

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 030/2025 zo dňa 24.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.198/2025***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Nová 20 v katastrálnom území Dobšiná, obec Dobšiná, okres Rožňava, a to:
- bytu č.17/2.poschodie v bytovom dome - Bytovka súp.č.796 na pozemku parc.č.1457/15 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6551/100000

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby
Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.3891.

Počet strán (z toho príloh): 25 (11)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na ulici Nová 20 v katastrálnom území Dobšiná, obec Dobšiná, okres Rožňava, a to **bytu č.17/2.poschodie** v bytovom dome Bytovka súp.č.796 na pozemku parc.č.1457/15, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6551/100000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.3891.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 16.12.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 19.12.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.182/2021, spracovateľ Ing. Mária Gyöngyösová, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:
 - Potvrdenie o veku stavby vydalo Mesto Dobšiná 16.07.2021
 - schematický pôdorys bytu
 - fotodokumentácia bytu a bytového domu

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.3891 k.ú. Dobšiná zo dňa 16.12.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti, k.ú. Dobšiná zo dňa 16.12.2025
- Fotodokumentácia z exteriéru pri miestnom šetrení dňa 16.12.2025 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Informácie o ponukových cenách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z., 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z., 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení nasl.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2025

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle STN 734301:2021 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)
- **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle STN 734301:2021 z troch a viac bytov..).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** 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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.Q.2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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. Používa sa 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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

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

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V k.ú. Dobšiná boli v ponuke nasledovné 2i a 3i byty:

Na Novej ul.: – zariadený štandardne zrekonštruovaný (r.2019) 3i byt 65m² + 2 pivnice (murované jadro, lamináty, plastové okná, sadrokartónový podhlád, stierky, jadro, kúpeľňa spojená s WC so sprchovým boxom, kuchyňa, panelové radiátory) na 3.poschodí domu bez výťahu za 39 000 Eur

- **čistočne zariadený a rekonštruovaný (cca 10-15r) 2i byt 51m²**, linka bez šporáka, podlahy pôvodné parketové prebrúsené, vstavané skrine v chodbe, za 29 500 Eur (581 Eur/m²)

Na neuvedenej ul. – čiastočne zariadený a štandardne zrekonštruovaný 2i byt s neuvedenou výmerou, na zvýšenom prízemí, za 30 000 Eur

Z popisu nie je vždy zjavné príslušenstvo bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.3891 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 16.12.2025

Okres : 808 Rožňava

Obec : 525 634 Dobšiná

Kat.ú.: 811 378 Dobšiná

A. Majetková podstata:

STAVBY

Bytovka súp.č.796 na parc.č.1457/15

Právny vzťah k pozemku parc.č.1457/15 pod stavbou súp.č.796 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

BYTY

Vchod: 0, 2.poschodie, byt č.17

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

6551/100000

vlastník

6 Pištová Andrea r. Pištová, Zimná 241, Dobšiná, PSČ 049 25, SR,

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia: 19.10.2001

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V- 199/2021 - 91/2021

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - č. OC/2141111429/Late/LR k V 2173/2021. 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31340890. P 224/2025 - 201/2025.

C. Ďalšie:

Podľa § 23 zák.č.182/93 Z.z. sa zriaďuje vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, po nadobudnutí vlastníctva bytu.

Vlastník poradové číslo 6 Záložné právo k bytu č.17/II.. na zákl.zák.č.182/93 Z.z.v znení zák.č.151/95 Z.z.a zmluvy o prevode vlast.bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v byt.dome - 395/00

Vlastník poradové číslo 6 Vklad záložného práva č. V-2173/2021 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam: v katastrálnom území Dobšiná LV 3891 Byt číslo 17, číslo vchodu 0, 2.p., súp. číslo stavby 796 na pozemku registra CKN 1457/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6551/10000 na spoločných častiach s spoločných zariadeniach domu v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 81102 Bratislava, SR v podiele 1/1 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti k úveru číslo 2141111429 - 1418/2021

Vlastník poradové číslo 6 Exekútorský úrad Michalovce, s.e. JUDr. Rudolf Dulina - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva na nehnut. byt č. 17/II v prospech: Slovenská konsolidačná a. s. Bratislava - 30EX 1092/21 - Z-1961/22 - 283/22

Vlastník poradové číslo 6 Exekútorský úrad Michalovce, s.e. JUDr. Rudolf Dulina - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva na nehnut. byt č. 17/II v prospech: Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31686966 - 30EX 50/23 - Z-2833/2023 - 435/2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 16.12.2025, za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 16.12.2025 z exteriéru – nehnuteľnosť vlastníkom nesprístupnená.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

V dostupnom podklade - staršom znaleckom posudku z roku 2021 bol schematický náčrt pôdorysu ohodnocovaného bytu bez kót. Ako doklad o veku k dispozícii bolo potvrdenie mesta, kde sa uvádza, že dom bol zaradený do užívania roku 1954.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Dostupné údaje boli porovnané so skutočným stavom. Číslo vchodu uvedené na LV (vchod 0) sa nezhoduje s orientačným číslo domu (č.20). Pozemok pod bytovým domom nie je usporiadaný (bez LV v KN C), právo stavby nie je ošetrené vecným bremenom zapísaným na LV. Iné rozdiely z dostupných údajov nezistené.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- Byt č.17/2.poschodie bytového domu súp.č.796 na parc.č.1457/15, obytný dom sa užíva od roku 1954
- Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 6551/100000

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

h) Informácie 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:

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce obytné plochy bytových domov

Zdroj: Komplexný urbanistický návrh, časť Dobšiná, komplexný výkres, návrh dopravy, ZaD č.6, Spoločný ÚPN Mesta Dobšiná a obce Stratená

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 3-i byt č.17/2.posch., Nová 20, Dobšiná

Ohodnocovaný 3-izbový byt č.17 sa nachádza na 2/3.poschodí nezatepleného murovaného bytového domu súp.č.796 na parc.č.1457/15 v meste Dobšiná, na ulici Nová 20.

Dom mal vymenené okná i vchodové dvere z oboch strán za plastové, opravenú strechu. Dom bol postavený podľa potvrdenia v roku 1954 ako bodový s dvoma vchodmi v konštrukčnom systéme T03B, má 4 nadzemné podlažia, v dome je spolu 20 bytov – po tri na každom poschodí vchodu. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, popis, výmera, vybavenie a technický stav je prevzatý z dostupného podkladu.

Byt č. 17 je umiestnený na druhom poschodí obytného domu, vymurovaného z tehál s valbovou strechou, krytina škridlová. Obytný dom je štvorpodlažný. Na prízemí sú pivnice, kočíkareň, pracovňa, sušiareň a byty.

Čiastočná rekonštrukcia obytného domu realizovaná v roku 2010.

Predmetný byt pozostáva z troch obytných miestností, z kuchyne a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kúpeľňa, WC. Byt nemá loggiu. Podlahy laminátové, dlažby keramické a laminátové, dvere drevené dýhované, okná zdvojené plastové, povrchová úprava stien stierková omietka, maľba. Kúpeľňa murovaná, zariadenie predmety sprchovací box, umývadlo, WC samostatné, vŕšade obklad keramický, v kuchyni kuchynská linka sporák plynový, odsávač pár, obklad keramický. Teplá voda z centrálného zdroja, vykurovanie z centrálného zdroja.

V byte boli vykonané stavebné úpravy v roku 2021.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplovodné a plynové bytové prípojky, prípojky STA, vstavaná skriňa, kuchynská linka, plynový sporák, ventilátor, vykurovacie telesá, batérie, vaňa, poštová schránka.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní, hlavnými uzatváracími ventilmi privodu teplej, studenej vody, plynu elektrickými poistkami pre byt.

Spoločnými časťami domu sú najmä, základy, domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu je výťah, kočíkareň, bleskozvody, televízne káblové rozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne plynové domové prípojky.

Byt vykurovaný ústredným kúrením z centrálnej kotolne.

Orientácia bytu, východ, západ.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami T0

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Izba	
3,4*3,88	13,19
Izba	
3,1*6,6	20,46
Izba	
3,13*4,98	15,59
Chodba	
3,47*1,45	5,03
Kúpeľňa	
1,45*0,8	1,16
WC	
1,05*0,88	0,92
Kuchyňa	
2,3*3,5-0,26*0,89+1,45*0,8	8,98
Výmera bytu bez pivnice	65,33
Pivnica	
1,3*1,26	1,64
Vypočítaná podlahová plocha	66,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	4,87
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,50
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,79
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,87
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,95
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,92
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,24
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,87
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,97
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,43
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,92
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97

30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,95
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,89
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,89
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	7,30
	Spolu	100,00		102,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 102,75 / 100 = 1,0275$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 0,939 * 1,0275 * 0,95$$

$$VH = 1\,196,83 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

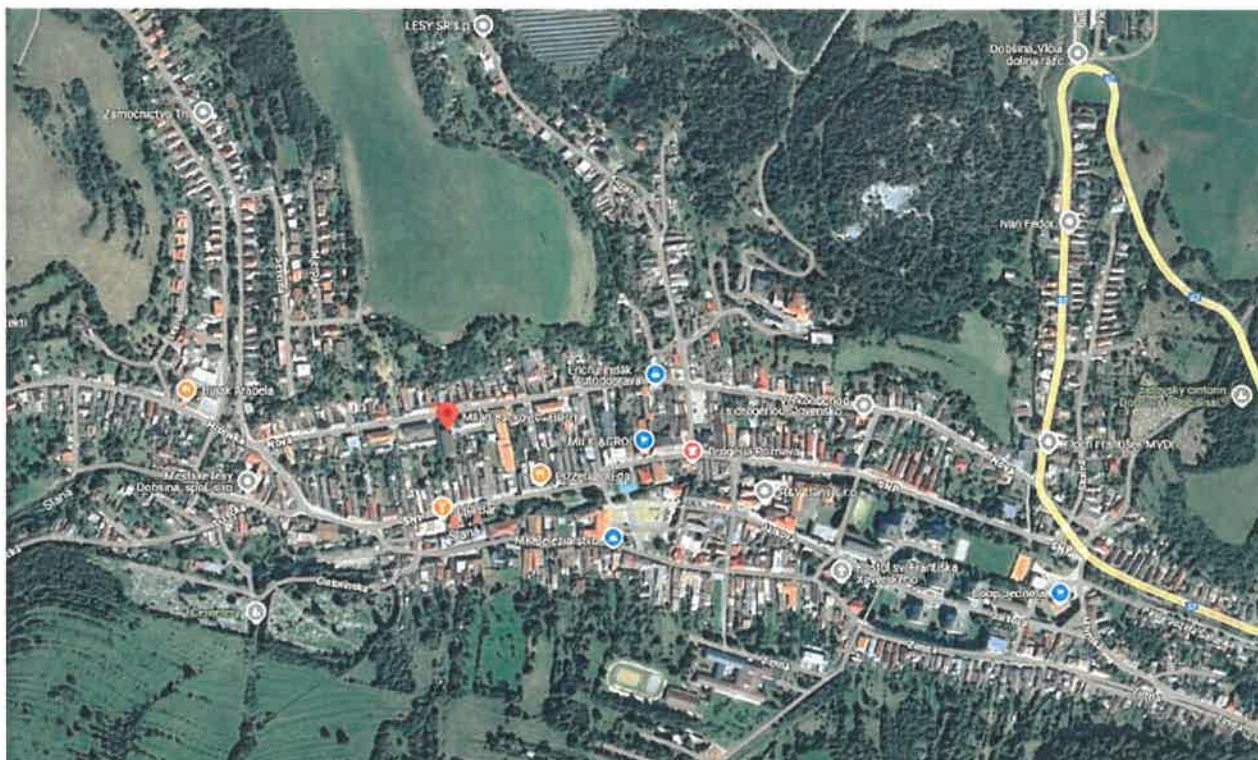
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,87	1954	200	71	1,73
2	Zvislé konštrukcie	17,50	1954	200	71	6,21
3	Stropy	7,79	1954	200	71	2,77
4	Schody	2,92	1954	200	71	1,04
5	Zastrešenie bez krytiny	4,87	1954	150	71	2,31
6	Krytina strechy	1,95	2010	80	15	0,37
7	Klmpiarske konštrukcie	0,97	2010	40	15	0,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,92	1954	80	71	2,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	1954	80	71	1,73
10	Vnútorné keramické obklady	0,24	2010	40	15	0,09
11	Dvere	0,49	1954	80	71	0,43
12	Okná	4,87	2010	50	15	1,46
13	Povrchy podláh	0,49	1954	80	71	0,43
14	Vykurovanie	2,43	2010	50	15	0,73
15	Elektroinštalácia	1,95	2010	50	15	0,59
16	Bleskozvod	0,97	2010	50	15	0,29
17	Vnútorný vodovod	1,95	2010	50	15	0,59
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	2010	50	15	0,59
19	Vnútorný plynovod	0,97	2010	50	15	0,29
20	Výťahy	0,00	1954	0	0	0,00
21	Ostatné	1,95	2010	40	15	0,73
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,89	2021	50	4	0,31
23	Vnútorné keramické obklady	0,97	2021	50	4	0,08
24	Dvere	1,95	2021	50	4	0,16
25	Povrchy podláh	2,43	2021	50	4	0,19

26	Vykurovanie	2,43	2021	50	4	0,19
27	Elektroinštalácia	2,92	2021	50	4	0,23
28	Vnútorňý vodovod	0,97	2021	50	4	0,08
29	Vnútorňá kanalizácia	0,97	2021	50	4	0,08
30	Vnútorňý plynovod	0,49	2021	50	4	0,04
31	Ohrev teplej vody	1,95	2021	30	4	0,26
32	Vybavenie kuchýň	1,95	2021	25	4	0,31
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	3,89	2021	50	4	0,31
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,89	2021	50	4	0,31
35	Ostatné	7,30	2021	50	4	0,58
	Opotrebenie					28,46%
	Technický stav					71,54%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,196,83 \text{ €/m}^2 \cdot 66,97 \text{ m}^2$	80 151,71
Technická hodnota	71,54% z 80 151,71 €	57 340,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 2/3.poschodí v nezateplenom murovanom dome s valbovou škridlovou strechou v meste Dobšiná na ulici Nová v polohe vhodnej na bývanie. Je tu niekoľko starších murovaných nízkopodlažných bytových domov v susedstve sú radové garáže a rodinné domy.

V blízkosti je špeciálna základná škola, detský domov, obchody, neďaleko pobočka banky, ambulancie lekárov, materská škola, mestský úrad, materská škola, múzeum a ďalšie občianske vybavenie. Byt je orientovaný na východ a západ.

Poloha je vhodná na bývanie neďaleko centra mesta s dobrým napojením na dopravné ťahy mestom. Objekt je napojený na centrálnu vykurovanie, elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu i plyn. Prístup je z verejnej komunikácie, pozemok pod a okolo bytového domu je neusporiadaný, v KN E vo vlastníctve SR, mesta, súkromných i fyzických osôb. Dobšiná je bývalé banské a hutnícke mesto v okrese Rožňava a má cca 5170 obyvateľov. Leží v peknom hornatom prostredí Slovenského rudohoria s turistickými a rekreačnými lokalitami v okolí (jaskyňa, vodná nádrž, národný park Slovenský raj). Bola tu aj železnica do Rožňavy, neprevádzkuje sa. Doprava do mesta autobusová.



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je v primeranom technickom stave, má opravenú strechu, vymenenú prevažnú časť okien za plastové, zatiaľ nezateplený. Byt sa využíva na bývanie, iný spôsob využívania sa nepredpokladá. V čase obhliadky nebol byt sprístupnený. Podľa dostupného podkladu z roku 2021 bol štandardne zrekonštruovaný.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného práva, poznámky o začatí výkonu záložného práva. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, a preto nie je známy jej súčasný technický stav a vybavenie. S využívaním nehnuteľnosti na bývanie nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza neďaleko centrálnej časti mesta, v blízkosti sú staršie nízkopodlažné bytové a rodinné domy, radové garáže, škola, obchody. Dopyt v čase ohodnotenia je v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Miesto je vhodné na bývanie. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, nevyžaduje opravu. Prašnosť okolia a hluk od dopravy bežný. V dome s 2 vchodmi je po 10 bytov vo vchode. V dosahu je autobusová doprava. Lokalita je vybavená školami materskou, základnou, sú tu obchody, pobočka banky, pošta, ambulancie, mestský úrad a ďalšie základné mestské občianske

vybavenie. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Príslušenstvo obytného domu tvorí kočíkárňu, bývalá pracovňa. Samotný byt nebol sprístupnený. Orientácia miestností je na východ a západ. Byt je na 2/3.poschodí a charakterizujem ho ako priemerný. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 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 v rovnováhe	III.	0,350	10	3,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	7	4,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	5	5,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	pracovňa a sušiareň alebo kočíkárňu a miestnosť pre bicykle	IV.	0,193	6	1,16
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	8	5,60
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 k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,97
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,700	9	6,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,193	7	1,35

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	6	2,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	5	3,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			145	81,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 81,52 / 145$	0,562
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 57\,340,53 \text{ €} * 0,562$	32 225,38 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva, poznámky o začatí výkonu záložného práva. Pozemok pod a okolo bytového domu je neusporiadaný. Ohodnotenie bolo vykonané z dostupných podkladov, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Znalcovi nie sú známe iné nedostatky, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je byt č.17/2.poschodie v dome súp.č.796 na parc.č.1457/15, Nová 20, Dobšiná.
Merný ukazovateľ VŠH je 481 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
3i byt č.17/2.posch. Nová 796/20, Dobšiná	32 225,38
Všeobecná hodnota celkom	32 225,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	32 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdvatisícdevästo Eur	

V Košiciach dňa 19.12.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.030/2025
 - Protokol z obhliadky – nehnuteľnosť nesprístupnená
 - Výpis z listu vlastníctva č.3891, k.ú. Dobšiná
 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dobšiná
- Z dostupného podkladu:
- Potvrdenie o veku bytového domu
 - Schematický pôdorys bytu
 - Fotodokumentácia z roku 2021
 - Fotodokumentácia z 16.12.2025

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava Dátum vyhotovenia : 16.12.2025
Obec : 525634 Dobšiná Čas vyhotovenia : 12:45:46
Katastrálne územie : 811378 Dobšiná Údaje platné k : 15.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3891 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
796	1457/15	9	Bytovka		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1457/15 pod stavbou s.č. 796 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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 0	Poschodie 2	Číslo bytu 17	Podiel priestoru na spoločných časťiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúsenstve 6551/100000
Súpisné číslo 796	Miestna časť		
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
6	Pišťová Andrea r. Pišťová, Zimná 241, Dobšiná, PSČ 049 25, SR, Dátum narodenia: 19.10.2001		1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V- 199/2021 - 91/2021		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - č. OC/2141111429/Late/LR k V 2173/2021. 365.bank. a.s., Bratislava. IČO: 31340890. P 224/2025 - 201/2025.		-
Správca - Neevidovani			
Iná oprávnená osoba - Neevidovani			

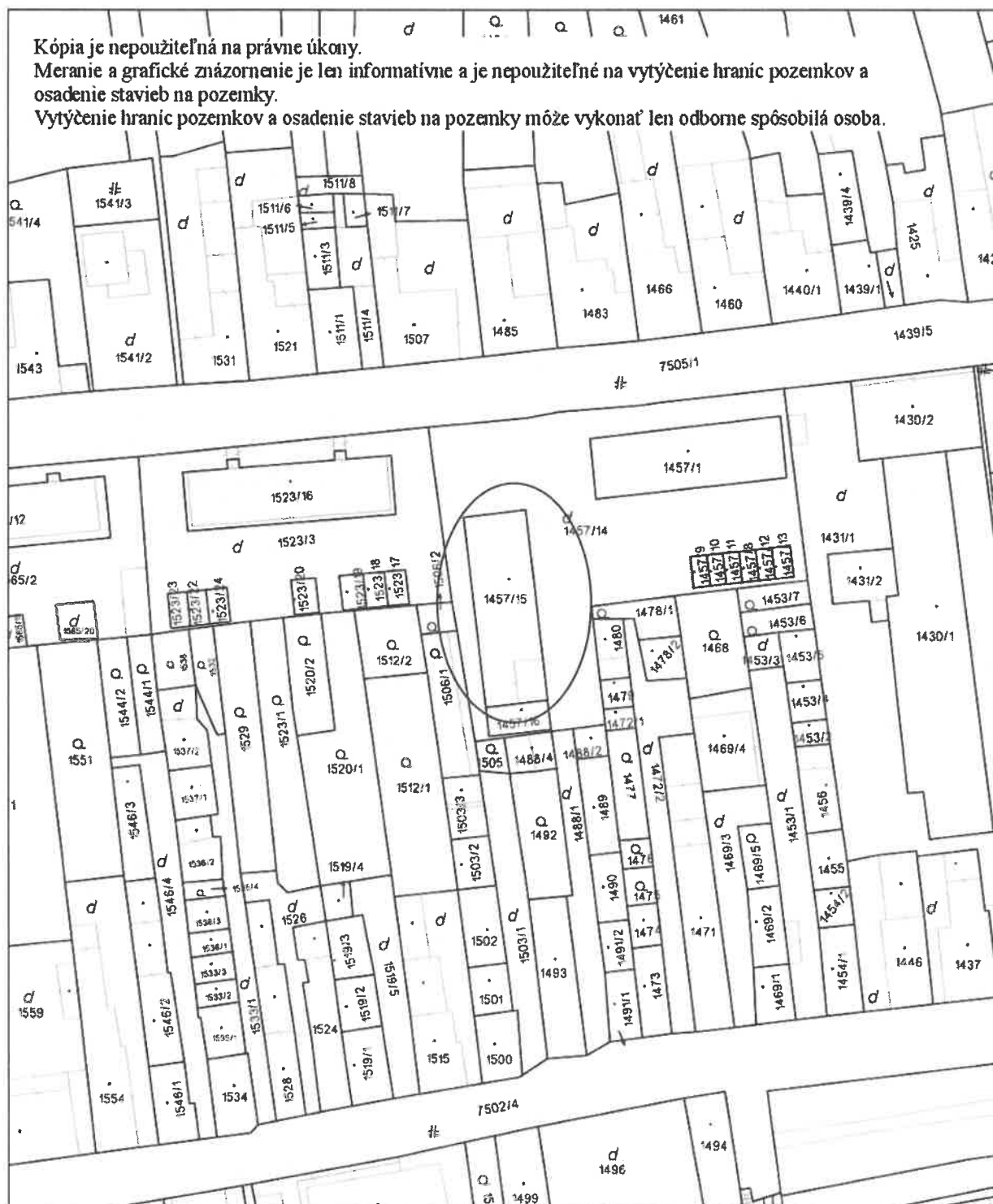
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Podľa § 23 zák.č.182/93 Z.z. sa zriaďuje vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov v dome,spôčívajúce v práve stavby,po nadobudnutí vlastníctva bytu.
Vlastník poradové číslo 6	Záložné právo k bytu č.17/II.. na zákl.zák.č.182/93 Z.z.v znení zák.č.151/95 Z.z.a zmluvy o prevode vlast.bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v byt.dome - 395/00
Vlastník poradové číslo 6	Vklad záložného práva č. V-2173/2021 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam: v katastrálnom území Dobšiná LV 3891 Byt číslo 17, číslo vchodu 0, 2.p., súp. číslo stavby 796 na pozemku registra CKN 1457/15 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6551/10000 na spoločných častiach s spoločných zariadeniach domu v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 81102 Bratislava, SR v podiele 1/1 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti k úveru číslo 2141111429 - 1418/2021
Vlastník poradové číslo 6	Exekútorský úrad Michalovce, s.e. JUDr. Rudolf Dulina - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva na nehm. byt č. 17/II v prospech: Slovenská konsolidačná a. s. Bratislava - 30EX 1092/21 - Z-1961/22 - 283/22
Vlastník poradové číslo 6	Exekútorský úrad Michalovce, s.e. JUDr. Rudolf Dulina - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva na nehm. byt č. 17/II v prospech: Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31686966 - 30EX 50/23 - Z-2833/2023 - 435/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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
	Rožňava	Dobšiná	Dobšiná
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 145 7/15 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	16. 12. 2025 12:46:47	Bez autorizácie	
Údaje platné k	15. 12. 2025 18:00:00		



MESTO DOBŠINÁ

SNP 554, 049 25 Dobšiná

Andrea Pištová
Zimná 241
049 25 Dobšiná

Váš list číslo/zo dňa	Č.záz./Č.sp.	Vybavuje	Mobil/E-mail	Dobšiná
-/ 16.07.2021	MDOB-REF-M/2021/6752 MDOB-M/2021/1293	Ing. Klaudia Kolláriková	+421 905 495 130/ klaudia.kollarikova@dobsina.dcom.sk	16.07.2021

Potvrdenie o veku stavby

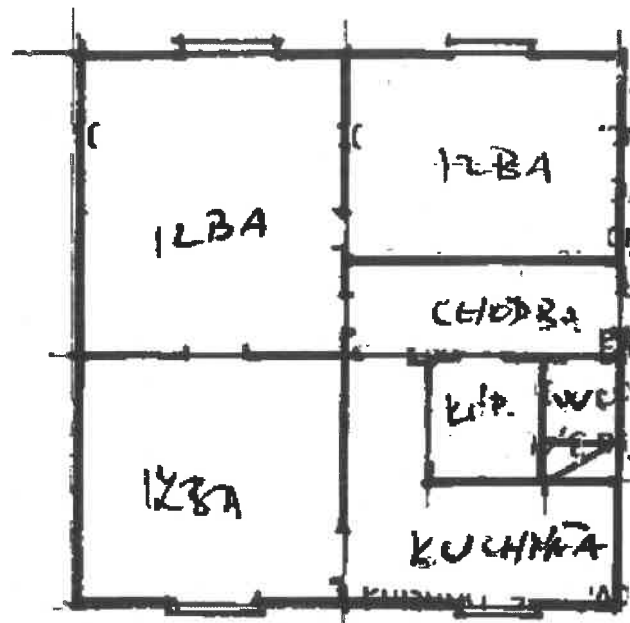
Mesto Dobšiná týmto potvrdzuje, že bytový dom postavený v k. ú. Dobšiná na Novej ul. zapísaný na LV č. 3891, parc. KN C č. 1457/15, súpisné číslo 796 bol daný do užívania v roku 1954.

Toto potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti vlastníka bytu v bytovom dome a má slúžiť pre úradné účely.

MESTO DOBŠINÁ
Mestský úrad
Ulica SNP 554/20
049 25 Dobšiná


Ing. Klaudia Kolláriková
Referát primátora mesta Dobšiná

Telefón	E-mail	Internet	IČO
058/794 13 20	dobsina@dobsina.sk	www.dobsina.sk	00328197





Obytný dom, Nová 796, Dobšiná

Pohľad východný



Vchod východný



Izba



Izba



Kuchyňa



Chodba



Kúpeľňa



WC

Bytový dom súp.č.796 na parc.č.1457/15, k.ú. Dobšiná, Dobšiná, ul. Nová 20



Vstup do domu a spoločné komunikačné priestory



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 198/2025

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

Podpis znalca



