

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

P/J/L k.s.
Hviezdoslavova 1018
Trebišov

Číslo objednávky:

zo dňa 26.02.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 29/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.7 v bytovom dome č.s.221 v k.ú.Slavošovce; na účel dražby
nehnutelnosti.

Počet strán (z toho príloh): 22 (9)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 26.02.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.7 v bytovom dome č.s.221 s príslušenstvom a pozemku - parc. CKN č. 1814 v k.ú. Slavošovce, obec Slavošovce, okres Rožňava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

20.02.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

20.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 26.02.2025

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 837-čiastočný k.ú. Slavošovce zo dňa 24.02.2025, vydaný Okresným úradom v Rožňave, katastrálnym odborom pod č. K1-316/2025
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č.1814 k. ú. Slavošovce zo dňa 24.02.2025 vydaná Okresným úradom v Rožňave, katastrálnym odborom pod č. K1-316/2025
- Potvrdenie o veku stavby
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby 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

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. 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 4. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_M – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 837-čiasťočný v k.ú. Slavošovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 1814 zastavané plochy a nádvoria o výmere 950 m²

Stavby

- Byt č.7 v bytovom dome č.s. 221 na parc. č. 1814

B. Vlastníci:

7. Ďuráková Zdenka r.Ďuráková (10.01.2000); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 1250/10000

Titul nadobudnutia:

- Darovacia zmluva N: 222/2020 V 2012/2020 - 510/2020

Poznámky:

- Poznomená sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 - Exekútorický úrad Košice, s.e. JUDr. Mária Bíla - 315EX 524/23 - P-452/2023 - 173/2023
- Poznomená sa: Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, Exekútorický úrad Košice, s.e. JUDr. Mária Bíla, - 315EX 524/23 - P-478/2023 - 184/2023
- Poznomená sa : Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností 315EX 524/23-26 - Exekútorický úrad Košice , JUDr. Mária Bíla , P 498/23 - 187/23

C. Ťarchy:

- Záložné právo k bytu na základe zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov a zml. čl. - VIII. ods. A3, v prospech ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome.

7. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor . JUDr.Mária Bíla - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 315EX 524/23-15, Z 2270/2023 - 151/23.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.02.2025 za účasti p.Ďurákovéj.

Zameranie vykonané dňa 20.02.2025 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.02.2025.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

- byt č.7 v bytovom dome č.s.221 na parc. č. 1814

Pozemky:

- parc. č. 1814 v podiele 1250/10000

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

Nie je.

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

<https://www.slavosovce.sk/obec-2/uzemny-plan/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.7 v bytovom dome č.s.221 na p.č.KN 1814

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č. 1814, k.ú. Slavošovce, obec Slavošovce. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1930.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Murovaný bytový dom je riešený ako čiastočne podpivničený s dvomi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na juh. Jedná sa o samostatne stojací murovaný bytový dom. Objekt je prekrytý sedlovou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je v pôvodnom stave - vymenili sa len vchodové dvere na vstupe do bytu.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na prízemí bytového domu. Pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, predsieni, kúpeľne s WC.

Zameraná podlahová plocha bytu je 68,63 m². Byt je rekonštruovaný v r.2015 - výmena kuchynskej linky, výmena okien, rekonštrukcia kúpeľne - (nové obklady, dlažby, zariadenie predmety), výmena podláh za plávajúce, kúrenie je lokálne na tuhé palivo. V čase obhliadky bol byt neobývaný.

Bytový dom je murovaný, preto základnú životnosť stanovujem na 100 rokov. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu a súčasný technický stav upravujem životnosť na 150 rokov.

Ocenenie prevádzkam bez investícií nájomcu (rozvody a elektro, časť podláh a vykurovacie zdroje).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 4,45*4,70	20,92
spálňa 4,45*4,55	20,25
kuchyňa 2,20*4,55 + 1,60*3,00	14,81
špajza 1,50*1,40	2,10
predsieň 2,25*1,80	4,05
kúpeľňa s WC 2,20*2,50	5,50
spojmo na schodišti 1,0*1,0	1,00
Vypočítaná podlahová plocha	68,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,58
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,73
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,56
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,71
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,79
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,14
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,55
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,84
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,55
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,79
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,84
Spolu		100,00		105,60	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 105,60 / 100 = 1,056$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,939 * 1,0560 * 0,95$$

$$VH = 1\,173,95 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.7 v bytovom dome č.s.221 na p.č.KN 1814	1930	95	55	150	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,173,95 \text{ €/m}^2 \cdot 68,63 \text{ m}^2$	80 568,19
Technická hodnota	$36,67\% \text{ z } 80\,568,19 \text{ €}$	29 544,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome v Slavošovciach. Bytový dom je samostatne stojaci bodového typu, má 1 podzemné a 2 nadzemné podlažia, sedlovú strechu s pálenou jednodrážkovou krytinou. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD.

V okolí bytového domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, škola, škôlka, potraviny, pošta

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = $(0,350 + 0,700)$	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = $(0,350 - 0,315)$	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	10	3,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	7	2,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie	III.	0,350	5	1,75
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,035	6	0,21
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	8	2,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,350	9	3,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	6	1,16
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	5	3,50
16	Názor znalca problematický byt	IV.	0,193	20	3,86
Spolu				145	55,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 55,98 / 145$	0,386
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 29\,544,36 \text{ €} * 0,386$	11 404,12 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1814	zastavaná plocha a nádvorie	950,00	1/1	1250/10000	118,75

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	2,5194
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,5194$	8,36 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 1250/10000 * 7$ 942,00 €	992,75 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1814	$950,00 \text{ m}^2 * 8,36 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1250/10000$	992,75
Spolu		992,75

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.7
Vlastník: Ďuráková Zdenka
Výpis z KN: LV 837-čiasťočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.7 v bytovom dome č.s.221 na p.č.KN 1814		0,00	68,63	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	1814	118,75

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.7 v bytovom dome č.s.221 na p.č.KN 1814	1/1	11 404,12
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 1814 (118,75 m ²)	1/1 z 1250/10000	992,75
Všeobecná hodnota celkom		12 396,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		12 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvanásťtisícštyristo Eur		

V Rudnej, dňa 27.02.2025



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávka
2. Aktuálna kópia listu vlastníctva
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Pôdorys bytu
5. Potvrdenie o veku stavby
6. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ

Okres : 808 Rožňava
Obec : 526 282 SLAVOŠOVCE
Katastrálne územie: 856 258 Slavošovce

Dátum vyhotovenia: 24.02.2025
Čas vyhotovenia : 10:45:31

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 837 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1814	950	zastavaná plocha a nádvorie	15	102	1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

102 - Národný park

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chrn.n.	Umiest. stavby
221	1814	9	BYTOVKA		1

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

BYTY

Vchod: 0

1. p.

Byt č. 7

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

1250/10000

Časťník právneho vzťahu: Vlastník

7 Ďuráková Zdenka r. Ďuráková, Slavošovce, č. 220, PSČ 049 36, SR

Dátum narodenia: 10.01.2000

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Por. Priezvisko, meno (názov)
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Darovacia zmluva N: 222/2020 V 2012/2020 - 510/2020

Poznámka

Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 - Exekútorický úrad Košice, s.e. JUDr. Mária Bíla - 315EX 524/23 - P-452/2023 - 173/2023

Poznamenáva sa: Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, Exekútorický úrad Košice, s.e. JUDr. Mária Bíla, - 315EX 524/23 - P-478/2023 - 184/2023

Poznamenáva sa : Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností 315EX 524/23-26 - Exekútorický úrad Košice , JUDr. Mária Bíla , P 498/23 - 187/23

*** Ostatné PRIESTORY nevyžiadané ***

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo k bytu na základe zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov a zml. čl. - VIII. ods. A3, v prospech ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome.

Por.č.: 7

Exekútorický úrad Košice , súdny exekútor . JUDr.Mária Bíla - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 315EX 524/23-15, Z 2270/2023 - 151/23.

*** Vlastník je bez ďalších tiarch ***

Iný údaj

Bez zápisu.

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Objednávka: K1-316/2025
Vyhotožil: Mgr. Zuzana Fábíán



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD ROŽŇAVA V MENE ÚGKK SR

KSI

ch:
ý

zml.

anie

V.
18/40

Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z. z. 1788/1
o správnych poplatkoch

Organizácia	Okres	Obec	Kat. územie
Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Košiciach Správa katastra Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor	Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor	SLAVOŠOVCE	SLAVOŠOVCE
	Číslo zákazky	Mapový list č.	Mierka 1 : 1000 Kód 3
	K1-316/2025	REVÚCA 4-7/44, 4-8/22	
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu: 1814			
Vyhotožil		Pečiatka a podpis	
Dňa	Meno		
24.02.2025	Fábíán		

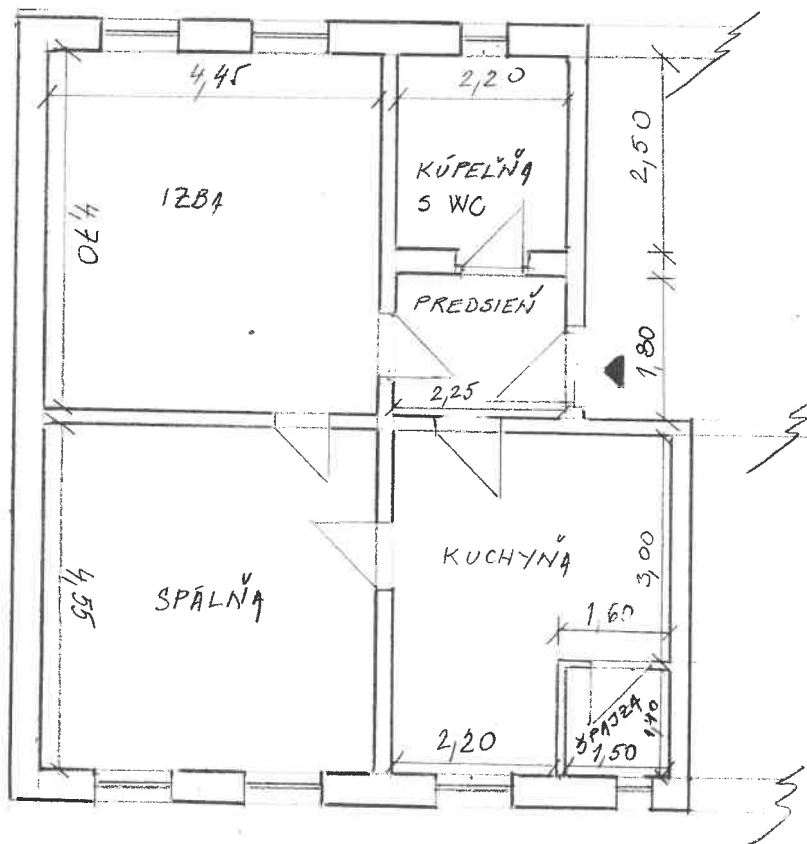


Slavošovce 221

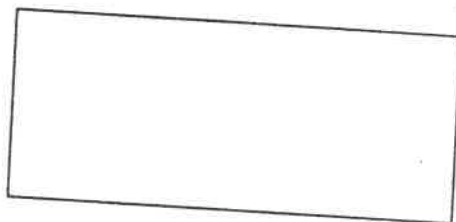


Snímky © 2025 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2025 200 m

BYT č. 7 V BYTOVOM DOMĚ č. s. 221



Obec Slavošovce 049 36 SLAVOŠOVCE



Vaše číslo/zo dňa
315Ex 524/23 - 36

Naše číslo

Vybavuje/Linka
Mgr. Ševčíková/058-7999265

Slavošovce
28.12.2023

Potvrdenie

Obec Slavošovce týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť - bytový dom č. súp. 221, parc. číslo 1814 bol postavený v roku 1930 - pôvodná stavba.
Bytový dom s 8 bytmi bol po roku 1995 prevedený do osobného vlastníctva užívateľom bytov, ktorí si ich individuálne rekonštruovali.



Kamila Ševčíková
Mgr. Kamila Ševčíková
referent

Pohľad na bytový dom a vchod do bytového domu



Schodisko



Vstup do bytu



Kuchyňa



Izba



Izba



Kúpeľňa



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 29/2025.

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

