**Znalec:** Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22  Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096, mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

**Objednávka:** č. D5090526 zo dňa 28.9.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 59/2026

**Vo veci**: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Prešov, obec Prešov, vedené Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 9294 - čiastočný, a to: byt č. 11, na 3. poschodí, vo vchode 2, súpisné číslo bytového domu 2862, postavený na parcele č. 4063/2, na ulici Grešová, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 50/3836,
- LV č. 15880 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 4063/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1192 m2, spoluvlastnícky podiel 50/3836, pre účely dražby.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** 26 (10)
**Počet vyhotovení:** 4 + CD

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:**
Podľa objednávky zo dňa 28.9.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v k.ú. Prešov, obec Prešov, vedené Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 9294 - čiastočný, a to: byt č. 11, na 3. poschodí, vo vchode 2, súpisné číslo bytového domu 2862, postavený na parcele č. 4063/2, na ulici Grešová, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 50/3836,
- LV č. 15880 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 4063/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1192 m2, spoluvlastnícky podiel 50/3836.

**2. Účel znaleckého posudku:** pre účely dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 22.10.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 4.11.2026

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Potvrdenie veku, vydalo Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 30, 080 01 Prešov, dňa 4.11.2026

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z listu vlastníctva č. 9294 - čiastočný, k. ú. Prešov, z 21.10.2026, vyhotovený z katastrálneho portálu
- Výpis z listu vlastníctva č. 15880 - čiastočný, k. ú. Prešov, z 21.10.2026, vyhotovený z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Prešov, z 21.10.2026, vyhotovená z katastrálneho portálu
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.presov.sk

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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 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.
- 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 v znení neskorších predpisov

**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 neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**b) Definície použitých postupov**

**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2026: kcu=4,224.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby bytového domu určená 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 (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 $m^2$ 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:**
Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Nehnuteľnosť má charakter bytu a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
$VH_{MJ}$ - východisková hodnota na 1 $m^2$ pozemku
$k_{PD}$ - koeficient polohovej diferenciácie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **9294 -** čiastočný v k.ú. Prešov obec Prešov, okres Prešov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:
*A. Majetková podstata:*
*Stavby*
*Bytový dom č.s. 2862 na parc.č. 4063/2*
*Právny vzťah k pozemku p.č. 4063/2 pod stavbou č.s. 2862 je evidovaný na LV č. 15880.*
*Byty a nebytové priestory*
*B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:*
*Byt: vchod: 2 3. poschodie Byt č. 11*
*Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 50/3836*
*41 Milan Jašš, Grešova 2862/2, 080 01 Prešov, SR*
*Spoluvlastnícky podiel 1/1*
*C. Ťarchy:*
*Zákonné záložné právo k bytu podľa §15 zákona č. 182/1993 Zb.*
*Vecné bremeno na pozemok podľa §23 odst. 5 zák. 182/93 Zz*
*41 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s. Bratislava*
*41 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva*
*41 Rozhodnutie o zriadení záložného práva pre DU Prešov*
*Iné údaje:*

*Bez zápisu*
*Poznámka:*
*Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva.*

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **15880 -** čiastočný v k.ú. Prešov, obec Prešov, okres Prešov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:
*A. Majetková podstata:*
*Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape*
*parcela č. 4063/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1192 m2*
*Právny vzťah k stavbe č.s. 2862 evidovanej na pozemku 4063/2 je evidovaný na LV č. 9294.*
*B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:*
31 *Milan Jašš, Grešová 2862/2, 080 01 Prešov, SR*
*Spoluvlastnícky podiel 50/3836*
*C. Ťarchy:*
*Bez tiarch*
*Bez zápisu*
*Poznámka:*
*Bez zápisu.*

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením na základe výzvy dňa 22.10.2026, ktorej sa zúčastnil majiteľ Milan Jašš a jeho syn
Zameranie vykonané dňa 22.10.2026
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.10.2026

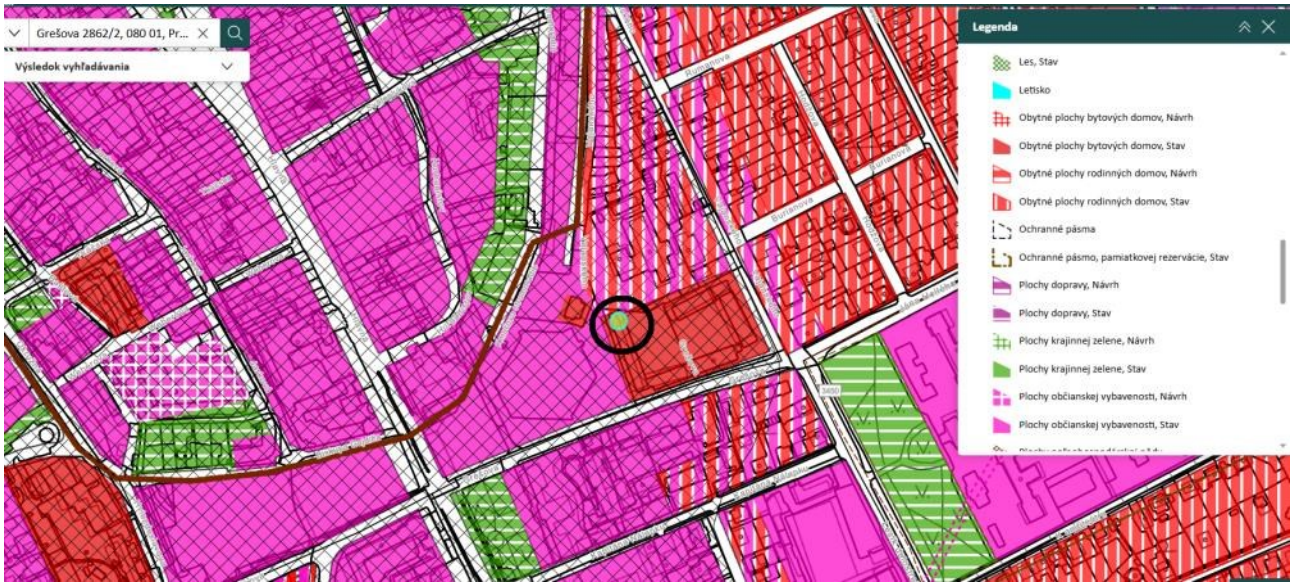
**d) Technická dokumentácia:**
Znalcovi nebola poskytnutá technická dokumentácia. Skutkový stav bytu bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**
Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v popisných údajoch katastra: v uvedenom byte nebýva majiteľ, ale jeho syn s rodinou.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**
Stavby:
Byt č. 11 bytového domu č. s. 2862 na parc. č. 4063/2
Pozemky:
- parcela C-KN č. 4063/2

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

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**
Na základe Územného plánu mesta Prešov, sa jedná o pozemky v území s funkčným využitím pre obytné plochy bytových domov. https://www.presov.sk/uzemny-plan.html




# 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

## 2.1 BYTY

## 2.1.1 Byt č. 11, ul. Grešová č.s. 2862, vchod 2, k.ú. Prešov

**POPIS**

Byt č. 11 sa nachádza v bytovom dome č.s. 2862, na 3. poschodí / 3.p., vchod č. 2, ul. Grešova, na parcele č. 4063/2, v krajskom meste Prešov. Jedná sa o 2-izbový byt s príslušenstvom. Bytový dom je situovaný v centre mesta, v lokalite zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti . Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1967 podľa Potvrdenia veku, vydaného Bytovým družstvom Prešov, v prílohe tohto znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:
Jedná sa o bytový dom povojnovej mestskoblokovej výstavby z 50 až 60-tych rokov minulého storočia, murovanej tehlovej konštrukcie so železobetónovými stropmi. 5 podlažný bytový dom má 6 vchodov, v nadzemných podlažiach sa nachádzajú byty, v podzemnom podlaží sú spoločné priestory, zariadenia a pivnice k jednotlivým bytom.
Bytový dom je založený na betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie sú murované steny z pálenej tehly hr. 45 cm, ktoré boli v roku 2010 zateplené kontaktným zatepľovacím systémom, s novou vonkajšou silikátovou omietkou. Priečky sú murované z tehál, hr.150 mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové s rovným podhľadom. Schodisko je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované, s terazzovým povrchom. Strecha je plochá, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, výmena v roku 2010. Bytový dom nemá výťah. Vchodové dvere bytového domu sú nové plastové s automatickým otváraním, okná v spoločných priestoroch sú nové plastové. Vnútorné omietky v spoločných priestoroch sú vápenné hladké, obklady spoločných priestorov nie sú realizované. Podlahy v spoločných priestoroch vstupu a na podestách sú z keramickej dlažby, povrchová úprava schodiska je z liateho terazza, v pivniciach sú betónové podlahy.
Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, sú to základy domu, strecha, chodby k bytom a chodby k pivniciam, priečelia, schodištia, obvodové múry, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.
Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, spoločné televízne rozvody, prieduchy, odvetrania, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne prípojky, vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Predpokladanú celkovú životnosť bytového domu vzhľadom na konštrukciu, použité materiály a údržbu stanovujem 100 rokov. Skutkový stav bytového domu zodpovedá veku, opotrebeniu a bežnej údržbe.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU:
Predmetný byt sa nachádza na 3./3. poschodí (4.NP/4.NP) bytového domu, v strednej sekcii. Dispozícia bytu: obývacia izba, spálňa, chodba s kuchynským kútom, šatník, malá izba, kúpeľňa s WC, balkón, a pivnica, ktorá sa nachádza v 1. PP. Na byte prebehla staršia rekonštrukcia v roku 2001- realizovaná bola zmena dispozície, ktorá predstavovala premiestnenie kuchyne na chodbu, a v pôvodnej kuchyni vznikla malá izba, spálňa bola predelená ľahkou priečkou, kde vznikol šatník, nové rozvody vody, kanalizácie, elektrickej energie, nové zariaďovacie predmety, keramické obklady a dlažby v kúpeľni a WC, nová kuchynská linka so spotrebičmi, nové plastové okná, nové interiérové dvere, keramické podlahy a dlažby a laminátové plávajúce podlahy obytných miestností.
Omietky stien sú vápenné hladké. Obklady kúpeľne a WC sú z keramickej dlažby, za kuchynskou linkou je keramický obklad. Podlahy obytných izieb sú laminátové plávajúce, podlaha kúpeľne s WC a chodby je z keramickej dlažby. Interiérové dvere sú nové drevené dyhované. Okná sú plastové, s hliníkovými žalúziami. Kúrenie a teplá voda sú centrálne, na liatinových a plechových rebrovaných radiátoroch sa nachádzajú regulátory a merače spotreby tepla. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva dĺžky 2,0 bm, so smaltovaným drezom a pákovou vodovodnou batériou, odsávač pár a zabudované spotrebiče: elektrická varná doska, elektrický sporák. Plyn v byte nie je zavedený. V kúpeľni je sprchový kút, keramické umývadlo, s pákovými vodovodnými batériami, a splachovací záchod kombi.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m²] |
|---|---|
| obývacia izba 3,45*4,99 | 17,22 |
| spálňa 3,24*3,71- 1,12*0,51/2 | 11,73 |
| malá izba 2,08*2,88 | 5,99 |
| šatník 2,07*1,30 | 2,69 |
| chodba s kuchynským kútom 5,10*2,00-1,12*0,51/2 | 9,91 |
| kúpelňa s WC 1,32*2,81 | 3,71 |
| **Výmera bytu bez pivnice** | **51,25** |
| pivnica 5,80*1,89 | 10,96 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **62,21** |
| balkón 2,61*0,70 | 1,83 |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
**Koeficient konštrukcie:** $k_K$ = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 4,224
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M$ = 1,10
**Počet izieb:** 2

**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 | 4,54 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,40 | 25,20 | 22,85 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,26 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,72 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,54 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,81 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,00 | 1,30 | 3,90 | 3,54 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,81 |
| 10 | Vnútorné ker. obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,10 | 0,55 | 0,50 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,30 | 6,50 | 5,90 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,45 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,27 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,81 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,81 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,81 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,18 |
| | **Zariadenie bytu** | | | | |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,63 |
| 23 | Vnútorné ker. obklady | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,00 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,81 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,10 | 2,75 | 2,49 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,10 | 2,75 | 2,49 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,72 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,81 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,72 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,63 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,40 | 5,60 | 5,08 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,27 |
| | **Spolu** | **100,00** | | **110,25** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:** $k_V = 110,25 / 100 = 1,1025$

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

$VH = 325,30 €/m^2 * 4,224 * 0,939 * 1,1025 * 1,10$

$VH = 1\,564,75 €/m^2$

**TECHNICKÝ STAV**

Technický stav bytového domu a bytu je dobrý. Vzhľadom na technický stav bytového domu, materiálové použitie, stavebnú konštrukciu ako aj údržbu, stanovujem životnosť bytového domu odborným odhadom 100 rokov. Opotrebenie je stanovené analytickou metódou.

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 | 4,54 | 1967 | 180 | 59 | 1,49 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 22,85 | 1967 | 140 | 59 | 9,63 |
| 3 | Stropy | 7,26 | 1967 | 140 | 59 | 3,06 |
| 4 | Schody | 2,72 | 1967 | 140 | 59 | 1,15 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 4,54 | 1967 | 100 | 59 | 2,68 |
| 6 | Krytina strechy | 1,81 | 2010 | 80 | 16 | 0,36 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 0,91 | 2010 | 80 | 16 | 0,18 |
| 8 | Úpravy vonk. povrchov | 3,54 | 2010 | 60 | 16 | 0,94 |
| 9 | Úpravy vnút. povrchov | 1,81 | 1967 | 80 | 59 | 1,33 |
| 10 | Vnútorné ker. obklady | 0,00 | 1967 | 0 | 0 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 2001 | 50 | 25 | 0,25 |
| 12 | Okná | 5,90 | 2001 | 50 | 25 | 2,95 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,45 | 1967 | 80 | 59 | 0,33 |
| 14 | Vykurovanie | 2,27 | 1967 | 60 | 59 | 2,23 |
| 15 | Elektroinštalácia | 1,81 | 1967 | 60 | 59 | 1,78 |
| 16 | Bleskozvod | 0,91 | 2010 | 50 | 16 | 0,29 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 1,81 | 1967 | 60 | 59 | 1,78 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 1,81 | 1967 | 60 | 59 | 1,78 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 0,91 | 1980 | 50 | 46 | 0,84 |
| 20 | Výťahy | 0,00 | 1967 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,18 | 1967 | 60 | 59 | 2,14 |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov | 3,63 | 2001 | 80 | 25 | 1,13 |
| 23 | Vnútorné ker. obklady | 1,00 | 2001 | 50 | 25 | 0,50 |
| 24 | Dvere | 1,81 | 2001 | 50 | 25 | 0,91 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,49 | 2001 | 40 | 25 | 1,56 |
| 26 | Vykurovanie | 2,49 | 1967 | 80 | 59 | 1,84 |
| 27 | Elektroinštalácia | 2,72 | 2001 | 50 | 25 | 1,36 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 0,91 | 2001 | 50 | 25 | 0,46 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 0,91 | 2001 | 60 | 25 | 0,38 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 1967 | 0 | 0 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 1,81 | 1967 | 60 | 59 | 1,78 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,72 | 2001 | 30 | 25 | 2,27 |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 3,63 | 2001 | 60 | 25 | 1,51 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 5,08 | 1967 | 80 | 59 | 3,75 |
| 35 | Ostatné | 2,27 | 2001 | 50 | 25 | 1,14 |
| | **Opotrebenie** | | | | | **53,78%** |
| | **Technický stav** | | | | | **46,22%** |

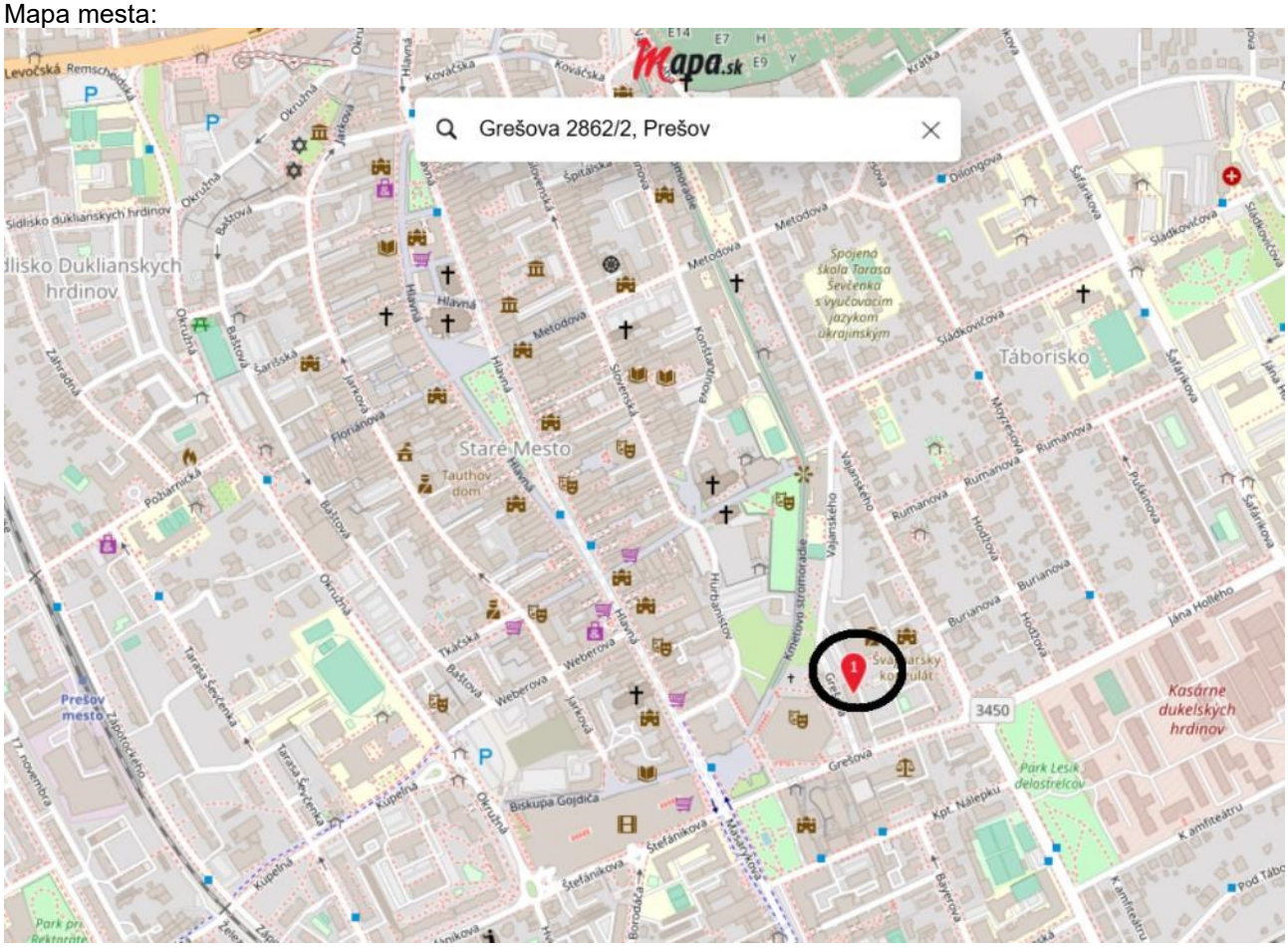
**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 1 564,75 €/m² * 62,21m² | 97 343,10 |
| Technická hodnota | 46,22% z 97 343,10 € | 44 991,98 |

# 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Mapa mesta:




Bytový dom na Grešovej ulici č.s. 2862/2 v k.ú. Prešov, sa nachádza v tesnej blízkosti centrálnej mestskej zóny, v lokalite so zástavbou bytových domov a budov občianskej vybavenosti, s priamou dostupnosťou k MHD a kompletným občianskym vybavením, s priamym napojením na všetky inžinierske siete - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**
Dom je projektovaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**
K danému bytu bolo zriadené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15, Zákona č. 182/93 Zb., vecné bremeno na pozemok podľa §23 odst. 5 zákona č. 182/93 Z.z.
K danému bytu bolo zriadené záložné právo pre Všeobecnú úverovú banku a.s. Bratislava, a Exekučné záložné právo. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

## 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

POPIS:
Bytový dom na ul. Grešovej č.s. 2862, na parcele č. 4063/2, sa nachádza v krajskom meste Prešov, v tesnej blízkosti centrálnej mestskej zóny, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v rovinatom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. V dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, parkoviská, dosah k MHD do 5 minút. V okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy. V bezprostrednom okolí bytu je centrum mesta s obchodmi, kaviarňami, nákupné centrum, divadlo Jonáša Záborského, v meste sú základné, stredné a vysoké školy, divadlo, banky, supermarkety a obchodné centrá, nemocnica, kompletná sieť obchodov a služieb. V mieste sú obmedzené pracovné možnosti, nezamestnanosť v okrese Prešov za september 2026 s podielom disponibilných uchádzačov o zamestnanie 4,12%, podľa štatistík UPSVaR. Orientácia obytných miestností je v smere na západ. Bytový dom bol rekonštruovaný (zateplenie fasády, nové plastové okná a vchodové dvere). Byt bol kompletne rekonštruovaný so štandardným vybavením, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Byt je umiestnený v strednej sekcii na 3. poschodí (4. NP), jedná sa o dobrý byt.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,35.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,35

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

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700) | 4,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,743 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215) | 0,135 |

**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. | 1,350 | 10 | 13,50 |
| **2** | **Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce** | | | | |
| | obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách | I. | 4,050 | 30 | 121,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** | | | | |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 2,700 | 7 | 18,90 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 4,050 | 5 | 20,25 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** | | | | |
| | práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle | IV. | 0,743 | 6 | 4,46 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo bytu** | | | | |
| | komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením | II. | 2,700 | 10 | 27,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 4,050 | 8 | 32,40 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** | | | | |
| | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,350 | 6 | 8,10 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **9** | **Orientácia obytných miestností k svetovým stranám** | | | | |
| | orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 2,700 | 5 | 13,50 |
| **10** | **Umiestnenie bytu v bytovom dome** | | | | |
| | byt v stredovej sekcii na 2-6 NP | I. | 4,050 | 9 | 36,45 |
| **11** | **Počet bytov vo vchode - v bloku** | | | | |
| | počet bytov vo vchode: do 20 bytov | III. | 1,350 | 7 | 9,45 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** | | | | |
| | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 4,050 | 7 | 28,35 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** | | | | |
| | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 4,050 | 6 | 24,30 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,350 | 4 | 5,40 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu** | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 2,700 | 5 | 13,50 |
| **16** | **Názor znalca** | | | | |
| | dobrý byt | II. | 2,700 | 20 | 54,00 |
| | **Spolu** | | | **145** | **431,06** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 431,06/ 145 | 2,973 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B$ = TH * $k_{PD}$ = 44 991,98 € * 2,973 | **133 761,16 €** |

# 3.2 POZEMKY

# 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.2.1.1 parcela KN-C

**POPIS**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 50/3836 na pozemku KN-C parcelné číslo 4063/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1192 m2, ktorý sa nachádza v krajskom meste Prešov, vedľa centra mesta, vo veľmi dobrej lokalite vhodnej na bývanie. V okolí sú bytové domy so štandardným vybavením, obchody, budovy občianskej vybavenosti a divadlo. Technické vybavenie pozemku inžinierskymi sieťami - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Dopravná dostupnosť mestskou hromadnou dopravou do 5 minút. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m²] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m²] |
|---|---|---|---|---|---|
| 4063/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 1192,00 | 1/1 | 50/3836 | 15,54 |

**Obec:** Prešov
**Východisková hodnota:** $VH_{MJ}$ = 26,56 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---|
| $k_S$ koeficient všeobecnej situácie | 5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,50 |
| $k_V$ koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| $k_D$ koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| $k_F$ koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| $k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| $k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,50 |
| $k_R$ koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00 | 7,6781 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m² * 7,6781 | **203,93 €/m²** |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*50/3836 * 243 084,56 € | **3 168,46 €** |

**VYHODNOTENIE**

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|---|---|---|
| parcela č. 4063/2 | 1 192,00 m² * 203,93 €/m² * 1/1*50/3836 | 3 168,46 |
| **Spolu** | | **3 168,46** |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:
Podľa objednávky zo dňa 28.9.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v k.ú. Prešov, obec Prešov, vedené Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, zapísané na:

- LV č. 9294 - čiastočný, a to: byt č. 11, na 3. poschodí, vo vchode 2, súpisné číslo bytového domu 2862, postavený na parcele č. 4063/2, na ulici Grešová, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 50/3836,
- LV č. 15880 - čiastočný, a to: parcela KN-C č. 4063/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1192 m2, spoluvlastnícky podiel 50/3836.

ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|---|---|---|
| **Stavby** | | |
| Byt č. 11, ul. Grešová č.s. 2862, vchod 2, k.ú. Prešov | 1/1 | 133 761,16 |
| **Pozemky** | | |
| parcela KN-C - parc. č. 4063/2 (15,54 m²) | 1/1 z 50/3836 | 3 168,46 |
| **Všeobecná hodnota celkom** | | **136 929,62** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | | **137 000,00** |
| **Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťsedemtisíc Eur** | | |

V Strážskom, dňa 04.11.2026 Ing. Emília Hasíková

# IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. D 5090526, dňa 28.9.2026 - 2 A4
1. Výpis z listu vlastníctva č. 9294 - čiastočný, k. ú. Prešov, dňa 21.10.2026, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 15880 - čiastočný, k. ú. Prešov, dňa 21.10.2026, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Prešov, dňa 21.10.2026, vyhotovená z katastrálneho portálu - 1 A4
4. Potvrdenie veku, vydalo Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 30, 080 01 Prešov, dňa 4.11.2026 - 1 A4
5. Pôdorys bytu - zameranie - 1 A4
6. Fotodokumentácia - 1 A4

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 59/2026.

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

Ing. Emília Hasíková