko obhliadka mu nebola umožnená. Stavebná dokumentácia bytového domu nebola poskytnutá.

Na základe potvrdenia o veku bytového domu vydaného Okresným stavebným bytovým družstvom Michalovce, Plynárska 1. Michalovce bol obytný dom s.č. 5789 v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt č. 6, je užívaný od roku 2002 .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje (LV č. 6614 - čiastočný zo dňa 8.8. 2026 vytvorené cez katastrálny portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 8.8.2026) boli porovnané so skutočným stavom - v rámci možnosti.

Rozdiely v popisných a v geodetických údajoch katastra neboli zistené .

Predmetná nehnuteľnosť byt č. 6 sa nachádza na 6.poschodí v bytovom dome s. č. 5789 na p.č. 1699/11 v k.ú. Strážany evidovaného v LV č. 6614 .

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

Stavby:

Byt č. 6 na 6 poschodí vo vchode č. D34 v bytovom dome s.č. 5789 na parc. KN č. 1699/11 v k.ú. Strážany (s podielom na spol.častiach a spol. zariadeniach domu a na príslušenstve : 7169/1043252

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

-časť pozemku pod bytovým domom nie je evidovaná na liste vlastníctva , preto nie je predmetom ohodnotenia

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán obce Michalovce

<https://www.michalovce.sk/sk/clanok/uzemno-planovacie-informacie>

Územný plán mesta Michalovce – parcela C-KN č. 1699/11, k. ú. Stráňany

Pozemok parc. č. C-KN 1699/11 sa nachádza v katastrálnom území Stráňany, ktoré je súčasťou mesta Michalovce. Na predmetnej parcele je evidovaný bytový dom súpisné číslo 5789, situovaný na ulici Severná 5789/32 v Michalovciach.

Územný plán mesta Michalovce bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Michalovciach dňa 26. 02. 2008 uznesením č. 160. Územnoplánovacia dokumentácia bola následne aktualizovaná jednotlivými zmenami a doplnkami. Zmeny a doplnky č. 9 Územného plánu mesta Michalovce boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Michalovciach uznesením č. 80 zo dňa 31. 08. 2023.

Vzhľadom na existujúcu bytovú zástavbu a skutočnosť, že na predmetnej parcele je umiestnený bytový dom súp. č. 5789, predmetný pozemok predstavuje **pozemok zastavaný bytovým domom a súvisiaci s funkciou bývania v bytových domoch**.

Pozemok je súčasťou urbanizovaného územia mesta a jeho využitie je viazané na existujúcu bytovú zástavbu, vrátane plôch a zariadení súvisiacich s bývaním a obsluhou obytného územia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Byt: Byt č.6 ,v byt.dome s.č. 5789, sidl. SNP č. D34, Michalovce-Stráňany****POPIS**

Oceňovaný byt č. 6 sa nachádza na 6. poschodí v panelovom bytovom dome s.č. 5789, vchod D34 na časti parcely č. 1699/11, ktorý má prízemie a 8 nadzemné podlažia .

Na základe potvrdenia o veku bytového domu, ktoré vydal OSBD Michalovce stanovujem rok výstavby bytového domu na rok 2002.

V prízemí bytového domu sa nachádzajú pivnice a spoločné vstupné priestory, v nadzemných podlažiach bytového domu sa nachádzajú na každom podlaží trojizbové byty .

Vstup do ohodnocovaného bytu je cez hlavný vstup z úrovne terénu do bytového domu a cez vnútorné spoločné schodište k ohodnocovanému bytu umiestnenému na 6. poschodí, možnosť zvislej dopravy je aj osobným výťahom.

K ohodnocovanému bytu patrí aj pivnica v prízemí bytového domu a loggia, ktorá je prístupná z jednej izby bytu orientovaná juhozápadnú svetovú stranu .

Objekt patrí do skupiny - domy bytové typové s konštrukčnými sústavami panelovými . Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha plochá jednoplášťová zateplená s krytinou z PVC pásov Fatrafol .

Klampiarske konštrukcie strechy atiky a parapety bytového domu z pozinkovaného plechu .

Vnútorná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným železobetónovým schodiskom s povrchovou úpravou z keramickej dlažby a osobným výťahom.

Ohodnocovaný byt je vykurovaný z centrálnej kotolne v sídlisku ústredným vykurovaním. Ohrev TÚV z centrálnej kotolne .

Vstup do bytového domu a ohodnocovaného bytu je cez spoločný vstup cez zádverie z úrovne terénu .

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti nebol znalcovi umožnený. Vlastník nehnuteľnosti 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 - podľa ZP č 197/2015, ktorý vypracoval znalec - Ing. Dušan Posypanka 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. 6 v bytovom dome s.č. 5789.

Stavebno - technický popis bytu na základe predložených podkladov od objednávateľa :

Byt č. 6, nachádzajúci sa na 6. poschodí bytového domu s.č. 5789 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, komora a pivnica umiestnená v prízemí bytového domu.

Súčasťou bytu je aj loggia prístupná z jednej izby orientovaná do vnútorného dvora na juhozápadnú svetovú stranu.

Byt podľa podkladov od objednávateľa je rekonštruovaný s lepším štandardom vybavenia. Okná v oceňovanom byte vymenené plastové EURO s izolačným dvojsklom. Dvere interiérové na báze dreva dyhované plné a presklené do obložkových zárubní na báze dreva. Vchodové dvere do bytu rekonštruované bezpečnostné a protipožiarne dyhované do kovovej zárubne. Steny bytu s povrchovými úpravami omietkami štukovými a maľbami.

Kúpeľňa a WC bytu rekonštruované s povrchovou úpravou z keramických obkladov stien, podlaha kúpeľne a WC z keramickej dlažby, sprchovacím kútom a umývadlom vsadeným do murovaného pultu s povrchovou úpravou z keramického obkladu. Podlaha kúpeľne a WC rekonštruovaná z keramickej dlažby.

Ohrev TUV riešený rozvodom z centrálnej kotolne v sídlisku.

Kuchyňa v ohodnocovanom byte rekonštruovaná s kuchynskou linkou na báze dreva, s kuchynským sporákom plynovým s el. rúrou s digestorom, drezom nerezovým s batériou stojankovou. Stena za kuchynskou linkou obložená keramickým obkladom. Podlaha v kuchyni a obytných miestnosti rekonštruovaná plávajúca laminátová.

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to:

poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, telefónu /, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 7169/1043252.

Spoločnými časťami bytového domu sú:

základy domu, obvodové múry, chodby, priečelia, vchody, schodiská, strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné a zvislé izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Stavebné úpravy bytového domu :

- fasáda bytového domu je zateplená polystyrénom hr. 100 mm s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky
- výplňové konštrukcie spoločných priestorov okná plastové EURO s izolačným dvojsklom a vchodové dvere plastové presklené izolačným dvojsklom a so zabudovanými poštovými schránkami
- strecha bytového domu jednoplášťová zateplená s krytinou z PVC pásov Fatrafol .

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete

Údržba bytového domu je na dobrej úrovni zodpovedajúca jeho veku a údržba ohodnocovaného bytu na základe podkladov od objednávateľa vo veľmi dobrom technickom stave

Vzhľadom na použité materiály, vek bytového domu, úroveň údržby bytového domu stanovujem životnosť bytového domu odborným odhadom na 100 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	1,78*3,47+0,84*2,38	8,18
izba	3,84*3,45	13,25
izba	6,10*3,45	21,05
izba	4,12*3,47	14,30
kuchyňa	2,45*3,48	8,53
kúpeľňa	2,10*1,67	3,51
WC	1,12*0,84	0,94
komora	2,99*0,98	2,93
Výmera bytu bez pivnice		72,69
pivnica	1,10*1,10	1,21
Vypočítaná podlahová plocha		73,90
loggia	0,85*2,67	2,27

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:

 $k_{CU} = 4,199$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Počet izieb:

3

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	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,08
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,19
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,42
6	Krytina strechy	2,00	1,40	2,80	2,48
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	4,25
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,77
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,20	0,60	0,53
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,71
12	Okná	5,00	1,60	8,00	7,08

13	Povrchy podláh	0,50	1,40	0,70	0,62
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,77
21	Ostatné	2,00	1,40	2,80	2,48
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,54
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,48
25	Povrchy podláh	2,50	1,40	3,50	3,10
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,30
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,40	5,60	4,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,25
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,65
Spolu		100,00		113,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 113,00 / 100 = 1,13$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,1300 * 1,00$$

$$VH = 1\,600,62 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.6, v byt.dome s.č. 5789, sídl. SNP č. D34, Michalovce- Strážany	2002	24	76	100	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

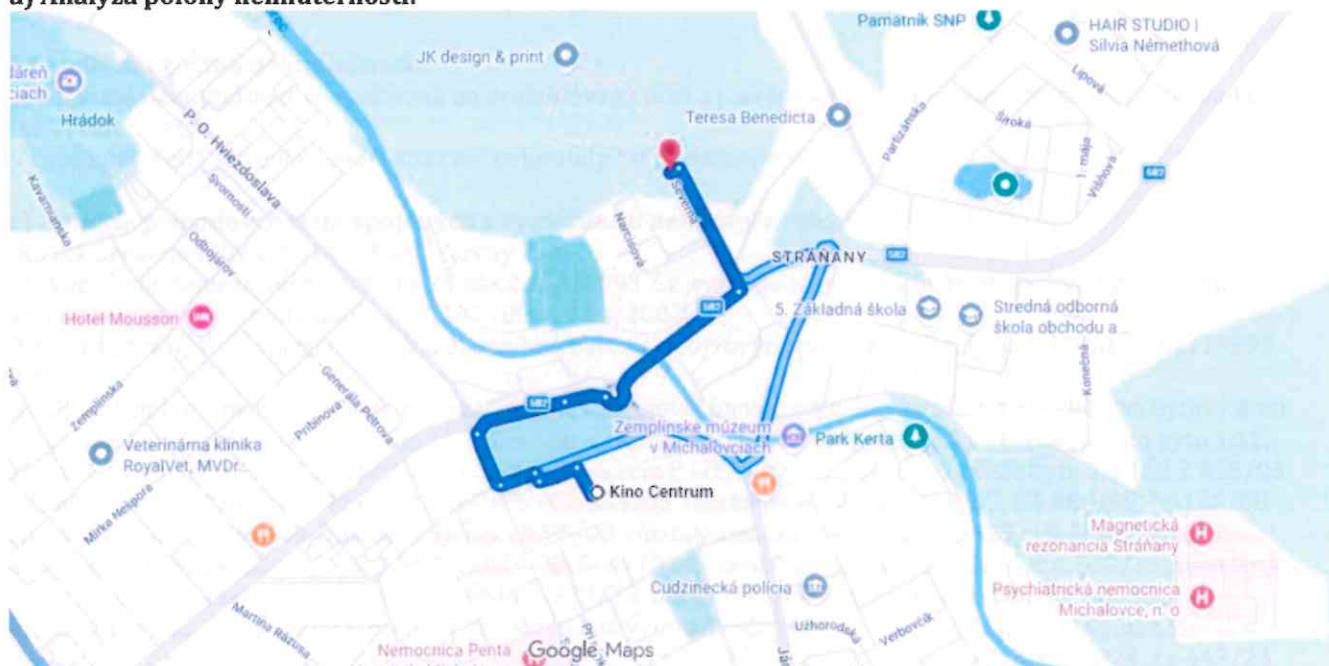
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,600,62 \text{ €/m}^2 \cdot 73,9 \text{ m}^2$	118 285,82
Technická hodnota	76,00% z 118 285,82 €	89 897,22

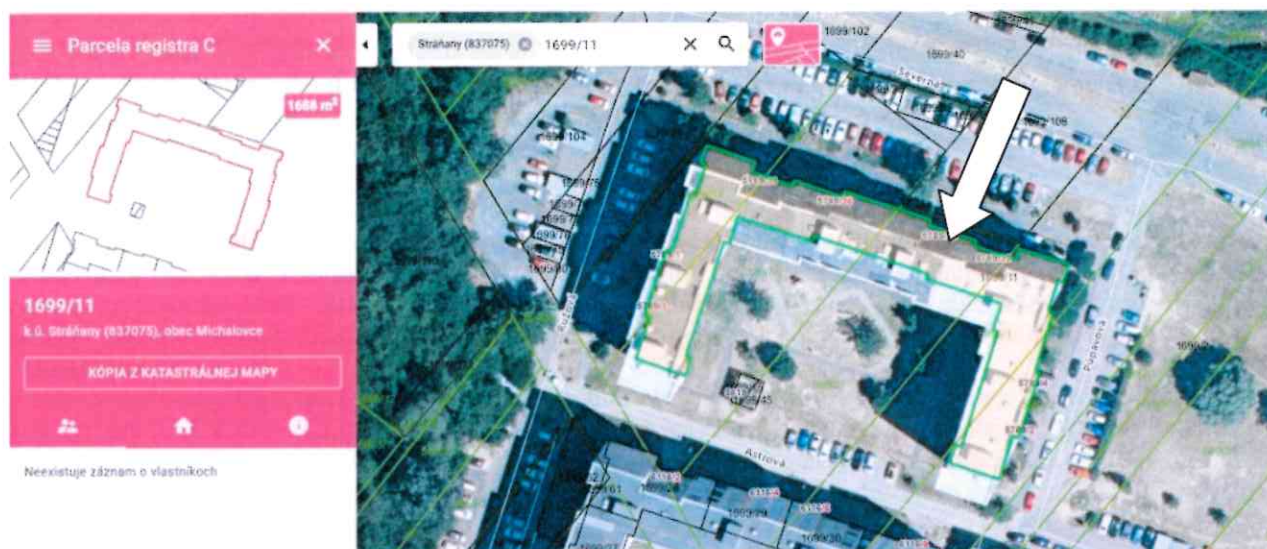
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "bytu č.6 na 6.posch. bytového domu s.č. 5789 vchod D34 na ul. Severná na pozemku parcely registra "C" 1699/11 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu zapísané na LV č.6614 - čiastočný, obec Michalovce, kat. území Stráňany, okres Michalovce 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 diferenciácie, 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.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Nehnutelnosť sa nachádza na rovinatom pozemku v okresnom meste Michalovce - Strážany, Košický kraj. Doprava : autobusová a železničná .Vybavenosť v blízkosti bytového domu je na dobrej úrovni(verejný vodovod, kanalizácia, ELI a verejný rozvod zemného plynu). Okresné mesto Michalovce má v súčasnosti počet obyvateľov 39 500 .

Bytový dom s. č. 5789 sa nachádza na ulici Severná č. D34 v bežnom sídlisku severne od centra obce Michalovce vo vzdialenosti od centra cca. 1 km , autom do 5 min. , peši do centrálnej časti obce do 20 min.

V blízkosti ohodnocovaného bytu sa nachádza materská škola , základná škola , centrum obchodov a služieb Zemplín, Kaufland , zimný štadión , športová hala a iné príslušenstvo okresného mesta Michalovce .

Severne od bytového domu sa nachádza parkovisko . Južne pri bytovom dome vo vnútornom dvore sa nachádza zatravnená plocha s lavičkami a detskými preliezkami na relax vo voľnom čase.

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete .

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť je využívaná na projektovaný účel, t.j. na bývanie. V danej lokalite sa nepredpokladá iné využitie bytu.

V čase miestneho šetrenia nebola znalcovi nehnuteľnosť sprístupnená.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká uvedené v LV č. 6614 v časti "čarchy ":

1. Vecné bremeno zriadené podľa § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytu spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.10718966-114/2002.

2.Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z.

3. Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, š.p.ú. Bratislava z.d.1.7.2003 na bytový dom A5 čs.5789, ul.Púpavova č.4, ul.Severná č.32,34,36, ul.Ružová č.1,3 na bytové jednotky sekcia B - číslo bytu 1,12, sekcia C - číslo bytu 6,12,22, sekcia D - číslo bytu 2; sekcia F - číslo bytu 16, sekcia G - číslo bytu 1,10,12 Z 415/03 - čz 692/03, Z 192/05 - čz 141/05, Z 1160/05 - ČZ 333/05, čiastočný výmaz Z-1704/05, ČZ-500/05, čz-125/08 (pri V-319/08) , Z-294/09-čiastočný výmaz čz-96/09, čiast.výmaz Z-2276/2013 - čz-527/13, čiast. výmaz Z-179/14, čz-105/14, čiast.výmaz Z 2525/2014 - čz 564/2014, čiastočný výmaz V 2352/15, č.z. 523/15, čiastočný výmaz Z-291/16 čz-100/16, čiastočný výmaz Z-373/18, čz141/18, čiastočný výmaz Z-206/21, č.z. 38/21, čiastočná výmaz Z-4752/2021, čz-1067/21, čiastočná výmaz Z-362/2022, čz-96/22, čiastočný výmaz, Z-585/2023 - čz 106/23, čiastočný výmaz - Z-2442/2023, čz-494/23, čiastočný výmaz - Z-2163/2024, čz-443/24, čiastočný výmaz - Z-362/2025, čz-105/25, čiastočný výmaz- Z-2389/2025, č. z. 500/25

Vlastník poradové číslo 62:

Záložné právo V 3763/15 z.d.29.12.2015 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, reg.č.: 001/241291/15-001/000 na byt č.6, 6.p., vchod D34, bytový dom čs.5789 na CKN p.č.1699/1 a spoluvlastnícky podiel 7169/1043252 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - Čz 4/16

Vlastník poradové číslo 62:

Z-9/2026 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 413EX 939/25 z.d. 2.1.2026, Exekútorský úrad Rožňava, Kósu-Schoppera, JUDr. Martin Petrovič, voči oprávnenému Home Credit Slovakia, a.s., Krajinská 2954/32, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, č.z. -4/26

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej 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, vydanéj 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 diferenciácie pre bytové domy v okresných mestách vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť. Ohodnocovaný byt s rekonštruovaným jadrom a kuchyňou. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,64.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,64

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,640 + 1,280)	1,920
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,280
III. trieda	Priemerný koeficient	0,640
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,352
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,640 - 0,576)	0,064

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,280	10	12,80
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,280	30	38,40
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,920	7	13,44
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,920	5	9,60
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,640	6	3,84
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,640	10	6,40

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,280	8	10,24
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,640	6	3,84
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,280	5	6,40
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,920	9	17,28
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,640	7	4,48
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,280	7	8,96
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,280	6	7,68
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,352	4	1,41
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,920	5	9,60
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	1,920	20	38,40
	Spolu			145	192,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 192,77 / 145$	1,329
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 89\,897,22 \text{ €} * 1,329$	119 473,41 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby 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. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Nehnuteľnosť: v k.ú. Stráňany

Názov: byt č.6 na 6.posch. bytového domu s.č. 5789 na ul. Severná na pozemku parcely registra "C" 1699/11 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu zapísané na LV č.6614 - čiastočný, obec Michalovce, kat. území Stráňany, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.6 ,v byt.dome s.č. 5789 , sídl. SNP č. D34 , Michalovce- Stráňany		0,00	73,90	1

OTÁZKY A ODPOVEDE

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite. Zvolená metodika pre výpočet všeobecnej hodnoty bola metódou polohovej diferenciácie vzhľadom na charakter nehnuteľnosti a dostupnosťou podkladov pre výpočet. Kombinovaná metóda nebola použitá, nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodov nedostupnosti dostatočných podkladov súboru nehnuteľností v danej lokalite s evidovanými reálnymi kúpno-predajnými cenami.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.6 ,v byt.dome s.č. 5789 , sídl. SNP č. D34 , Michalovce- Stráňany	119 473,41
Všeobecná hodnota celkom	119 473,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	119 000,00
Všeobecná hodnota slovom: jedenstodevätnásťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká uvedené v LV č. 6614 v časti "t'archy":

1. Vecné bremeno zriadené podľa § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytu spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.10718966-114/2002.

2. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z.

3. Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, š.p.ú. Bratislava z.d.1.7.2003 na bytový dom A5 čs.5789, ul.Púpavova č.4, ul.Severná č.32,34,36, ul.Ružová č.1,3 na bytové jednotky sekcia B - číslo bytu 1,12, sekcia C - číslo bytu 6,12,22, sekcia D - číslo bytu 2; sekcia F - číslo bytu 16, sekcia G - číslo bytu 1,10,12 Z 415/03 - čz 692/03, Z 192/05 - čz 141/05, Z 1160/05 - ČZ 333/05, čiastočný výmaz Z-1704/05, ČZ-500/05, čz-125/08 (pri V-319/08), Z-294/09-čiastočný výmaz čz-96/09, čiast.výmaz Z-2276/2013 - čz-527/13, čiast. výmaz Z-179/14, čz-105/14, čiast.výmaz Z 2525/2014 - čz 564/2014, čiastočný výmaz V 2352/15, č.z. 523/15, čiastočný výmaz Z-291/16 čz-100/16, čiastočný výmaz Z-373/18, čz141/18, čiastočný výmaz Z-206/21, č.z. 38/21, čiastočná výmaz Z-4752/2021, čz-1067/21, čiastočná výmaz Z-362/2022, čz-96/22, čiastočný výmaz, Z-585/2023 - čz 106/23, čiastočný výmaz - Z-2442/2023, čz-494/23, čiastočný výmaz - Z-2163/2024, čz-443/24, čiastočný výmaz - Z-362/2025, čz-105/25, čiastočný výmaz- Z-2389/2025, č. z. 500/25

Vlastník poradové číslo 62:

Záložné právo V 3763/15 z.d.29.12.2015 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, reg.č.: 001/241291/15-001/000 na byt č.6, 6.p., vchod D34, bytový dom čs.5789 na CKN p.č.1699/1 a spoluvlastnícky podiel 7169/1043252 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - Čz 4/16

Vlastník poradové číslo 62:

Z-9/2026 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 413EX 939/25 z.d.

2.1.2026, Exekútor: úrad Rožňava, Kósu-Schoppera, JUDr. Martin Petrovič, voči oprávnenému Home Credit Slovakia,a.s., Krajinská 2954/32, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, č.z. -4/26

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 08.08.2026

Ing. Pavel Jurko
znalec



IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HP065/22/39A zo dňa 26.5.2026
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6614- čiastočný, K. ú.Stráňany zo dňa 8.8.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Stráňany vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 8.8.2026
- 4 - Potvrdenie o veku bytového domu , vydané Okresným stavebným bytovým družstvom Michalovce , Plynárenská 1.
- 5 - Pôdorys bytu č.6 , ul. Severná predložený objednávateľom posudku
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke vonkajších priestorov od ulice a obhliadka spoločných priestorov dňa 25.6.2026

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP065 /22/39A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
26.05.2026

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Michalovce, okres Michalovce, obec Michalovce, katastrálne územie Stráňany, evidovaný na liste vlastníctva č. 6614 ako:

- byt č. 6, 6.p., vchod č. D34, ulica: Severná, v bytovom dome súpisné č. 5789, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1699/11
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve o veľkosti 7169/1043252.

Vlastníkom predmetu dražby je Vatahová Miriama r. Vatahová, narodená 22.10.1992, bytom Nad Laborcom 1778/42 Michalovce, PSČ 071 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- ☐ Znalecký posudok v 3 exemplároch
- ☐ Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce
Obec : 522279 Michalovce
Katastrálne územie : 837075 Straňany

Dátum vyhotovenia : 8.8.2026
Čas vyhotovenia : 13:52:56
Údaje platné k : 7.8.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6614 ČIASŤ ČI

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5789	1699/11	9	bytový dom		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1699/11 pod stavbou s.č. 5789 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
D34	6	6	7169/1043252
Súpisné číslo	Miestna časť		
5789			

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
62	Vatahová Miriama r. Vatahová, Nad Laborcom 1778/42, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 22.10.1992	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3764/15 z.d. 19.1.2016 Čz 39/16	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-772/2022 Poznamenáva sa upovedomenie o začatí výkonu záložného práva HP065/22/09A z.d. 10.11.2022, HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava -Staré Mesto v prospech oprávneného Všeobecná úverová banka, a.s., ako záložný veriteľ č.z. 977/22	-
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Geometrický plán č.10718966-15/2000

ČASŤ C: ŤARCHY

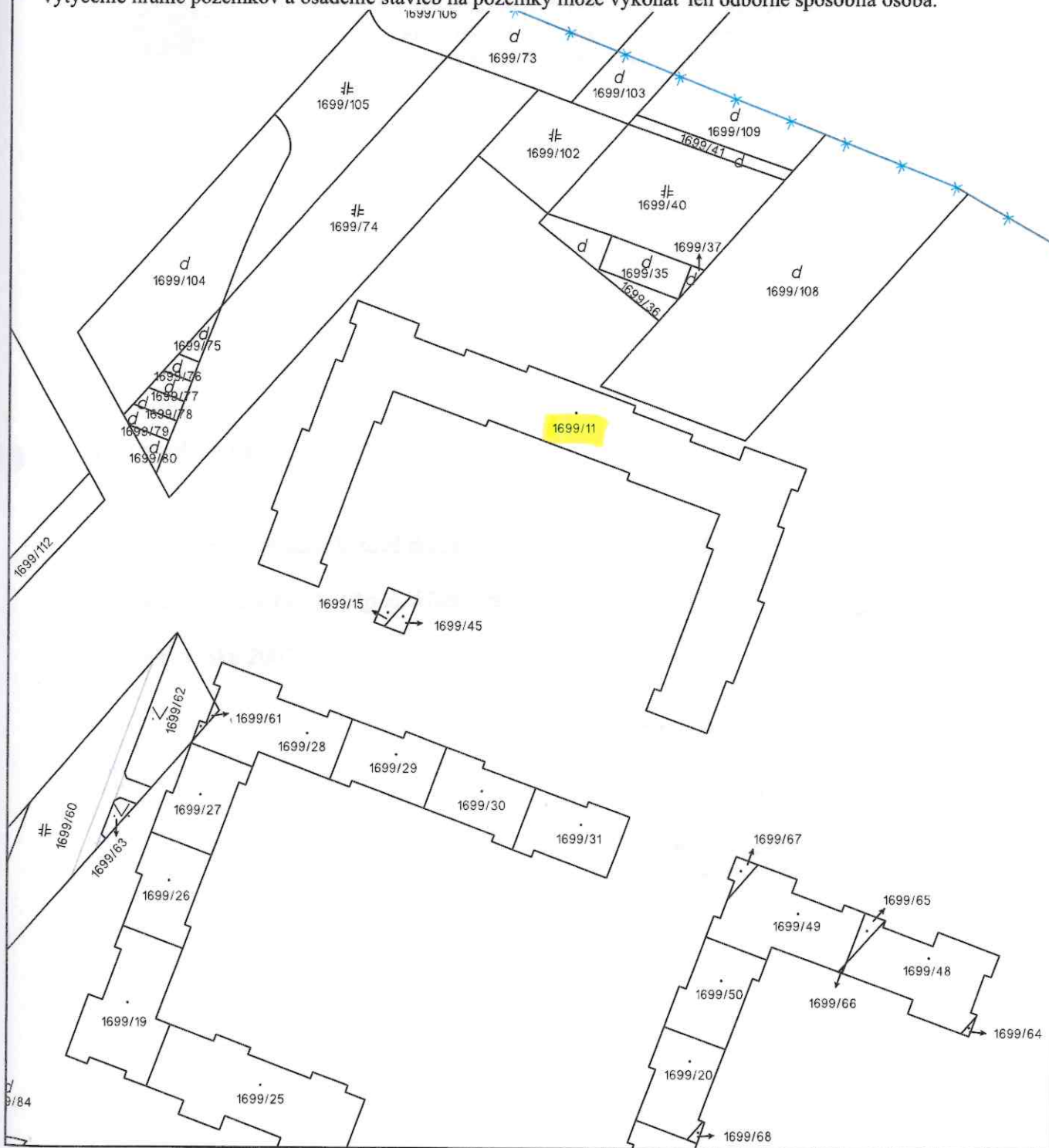
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	1. Vecné bremeno zriadené podľa § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytu spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.10718966-114/2002.
-	2.Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z.
-	3. Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, š.p.ú. Bratislava z.d.1.7.2003 na bytový dom A5 čs.5789, ul.Púpavova č.4, ul.Severná č.32,34,36, ul.Ružová č.1,3 na bytové jednotky sekcia B - číslo bytu 1,12, sekcia C - číslo bytu 6,12,22, sekcia D - číslo bytu 2; sekcia F - číslo bytu 16, sekcia G - číslo bytu 1,10,12 Z 415/03 - čz 692/03, Z 192/05 - čz 141/05, Z 1160/05 - ČZ 333/05, čiastočný výmaz Z-1704/05, ČZ-500/05, čz-125/08 (pri V-319/08), Z-294/09-čiastočný výmaz čz-96/09, čiast.výmaz Z-2276/2013 - čz-527/13, čiast. výmaz Z-179/14, čz-105/14, čiast.výmaz Z 2525/2014 - čz 564/2014, čiastočný výmaz V 2352/15, č.z. 523/15, čiastočný výmaz Z-291/16 čz-100/16, čiastočný výmaz Z-373/18, čz-141/18, čiastočný výmaz Z-206/21, č.z. 38/21, čiastočná výmaz Z-4752/2021, čz-1067/21, čiastočná výmaz Z-362/2022, čz-96/22, čiastočný výmaz, Z-585/2023 - čz 106/23, čiastočný výmaz - Z-2442/2023, čz-494/23, čiastočný výmaz - Z-2163/2024, čz-443/24, čiastočný výmaz - Z-362/2025, čz-105/25, čiastočný výmaz- Z-2389/2025, č. z. 500/25
Vlastník poradové číslo 62	Záložné právo V 3763/15 z.d.29.12.2015 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, reg.č.: 001/241291/15-001/000 na byt č.6, 6.p., vchod D34, bytový dom čs.5789 na CKN p.č.1699/1 a spoluvlastnícky podiel 7169/1043252 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - Čz 4/16
Vlastník poradové číslo 62	Z-9/2026 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. 413EX 939/25 z.d. 2.1.2026, Exekútorický úrad Rožňava, Kósu-Schoppera, JUDr. Martin Petrovič, voči oprávnenému Home Credit Slovakia,a.s., Krajinská 2954/32, 921 22 Piešťany, IČO: 36234176, č.z.-4/26

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	Strážany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1699/11		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 8. 8. 2026 14:01:46		Bez autorizácie	
Údaje platné k 7. 8. 2026 18:00:00			



Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce
Plynárenská 1, 071 01 Michalovce
tel.č. sekretariát 056/6419931, fax: 056/6422214

Potvrdenie

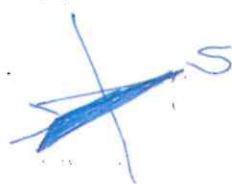
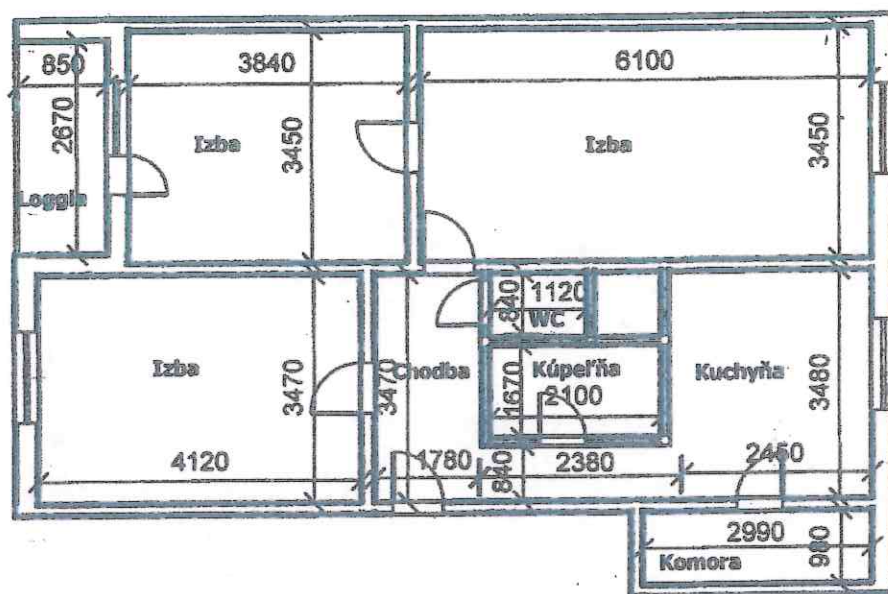
Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce týmto potvrdzuje, že **bytový dom**

A5 sídl. SNP, LV 6614, súp .č. 5789 v správe OSBD Michalovce bol **daný do**

užívania v roku 2002.

Okresné stavebné bytové družstvo
Michalovce
Plynárenská č.1
071 01 MICHALOVCE
-13-

Okresné stavebné bytové
družstvo Michalovce



Pôdorys bytu č. 6, 6.p., vchod: D34, s.č. 5789, p.č. 1699/11, k.ú. Straňany

M 1: 100

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

**Fotodokumentácia bytového domu s.č.5789 na p.č. 1699/11 v obci Michalovce , kat. územie Stráňany
- len z verejného priestranstva a zo spoločných priestorov**



Handwritten signature

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, evidenčné číslo znalca 911462.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 168/2026.

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

