

**Znalec:** Ing.arch. Ján Kimák,  
mobil:  
evidenčné číslo znalca :  
**Zadávatel':** U9, a.s.,Zelinárska 6, 821 08 Bratislava  
**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 15.4.2021

# ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 53 / 2021

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **BYT č. 1 s príslušenstvom**, vchod č. 1, 3.poschodie bytového domu č.s. 1423 na parc. KN č.2344/6, **Nebytový priestor č.2 (garáž)** vrátane spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parcela KN č. 2344/6, evidovaný na LV č. 4970- čiastočný **k.ú. SNINA**  
pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

**Počet strán (z toho príloh) :** 35 strán (z toho : 16 príloh)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 5 (päť) + 1\*CD

Svidník, dňa: 6.6.2021

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: BYT č. 1 s príslušenstvom, vchod č. 1, 3.poschodie bytového domu č.s. 1423 na parc. KN č.2344/6 vrátane spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parcela KN č. 2344/6, evidovaný na LV č. 4970 - čiastočný k.ú. SNINA.  
pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

## 2. Účel znaleckého posudku : organizovanie dobrovoľnej dražby

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 11.5.2021 - dátum plánovanej obhliadky nehnuteľnosti

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.5.2021

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 15.4.2021

Pôvodný znalecký posudok č. 84/2020, vyhotovený znalcom Ing.arch. Jánom Kimákom dňa 24.9.2020 s podkladmi :

- Potvrdenie Mesta Snina zo dňa 25.7.2020 o veku bytového domu
- Situačný plán bytového domu - suterén a prízemie
- Pôdorysný náčrt bytu č.1
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu

### b) Podklady získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 4970 - čiastočný k.ú. Snina, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 6.6.2021

Informačná kópia katastrálnej mapy k.ú. Snina, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 6.6.2021

Fotodokumentácia exteriéru bytového domu a spoločných priestorov

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje 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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je tržová hodnota. Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty. Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena. Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby. Výnosová hodnota (VH) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia). Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby. Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :  
V prípade, že vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v stanovenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oboznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, nehnuteľnosť ohodnotiť v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade žiada o určenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znal.posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt slúži na celoročné bývanie rodiny, nie je prenajímaný a nedosahuje výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnávanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnania.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 štvrtrok 2021 t.j. 2,558. Výpočet je prevedený programom HYPO verzia 16.71, firma KROS, spol. s r.o. Žilina.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z LV č. 4970 - čiastočný k.ú. Snina

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                |
|----------------|-------------|-----------------------------|
| 2344/6         | 456         | zastavaná plocha a nádvorie |

Stavby:

Súp.č. 1423 na parcele č.2344/6 Bytový dom

**Byty a nebytové priestory:**

Vchod: 1 3.p byt č. 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 82/1189

**B. Vlastníci:**

1 Križánek Marián,

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Poznámka:** Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z LV č. 4970 k.ú. Snina zo dňa 6.6.2021**Titul nadobudnutia :** Zmluva č. 795 o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.6.1997, V 908/97 - čz. 494/98Kúpna zmluva č. 43/B/205 zo dňa 17.8.2005 zo dňa 20.10.2005 - č.z. 1101/05  
Zmluva o prevode vlastníctva pozemku zo dňa 24.11.2003, V 38/2004 - čz. 208/04**Nebytový priestor :**

Vchod: 1 prízemie Priestor č. 2

Druh nebytového priestoru : 2 (garáž)

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 20/1189

**B. Vlastníci:**

1 Križánek Marián,

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Poznámka:** Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z LV č. 4970 k.ú. Snina zo dňa 6.6.2021**Titul nadobudnutia :** Zmluva č. 795 o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.6.1997, V 908/97 - čz. 494/98

Kúpna zmluva č. 43/B/205 zo dňa 17.8.2005 zo dňa 20.10.2005 - č.z. 1101/05

Zmluva o prevode vlastníctva pozemku zo dňa 24.11.2003, V 38/2004 - čz. 208/04

**C. Ďalšie:** Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z LV č. 4970 k.ú. Snina zo dňa 6.6.2021**Iné údaje:** Bez zápisu**Poznámka :** Bez zápisu**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola plánovaná na deň 11.5.2021 o 13,00 hod. Dňa 11.5.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č.1 na 3.p, vchod č. 1 ako aj nebytový priestor č.2 (garáž) v prízemí bytového domu čs.1423 nebola znalcomi sprístupnená k obhliadke, preto znalec postupoval v zmysle § 12 ods.3 zákona, t.j. ohodnotenie vykonal z dostupných podkladov, ktoré mal dražobník k dispozícii.

V danom prípade bol znalcomi k dispozícii pôvodný znalecký posudok č. 84/2020, vyhotoveného znalcom Ing.arch. Jánom Kimákom dňa 24.9.2020. dňa 11.5.2021 bola prevedená obhliadka exteriéru bytového domu a fotodokumentácia exteriéru bytového domu.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní znalcomi poskytnutá nebola, preto nebolo možné porovnať skutkový stav s projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní. Skutkový stav bytu č.1 (na 3.poschodí) a nebytový priestor č.2 (v prízemí) bol znalcom prevzatý z pôvodného znaleckého posudku č. 84/2020. Podľa potvrdenia Mesta Snina zo dňa 25.7.2001 (potvrdenie bolo súčasťou pôvodného znaleckého posudku) je bytový dom čs. 1423 v užívaní od roku 1975. Vek domu vzhľadom na jeho konštrukčné prevedenie a vybavenie je podľa znalca reálny. Obhliadkou bytového

domu a z fotodokumentácie exteriéru bytového domu je evidentné zateplenie bytového domu, ktoré bolo podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti p. Križánka prevedené v roku 2017.

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

Byt č.1 ako aj nebytový priestor č.2 nebol znalcomi sprístupnený k obhliadke, preto nebolo možné zistiť skutočnú výmeru podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru. Výmera podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru boli prevzaté z pôvodného znaleckého posudku č. 115/2014.

Byt č.1 a nebytový priestor č.2 sú evidované na LV č. 4970 k.ú. Snina, bytový dom je zakreslený v kópii katastrálnej mapy k.ú. Snina na parcele KN č.1423. Pozemok - spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. KN č. 2344/6 (zastavaná plocha a nádvorie) je evidovaný na LV č. 4970 k.ú. Snina.

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

1. Byt č.1, vchod č.1, 3.p bytového domu čs. 1423 na parcele KN č.2344/6
2. Nebytový priestor č.2 v prízemí bytového domu čs.1423 na parcele KN č.2344/6
3. Pozemky - parc. KN č. 2344/6 (zastavaná plocha a nádvorie) - spoluvlastnícky podiel

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

Žiadne nehnuteľnosti

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.1, 3.p bytového domu čs. 1423 na parcele KN č. 2344/6 v k.ú. Snina

**Umiestnenie stavby:**

Bytový dom čs. 1423 je situovaný na parcele č. 2344/6 v lokalite na ul. Vihorlatskej v k.ú. Snina. Bytový dom je postavený na ideálne rovinnom teréne s prístupom z verejnej sídliskovej komunikácie. Bytový dom je evidovaný na LV č. 4970 k.ú. Snina.

**Dispozičné riešenie:**

Bytový dom s dvoma sekciami má 4.nadzemné podlažia, nie je podpivničený- v prízemí sú pivnice jednotlivých vlastníkov bytov, spoločné priestory (kočíkareň, sklad bicyklov a výmenníková stanica), nebytové priestory (garáže), v 2- 4.np sú situované byty, celkom 18 bytových jednotiek.

Ohodnocovaný byt č. 1 situovaný vo vchode č.1 na 3.poschodí (4.np) bytového domu, pozostáva z 3 obytných miestností (izby) a príslušenstva (kuchyňa, chodba, kúpeľňa + WC a loggia) a pivnica, byt má loggiu prístupnú z obývacej izby. Byt je orientovaný severozápad a juhovýchod. Vstup do bytového domu je riešený v úrovni prízemí v smere z dvora.

Vid' pôdorys bytu v prílohe znaleckého posudku.

**Stavebno-technický popis bytového domu :**

Bytový dom je typovej konštrukčnej sústavy T 06 B montovaný z prefabrikovaných dielcov (panelov). Stavba je založená na betónových pásoch a pätkách s vodorovnou izoláciou. Stropy železobetónové, schody s povrchom PVC, strecha plochá s krytinou z asfaltových pásov (v roku 2017 rekonštrukcia strechy vrátane zateplenia tepelnou izoláciou, nové klamp.konštrukcie z pozinkovaného plechu), zateplenie obvodového plášťa tepelnou izoláciou (r.2017), nové fasádne silikátové omietky vrátane keramických obkladov sokla a obklad stien obidvoch vchodov do bytového domu (r.2017), vnútorné omietky vápenné štukové, vstupné dvere plastové s izol.dvojsklom (výmena v r.2017), vnútorné dvere hladké plné, okná nové plastové s izol.dvojsklom (výmena v r.2017), podlahy spoloč.priestorov z PVC, ker.dlažba a cem.poter.

Bytový dom má vlastnú výmenníkovú stanicu napojenú na centrálny zdroj tepla (v roku 1997 prevedené hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy, v r. 2005 inštalácia termoregulačných ventilov na vykurovacích telesách).

Bytový dom je napojený na kompletne verejné rozvody mestských inžinierskych sietí, bytový dom je vybavený bleskozvodom. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, el.sieť, zemný plyn), bytový dom je napojený na opto káble pre prívod internetu.

#### Stavebno-technický popis bytu :

Byt je situovaný vo vchode č.1 na 3.poschodí (4.np) v krajnej sekcii bytového domu. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva (predsieň, kuchyňa, kúpeľňa + WC a komora, v 1.np má byt pivnicu.

**Súčasťou bytu je** vnútorné vybavenie a to najmä : vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vybavenie kúpeľne (nová plastová rohová vaňa, nové ker.umývadlo s pák.batériami, nové WC, kuch.linka na báze dreva dĺžky 2,35 m s nerezovým drezom, odsávačom par, plynový sporák, vodomer na studenú vodu, vodomer na teplú vodu. V byte je novo zrealizované murované bytové jadro vrátane nových rozvodov, nový keramický obklad v kuchyni, kúpeľni, nové plastové okná s izol.dvojsklom a hliníkovými žalúziami, nové drevené dvere. Obytné miestnosti ako aj príslušenstvo majú hladké štukové omietky, obytné izby majú nové veľkoplošné parkety, v kúpeľni, kuchyni a v predsieni je nová keramická dlažba. V byte je rozvod studenej a teplej vody, elektroinštalácie, vykurovanie ústredné teplovodné z centrálneho zdroja, radiátory oceľové panelové.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

#### Spoločnými časťami domu sú:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, izolačné konštrukcie, nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

#### Spoločnými zariadeniami domu sú :

chodba, bleskozvody, vodonosné, teplotnosné, kanalizačné, plynové a elektrické prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza.

#### Stavebno-technický stav bytového domu, životnosť a opotrebenie :

Vek bytového domu bol určený na základe "Informácie o bytovom dome " , poskytnutej internetovou formou od správcu bytového domu SPAVBYT SLOVAKIA, s.r.o. Snina zo dňa 24.9.2020. Podľa uvedenej informácie bytový dom je v užívaní od roku 1975. V priebehu užívania bytový dom prešiel stavebnými úpravami, rozsiahla rekonštrukcia prebehla v roku 2017 : rekonštrukcia strechy vrátane zateplenia, výmena všetkých otvorových konštrukcií (okná, vchodové a balkónové dvere), zateplenie obvodového plášťa a vonkajšie silikátové omietky a keramické obklady sokla a stien jednotlivých vchodov do bytového domu). Vzhľadom na prevedené stavebné úpravy a rekonštrukciu bytového domu základnú životnosť predpokladám 90 rokov.

#### Zatriedenie podľa JKSO :

KS 112 2 - Trojbytové a viacbytové budovy (JKSO 803 3 - Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami), index koeficientu cenovej úrovne : posledné známy ku dňu ohodnotenia : 2,558 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu : 1,00.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunif. konštr. sústavami (mimo sústav to)

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

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet |                     | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Izba                       | 5,85*3,45           | 20,18                              |
| Izba                       | 4,85*3,45           | 16,73                              |
| Izba                       | 4,60*3,45           | 15,87                              |
| Príslušenstvo              |                     | 0,00                               |
| Predsieň                   | 2,50*3,45           | 8,63                               |
| Kuchyňa                    | 1,60*2,80+3,10*1,70 | 9,75                               |
| Komora                     | 1,60*0,55           | 0,88                               |
| Kúpeľňa + WC               | 3,00*1,65           | 4,95                               |

|                             |                     |       |
|-----------------------------|---------------------|-------|
| Pivnica                     | 2,09*1,22+0,75*2,19 | 4,19  |
| Vypočítaná podlahová plocha |                     | 81,18 |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

Koeficient konštrukcie:

k<sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 1,00**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo                     | Názov                      | Cenový podiel RU [%]<br>cp <sub>i</sub> | Koef. štand.<br>ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> *<br>ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |                                         |                                 |                                                     |                                     |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                                    | 1,00                            | 5,00                                                | 4,67                                |
| 2                         | Zvislé konštrukcie         | 18,00                                   | 1,20                            | 21,60                                               | 20,19                               |
| 3                         | Stropy                     | 8,00                                    | 1,00                            | 8,00                                                | 7,48                                |
| 4                         | Schody                     | 3,00                                    | 1,00                            | 3,00                                                | 2,80                                |
| 5                         | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                                    | 1,10                            | 5,50                                                | 5,14                                |
| 6                         | Krytina strechy            | 2,00                                    | 1,20                            | 2,40                                                | 2,24                                |
| 7                         | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                                    | 1,10                            | 1,10                                                | 1,03                                |
| 8                         | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                                    | 1,40                            | 4,20                                                | 3,93                                |
| 9                         | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,87                                |
| 10                        | Vnútorné ker. obklady      | 0,50                                    | 1,00                            | 0,50                                                | 0,47                                |
| 11                        | Dvere                      | 0,50                                    | 1,20                            | 0,60                                                | 0,56                                |
| 12                        | Okná                       | 5,00                                    | 1,40                            | 7,00                                                | 6,54                                |
| 13                        | Povrchy podláh             | 0,50                                    | 1,00                            | 0,50                                                | 0,47                                |
| 14                        | Vykurovanie                | 2,50                                    | 0,00                            | 0,00                                                | 0,00                                |
| 15                        | Elektroinštalácia          | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,87                                |
| 16                        | Bleskozvod                 | 1,00                                    | 1,00                            | 1,00                                                | 0,93                                |
| 17                        | Vnútorný vodovod           | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,87                                |
| 18                        | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,87                                |
| 19                        | Vnútorný plynovod          | 1,00                                    | 1,00                            | 1,00                                                | 0,93                                |
| 20                        | Výťahy                     | 2,00                                    | 0,00                            | 0,00                                                | 0,00                                |
| 21                        | Ostatné                    | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,87                                |
| <b>Zariadenie bytu</b>    |                            |                                         |                                 |                                                     |                                     |
| 22                        | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00                                    | 1,10                            | 4,40                                                | 4,11                                |
| 23                        | Vnútorné ker. obklady      | 1,00                                    | 1,10                            | 1,10                                                | 1,03                                |
| 24                        | Dvere                      | 2,00                                    | 1,20                            | 2,40                                                | 2,24                                |
| 25                        | Povrchy podláh             | 2,50                                    | 1,20                            | 3,00                                                | 2,80                                |
| 26                        | Vykurovanie                | 2,50                                    | 1,20                            | 3,00                                                | 2,80                                |
| 27                        | Elektroinštalácia          | 3,00                                    | 1,10                            | 3,30                                                | 3,08                                |
| 28                        | Vnútorný vodovod           | 1,00                                    | 1,10                            | 1,10                                                | 1,03                                |
| 29                        | Vnútorná kanalizácia       | 1,00                                    | 1,10                            | 1,10                                                | 1,03                                |
| 30                        | Vnútorný plynovod          | 0,50                                    | 1,00                            | 0,50                                                | 0,47                                |
| 31                        | Ohrev teplej vody          | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,87                                |
| 32                        | Vybavenie kuchýň           | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,87                                |

|    |                            |               |      |               |               |
|----|----------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00          | 1,20 | 4,80          | 4,49          |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00          | 1,10 | 4,40          | 4,11          |
| 35 | Ostatné                    | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,34          |
|    | <b>Spolu</b>               | <b>100,00</b> |      | <b>107,00</b> | <b>100,00</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,00 / 100 = 1,07$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,558 * 1,037 * 1,0700 * 1,00$$

$$V_H = 923,31 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

| Názov                                                                                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č.1, 3.p<br>bytového domu čs.<br>1423 na parcele KN<br>č. 2344/6 v k.ú.<br>Snina | 1975              | 46      | 44      | 90      | 51,11 | 48,89  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                       | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 923,31 €/m <sup>2</sup> * 81,18m <sup>2</sup> | 74 954,31   |
| Technická hodnota    | 48,89% z 74 954,31 €                          | 36 645,16   |

**2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY****2.2.1 Nebytový priestor č.2 (garáž) na prízemí byt.domu čs.1423 k.ú. Snina****Umiestnenie stavby:**

Bytový dom čs. 1423 je situovaný na parcele č. 2344/6 v lokalite na ul. Vihorlatskej v k.ú. Snina. Bytový dom je postavený na ideálne rovinnom teréne s prístupom z verejnej sídliskovej komunikácie. Bytový dom je evidovaný na LV č. 4970 k.ú. Snina.

**Dispozičné riešenie:**

Nebytový priestor č.2 je situovaný v prízemí bytového domu čs. 1423.

Vjazd do garáže je riešený z miestnej komunikácie cez spevnenú plochu pred bytovým domom.

Vid' pôdorys bytu v prílohe znaleckého posudku.

**Stavebno-technický popis bytového domu :**

Bytový dom je typovej konštrukčnej sústavy T 06 B montovaný z prefabrikovaných dielcov (panelov). Stavba je založená na betónových pásoch a pätkách s vodorovnou izoláciou. Stropy železobetónové, schody s povrchom PVC, strecha plochá s krytinou z asfaltových pásov (v roku 2017 rekonštrukcia strechy vrátane zateplenia tepelnou izoláciou, nové klamp.konštrukcie z pozinkovaného plechu), zateplenie obvodového plášťa tepelnou izoláciou (r.2017), nové fasádne silikátové omietky vrátane keramických obkladov sokla a obklad stien obidvoch vchodov do bytového domu (r.2017), vnútorné omietky vápenné štukové, vstupné dvere plastové s izol.dvojsklom (výmena v r.2017), vnútorné dvere hladké plné, okná nové plastové s izol.dvojsklom (výmena v r.2017), podlahy spoloč.priestorov z PVC, ker.dlažba a cem.poter.

Bytový dom má vlastnú výmeníkovú stanicu napojenú na centrálny zdroj tepla (v roku 1997 prevedené hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy, v r. 2005 inštalácia termoregulačných ventilov na vykurovacích telesách).

Bytový dom je napojený na kompletne verejné rozvody mestských inžinierskych sietí, bytový dom je vybavený bleskozvodom. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, el.sieť, zemný plyn), bytový dom je napojený na optokáble pre prívod internetu.



**Stavebno-technický popis nebytového priestoru (garáž) :**

Garáž č.2 je situovaná v prízemí bytového domu.

V garáži sú vápenné hladké omietky, podlažia je prevedená cem.poterom, vráta oceľové otváracé. Rozvod elektriny, vykurovanie lokálnym el.ohrievačom. Garáž je prístupná z miestnej komunikácie cez spevnenú plochu pred bytovým domom.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Spoločnými časťami domu sú:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, izolačné konštrukcie, nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami domu sú :

bleskozvody, vodonosné, teplonosné, kanalizačné, plynové a elektrické prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa ohodnocovaný nebyt.priestor nachádza.

**Stavebno-technický stav bytového domu, životnosť a opotrebenie :**

Vek bytového domu bol určený na základe "Informácie o bytovom dome " , poskytnutej internetovou formou od správcu bytového domu SPAVBYT SLOVAKIA, s.r.o. Snina zo dňa 24.9.2020. Podľa uvedenej informácie bytový dom je v užívaní od roku 1975. V priebehu užívania bytový dom prešiel stavebnými úpravami, rozsiahla rekonštrukcia prebehla v roku 2017 : rekonštrukcia strechy vrátane zateplenia, výmena všetkých otvorových konštrukcií (okná, vchodové a balkónové dvere), zateplenie obvodového plášťa a vonkajšie silikátové omietky a keramické obklady sokla a stien jednotlivých vchodov do bytového domu). Vzhľadom na prevedené stavebné úpravy a rekonštrukciu bytového domu základnú životnosť predpokladám 90 rokov.

**Zatriedenie podľa JKSO :**

KS 112 2 - Trojbytové a viacbytové budovy (JKSO 803 3 - Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami), index koeficientu cenovej úrovne : posledne známy ku dňu ohodnotenia : 2,558 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu : 1,00.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifik. konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m²] |
|------------------------------------|-----------------------|
| Garáž 3,30*6,00                    | 19,80                 |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>19,80</b>          |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,558$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo                     | Názov                      | Cenový podiel RU [%]<br>cp <sub>i</sub> | Koef. štand.<br>ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> *<br>ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |                                         |                                 |                                                     |                                     |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                                    | 1,00                            | 5,00                                                | 5,76                                |
| 2                         | Zvislé konštrukcie         | 18,00                                   | 1,20                            | 21,60                                               | 24,86                               |
| 3                         | Stropy                     | 8,00                                    | 1,00                            | 8,00                                                | 9,22                                |
| 4                         | Schody                     | 3,00                                    | 1,00                            | 3,00                                                | 3,46                                |

|                                        |                                           |               |      |              |               |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 5                                      | Zastrešenie bez krytiny                   | 5,00          | 1,20 | 6,00         | 6,92          |
| 6                                      | Krytina strechy                           | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 2,54          |
| 7                                      | Klampiarske konštrukcie                   | 1,00          | 1,10 | 1,10         | 1,27          |
| 8                                      | Úpravy vonkajších povrchov                | 3,00          | 1,50 | 4,50         | 5,19          |
| 9                                      | Úpravy vnútorných povrchov                | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,31          |
| 10                                     | Vnútorné keramické obklady                | 0,50          | 1,00 | 0,50         | 0,58          |
| 11                                     | Dvere                                     | 0,50          | 1,20 | 0,60         | 0,69          |
| 12                                     | Okná                                      | 5,00          | 1,40 | 7,00         | 8,07          |
| 13                                     | Povrchy podláh                            | 0,50          | 1,00 | 0,50         | 0,58          |
| 14                                     | Vykurovanie                               | 2,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 15                                     | Elektroinštalácia                         | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,31          |
| 16                                     | Bleskozvod                                | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,15          |
| 17                                     | Vnútorný vodovod                          | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,31          |
| 18                                     | Vnútorná kanalizácia                      | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,31          |
| 19                                     | Vnútorný plynovod                         | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,15          |
| 20                                     | Výťahy                                    | 2,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 21                                     | Ostatné                                   | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,31          |
| <b>Zariadenie nebytového priestoru</b> |                                           |               |      |              |               |
| 22                                     | Úpravy vnútorných povrchov                | 4,00          | 1,00 | 4,00         | 4,61          |
| 23                                     | Vnútorné keramické obklady                | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 24                                     | Dvere                                     | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,31          |
| 25                                     | Povrchy podláh                            | 2,50          | 0,80 | 2,00         | 2,31          |
| 26                                     | Vykurovanie                               | 2,50          | 0,50 | 1,25         | 1,44          |
| 27                                     | Elektroinštalácia                         | 3,00          | 1,00 | 3,00         | 3,46          |
| 28                                     | Vnútorný vodovod                          | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 29                                     | Vnútorná kanalizácia                      | 1,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 30                                     | Vnútorný plynovod                         | 0,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 31                                     | Ohrev teplej vody                         | 2,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 32                                     | Vybavenie kuchýň                          | 2,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 33                                     | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 34                                     | Nebytové jadro bez rozvodov               | 4,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 35                                     | Ostatné                                   | 2,50          | 1,00 | 2,50         | 2,88          |
| <b>Spolu</b>                           |                                           | <b>100,00</b> |      | <b>86,75</b> | <b>100,00</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 86,75 / 100 = 0,8675$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_v \cdot k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,558 \cdot 1,037 \cdot 0,8675 \cdot 1,00$$

$$V_H = 748,57 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                                                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Nebytový priestor č.2 (garáž) na prízemí byt.domu čs.1423 k.ú. Snina | 1975              | 46      | 44      | 90      | 51,11 | 48,89  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 748,57 €/m <sup>2</sup> * 19,8m <sup>2</sup> | 14 821,69   |
| Technická hodnota    | 48,89% z 14 821,69 €                         | 7 246,32    |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov                                                                    | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Byt č.1, 3.p bytového domu čs. 1423 na parcele KN č. 2344/6 v k.ú. Snina | 74 954,31                | 36 645,16             |
| Nebytový priestor č.2 (garáž) na prízemí byt.domu čs.1423 k.ú. Snina     | 14 821,69                | 7 246,32              |
| <b>Celkom:</b>                                                           | <b>89 776,00</b>         | <b>43 891,48</b>      |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt č.1****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom čs. 1423 s ohodnocovaným bytom č. 1 je situovaný v obytnej zóne bytových domov na ul. Vihorlatskej v k.ú. Snina. Mesto Snina ako okresné mesto s počtom 21000 obyvateľov.

Bytový dom s 18 bytovými jednotkami je situovaný v blízkosti centra mesta so železničnou a autobusovou dopravou s pešou dostupnosťou 5 minút. Bytový dom bol postavený v rámci komplexnej bytovej výstavby sídliska na ul. Vihorlatskej na ideálne rovinnom pozemku, prístup je z verejnej miestnej komunikácie. Bytový dom je dvojsekciový s dvoma vchodmi, dom je napojený na všetky inž.siete, ktoré sú v lokalite sídliska vybudované (vodovod, kanalizácia, plynovod, el.sieť, telekomunikačná a televízna káblová sieť). Lokalitu s bytovým domom z hľadiska polohy bytového domu v obci zaraďujem medzi bežné sídliska v blízkosti centra mesta. V bezprostrednom okolí bytového domu sú objekty na bývanie (panelové bytové domy bežného štandardu) a objekty obč. a obchodnej vybavenosti (daňový úrad, športová hala, mestský park), v meste Snina ako okresnom meste sú banky, mestský úrad, dom kultúry, nemocnica s poliklinikou, stredné školy, pošta a kompletná sieť obchodov a služieb. Pracovné možnosti v regióne sú obmedzené, nezamestnanosť sa pohybuje na úrovni 20 %. Skladba obyvateľov v obytnom dome a sídlisku: priemerná - obytné domy do 20 bytov, v lokalite bytového domu nie sú žiadne konfliktné skupiny obyvateľov. Čo sa týka umiestnenia bytu - byt je umiestnený na 3.poschodí v krajnej sekcii bytového domu s orientáciou obytných miestností: severozápad - juhovýchod. Doprava v okolí bytového domu: v meste je možnosť dopravy železnicou, autobusom a osobnou dopravou. V bezprostrednom okolí nie je žiadna prírodná lokalita, kvalita životného prostredia až na bežný hluk po príľahlej miestnej komunikácii bez akéhokoľvek poškodenia. Hodnotený byt s bytovým domom vzhľadom na stavebno-technický stav a komplexnú rekonštrukciu a modernizáciu bytu hodnotím ako dobrý byt.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa v súčasnosti využíva pre účely bývania, plní teda funkciu, pre ktorú bola vypracovaná projektová dokumentácia a pre ktoré bolo vydané kolaudačné rozhodnutie. Iné možnosti využitia nehnuteľností ako priestory pre bývanie rodiny neprichádzajú do úvahy.

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

V danej lokalite nie sú známe riziká spojené s užívaním nehnuteľností. Prístup k nehnuteľnosti - vchod do bytového domu je zabezpečený z príľahlej verejnej komunikácie - ul. Vihorlatskej. Podľa výpisu z LV č. 4970 - čiastočný k.ú. Snina zo dňa 6.6.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 1 v bytovom dome čs.1423 k.ú. Snina okrem záložného práva v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. je zaťažený aj ťarchou záložného práva v prospech VÚB, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, záložného práva v prospech p. Tibora Farkaša, Roľnícka 9310/165, Bratislava a Mgr. Jaroslava Koca, Študentská 2046/39. Okrem toho v poznámke je uvedené Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, ktorá sa vykoná predajom nehnuteľnosti ako aj zriadením exekučného zál.práva.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

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

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov a nebytových priestorov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu bytu stanovím metódou polohovej. Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v mestách, kde patrí aj mesto Snina je 0,40-0,50. Tieto koeficienty predajnosti sú vzhľadom na súčasný trh s nehnuteľnosťami tohto typu neaktuálne, preto vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v rámci mesta, typ nehnuteľnosti, stavebno-technický stav bytu a bytového domu a súčasnú situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v meste a v danej lokalite, v danom prípade uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti 0,70, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v meste Snina a v danej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7**

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

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400) | 2,100   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,400   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,700   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,385   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)  | 0,070   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

| Číslo | Popis                                                                                           | Trieda | K <sub>POI</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>K <sub>POI</sub> * v <sub>i</sub> |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1     | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku                                                          |        |                  |                        |                                               |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší                                                            | IV.    | 0,385            | 10                     | 3,85                                          |
| 2     | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce                                             |        |                  |                        |                                               |
|       | časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                            | II.    | 1,400            | 30                     | 42,00                                         |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu                                                     |        |                  |                        |                                               |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                | II.    | 1,400            | 7                      | 9,80                                          |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. Domu                                               |        |                  |                        |                                               |
|       | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II.    | 1,400            | 5                      | 7,00                                          |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu                                                                     |        |                  |                        |                                               |
|       | práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle                                     | IV.    | 0,385            | 6                      | 2,31                                          |
| 6     | Vybavenosť a príslušenstvo bytu                                                                 |        |                  |                        |                                               |
|       | komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením                                           | II.    | 1,400            | 10                     | 14,00                                         |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                          |        |                  |                        |                                               |
|       | obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %               | IV.    | 0,385            | 8                      | 3,08                                          |

|    |                                                                                           |      |       |            |               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
| 8  | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku                                            |      |       |            |               |
|    | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov                       | II.  | 1,400 | 6          | 8,40          |
| 9  | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám                                         |      |       |            |               |
|    | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                      | III. | 0,700 | 5          | 3,50          |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome                                                           |      |       |            |               |
|    | byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží                       | IV.  | 0,385 | 9          | 3,47          |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku                                                           |      |       |            |               |
|    | počet bytov vo vchode: do 10 bytov                                                        | II.  | 1,400 | 7          | 9,80          |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu                                                             |      |       |            |               |
|    | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                               | II.  | 1,400 | 7          | 9,80          |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu                                                |      |       |            |               |
|    | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II.  | 1,400 | 6          | 8,40          |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu                                    |      |       |            |               |
|    | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí                                             | V.   | 0,070 | 4          | 0,28          |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. Domu                                     |      |       |            |               |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                          | II.  | 1,400 | 5          | 7,00          |
| 16 | Názor znalca                                                                              |      |       |            |               |
|    | dobrý byt                                                                                 | II.  | 1,400 | 20         | 28,00         |
|    | <b>Spolu</b>                                                                              |      |       | <b>145</b> | <b>160,69</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

| Názov                              | Výpočet                                              | Hodnota            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 160,69 / 145$                              | 1,108              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 36\,645,16 \text{ €} * 1,108$ | <b>40 602,84 €</b> |

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 LV č. 4970 k.ú. Snina - byt****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku - parcele KN č. 2344/6, evidovaný na LV č. 4970 k.ú. Snina. Jedná sa o pozemok, zastavaný bytovým domom čs. 1423 s počtom 18 bytov na ul. Vihorlatskej. V blízkosti bytového domu sú štandardné bytové domy a objekty obč.vybavenosti v blízkosti centra mesta. Pozemok je ideálne rovinný, prístup na pozemok - prístup k bytovému domu je zabezpečený z príľahlej verejnej komunikácie ul. Vihorlatskej. Pozemok je napojený na kompletné inžinierske siete, na ktoré je bytový dom napojený (verejný vodovod, verejná kanalizácia, el.sieť, zemný plyn a rozvod káblovej televízie). Vzhľadom k cenám pozemkov v danej lokalite uvažujem povýšujúci faktor (koef. 2,00).

\* Obec : Snina s počtom 21 000 obyvateľov.

\* Východisková hodnota - Mesto Snina ako okresné mesto - 9,96 EUR/m<sup>2</sup>.

\* Všeobecná situácia : hodnotený pozemok podľa LV 4970 k.ú. Snina vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, je situovaný na bežnom sídlisku v blízkosti centra mesta (koeficient  $k_s = 1,30$ ).

\* Intenzita využitia : bežné bytové domy so štandardným vybavením (koeficient  $k_v = 1,00$ ).

\* Dopravné vzťahy v obci : nehnuteľnosť je situovaná v dostupnej vzdialenosti miestnej dopravy s dobrou úpravou ciest, doprava do centra vlastným autom do 10 minút) - (koeficient  $k_d = 1,00$ ).

- \* Funkčné využitie územia : obytná poloha (koeficient  $k_p = 1,30$ ).
- \* Druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie - veľmi dobrá vybavenosť (vodovod, kanalizácia, elektrická sieť, zemný plyn, možnosť napojenia na káblovú televíziu) - koeficient  $k_i = 1,50$ .
- \* Povýšujúce faktory: koeficient 2,00
- \* Redukujúce faktory: neuvažujem.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 2344/6  | zastavaná plocha a nádvorie | 456,00                         | 1/1                    | 82/1189                                      | 31,45                            |

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                             | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov                                                         | 1,30                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,                                   | 1,00                |
| $k_p$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                   | 1,00                |
| $k_f$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                 | 1,30                |
| $k_i$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                    | 1,50                |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                           | Hodnota                |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$         | 5,0700                 |
| Jednotková VŠH pozemku             | $VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0700$       | 50,50 €/m <sup>2</sup> |
| VŠH podielu pozemku                | $VSH = Podiel * VSH_{POZ} = 1/1 * 82/1189 * 23\,028,00 \text{ €}$ | 1 588,14 €             |

**VYHODNOTENIE**

| Názov             | Výpočet                                                    | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 2344/6 | $456,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 82/1189$ | 1 588,14              |
| <b>Spolu</b>      |                                                            | <b>1 588,14</b>       |

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č.2 (garáž)

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov a nebytových priestorov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu bytu stanovím metódou polohovej Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v mestách, kde patrí aj mesto Snina je 0,40-0,50. Tieto koeficienty predajnosti sú vzhľadom na súčasný trh s nehnuteľnosťami tohto typu neaktuálne, preto vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v rámci mesta, typ nehnuteľnosti, stavebno-technický stav bytu a bytového domu a súčasnú situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v meste a v danej lokalite, v danom prípade uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti 0,70, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v meste Snina a v danej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400) | 2,100   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,400   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,700   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,385   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)  | 0,070   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis                                                                                           | Trieda | K <sub>PDI</sub> | Váha<br>V <sub>i</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub> |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku                                           |        |                  |                        |                                              |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší                                                            | IV.    | 0,385            | 10                     | 3,85                                         |
| 2     | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce                                         |        |                  |                        |                                              |
|       | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                           | II.    | 1,400            | 30                     | 42,00                                        |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu                                                     |        |                  |                        |                                              |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                | II.    | 1,400            | 7                      | 9,80                                         |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu                                               |        |                  |                        |                                              |
|       | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II.    | 1,400            | 5                      | 7,00                                         |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu                                                                     |        |                  |                        |                                              |
|       | práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle                                     | IV.    | 0,385            | 6                      | 2,31                                         |
| 6     | Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru                                                 |        |                  |                        |                                              |

|    |                                                                                           |     |       |            |               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|------------|---------------|
|    | nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením                        | IV. | 0,385 | 10         | 3,85          |
| 7  | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                    |     |       |            |               |
|    | obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %t        | IV. | 0,385 | 8          | 3,08          |
| 8  | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku                                            |     |       |            |               |
|    | priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov                       | II. | 1,400 | 6          | 8,40          |
| 9  | Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám                                         |     |       |            |               |
|    | vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.                                                   | IV. | 0,385 | 5          | 1,93          |
| 10 | Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome                                           |     |       |            |               |
|    | nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva                  | I.  | 2,100 | 9          | 18,90         |
| 11 | Charakteristika nebytového priestoru                                                      |     |       |            |               |
|    | skladové priestory a garáže                                                               | V.  | 0,070 | 7          | 0,49          |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu                                                             |     |       |            |               |
|    | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                               | II. | 1,400 | 7          | 9,80          |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu                                                |     |       |            |               |
|    | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 1,400 | 6          | 8,40          |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu                                    |     |       |            |               |
|    | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí                                             | V.  | 0,070 | 4          | 0,28          |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu                                 |     |       |            |               |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                          | II. | 1,400 | 5          | 7,00          |
| 16 | Názor znalca                                                                              |     |       |            |               |
|    | dobrý nebytový priestor                                                                   | II. | 1,400 | 20         | 28,00         |
|    | <b>Spolu</b>                                                                              |     |       | <b>145</b> | <b>155,09</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

| Názov                              | Výpočet                                             | Hodnota           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 155,09 / 145$                             | 1,07              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\,246,32 \text{ €} * 1,070$ | <b>7 753,56 €</b> |

**4.2 POZEMKY****4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.2.1.1 LV č.4970 k.ú. Snina**

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 2344/6  | zastavaná plocha a nádvorie | 456,00                         | 20/1189                | 7,67                             |

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------|------------|---------------------|
|-------------------------------|------------|---------------------|



|                                                       |                                                                                                        |      |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov                                                         | 1,30 |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,                     | 1,00 |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                   | 1,00 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                 | 1,30 |
| $k_i$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                    | 1,50 |
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,00 |
| $k_R$<br>koeficient reduktujúcich faktorov            | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                           | Hodnota                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$         | 5,0700                 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VSH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0700$        | 50,50 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku    | $VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 20/1189 * 23 028,00 \text{ €}$ | 387,35 €               |

**VYHODNOTENIE**

| Názov             | Výpočet                                              | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 2344/6 | $456,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ €/m}^2 * 20/1189$ | 387,35                |
| <b>Spolu</b>      |                                                      | <b>387,35</b>         |

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1 na 3. poschodí bytového domu č.s. 423 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. KN č. 2344/6 a nebytového priestoru č.2 (garáž) na prízemí bytového domu č.s.423 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. KN č. 2344/6, evidovaného na LV č. 4970 k.ú. Snina pre účel dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.5.2021, 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 pohnútkou.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                       | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.1</b>                                      |                 |                       |
| Byt č.1, 3.p bytového domu čs. 1423 na parcele KN č. 2344/6 v k.ú. Snina                    | 1/1             | 40 602,84             |
| <b>Pozemky</b>                                                                              |                 |                       |
| LV č. 4970 k.ú. Snina - byt - parc. č. 2344/6 (31,45 m <sup>2</sup> )                       | 1/1 z 82/1189   | 1 588,14              |
| <b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.1</b>                       |                 | <b>42 190,98</b>      |
| <b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.2 (garáž)</b>                |                 |                       |
| Nebytový priestor č.2 (garáž) na prízemí byt.domu čs.1423 k.ú. Snina                        | 1/1             | 7 753,56              |
| <b>Pozemky</b>                                                                              |                 |                       |
| LV č.4970 k.ú. Snina - parc. č. 2344/6 (7,67 m <sup>2</sup> )                               | 20/1189         | 387,35                |
| <b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.2 (garáž)</b> |                 | <b>8 140,91</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>                                           |                 | <b>50 331,89</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                        |                 | <b>50 300,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatštyristo Eur</b>                                      |                 |                       |

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite nie sú známe riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti - vchod do bytového domu je zabezpečený z príľahlej verejnej komunikácie - ul. Vihorlatskej. Podľa výpisu z LV č. 4970 - čiastočný k.ú. Snina zo dňa 6.6.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 1 v bytovom dome čs.1423 k.ú. Snina okrem záložného práva v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. je zaťažený aj ťarchou záložného práva v prospech VÚB, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, záložného práva v prospech p. Tibora Farkaša, Roľnícka 9310/165, Bratislava a Mgr. Jaroslava Koca, Študentská 2046/39. Okrem toho v poznámke je uvedené Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, ktorá sa vykoná predajom nehnuteľnosti ako aj zriadením exekučného zál.práva

Vo Svidníku dňa : 6.6.2021



Ing.arch. Ján K i m á k  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 15.4.2021
- Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 4970 - čiastočný k.ú. Snina, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 6.6.2021
- Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Snina, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 6.6.2021
- Potvrdenie Mesta Snina zo dňa 25.7.2020 o veku bytového domu
- Nadobúdaci doklad : Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.6.1997
- Pôdorysný náčrt bytu č.1
- Fotodokumentácia exteriéru bytového domu a interiéru spoločných priestorov



U9, a.s.  
Zelínarska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. arch. Ján Kimák

V Bratislave, dňa 19.04.2021  
Vybavuje: Mgr. Patrícia Kokošová,  
02/59490127

Vec: Objednávka znaleckého posudku  
Naša značka: 40387

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

| LV č. | Okresný úrad – katastr. odbor | Katastrálne územie | Obec  |
|-------|-------------------------------|--------------------|-------|
| 4970  | Snina                         | Snina              | Snina |

**Stavby:**

| Súp. číslo | Na parcele č. | Druh stavby/byt č.                  |
|------------|---------------|-------------------------------------|
| 1423       | 2344/6        | Bytový dom/ byt č. 1, 3.p., vchod 1 |

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. 2344/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 456 m<sup>2</sup>: 82/1189

**Stavby:**

| Súp. číslo | Na parcele č. | Druh stavby/byt č.                                    |
|------------|---------------|-------------------------------------------------------|
| 1423       | 2344/6        | Bytový dom/ nebytový priestor č. 2, prízemie, vchod 1 |

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. 2344/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 456 m<sup>2</sup>: 20/1189

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | Marián Krížanek |
| Sídlo, resp. bydlisko:                         |                 |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia:           |                 |

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

**11.05.2021 o 13:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k





## ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 V zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. číslom 1423 postavenom na pozemku registra CKN s parcelným číslom 2344/6 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 494/98
- 1 Pod V-1031/14 zo dňa 12.12.2014 zapisuje sa záložné právo k bytu č. 1 na 3.p. vo vchode 1 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 82/1189 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. číslom 1423 a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 2344/6 a k nebytovému priestoru 2/2 na prízemí vo vchode 1 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 20/1189 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. číslom 1423 a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 2344/6 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO 31320155 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg.č. 001/086151/14-002/000 zo dňa 24.10.2014 - č.z. 1672/14
- 1 Pod V-21/18 zo dňa 23.1.2018 zapisuje sa záložné právo k bytu č. 1 na 3. p. vo vchode 1 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 82/1189 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. číslom 1423 a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 2344/6 v prospech: Tibor Farkaš  
narodený dň.                      bytom:                      na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg.č. 001/086151/14-002/000 zo dňa 24.10.2014 - č.z. 1672/14
- 1 Pod V-1017/2019 zo dňa 8.10.2019 zapisuje sa záložné právo k bytu č. 1 na 3. p. vo vchode 1 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 82/1189 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. číslom 1423 a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 2344/6 v prospech: Mgr. Jaroslav Koco  
Iát. narodenie:                      valý pobyt:                      na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 28.8.2018 - č.z.6201/19

Iné údaje:

48 Zlúčenie podielov pri aktualizácii LV - č.z. 2200/18

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

**Informatívna kópia z mapy**

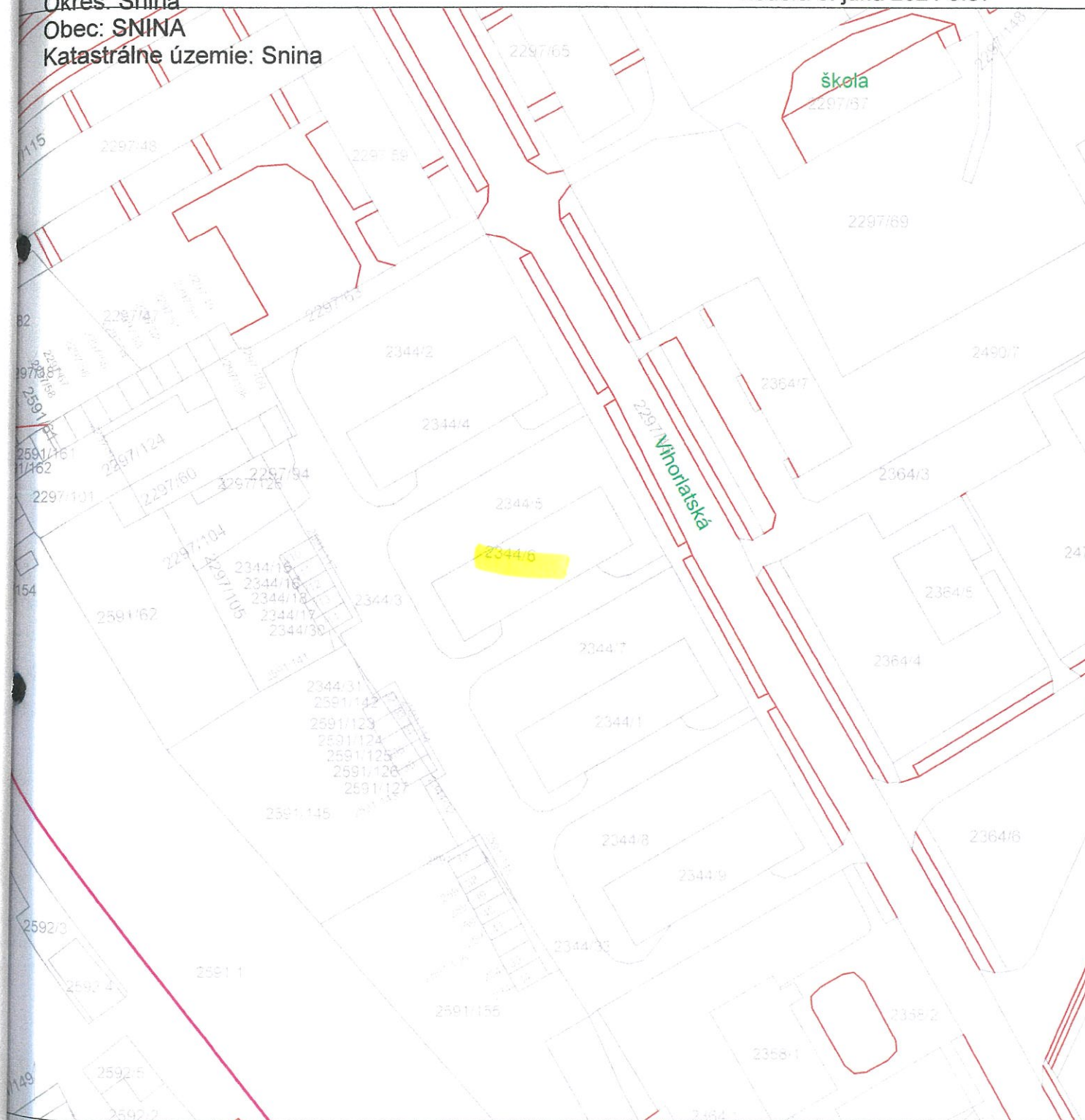
Vytvorené cez katastrálny portál

nedeľa 6. júna 2021 9:37

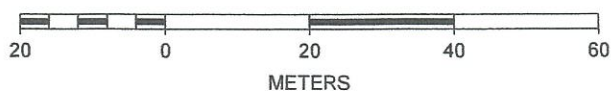
Okres: Snina

Obec: SNINA

Katastrálne územie: Snina



SCALE 1 : 1 000



MESTO SNINA, mestský úrad  
oddelenie a podnikateľské a správy majetku

---

*Ing. Janka Kuchová*

SNINA

Vec: POTVRDENIE

Mestský úrad, oddelenie podnikateľské a správy majetku v SNINE  
potvrďuje,

že obytný dom na UL. *Viktorinská* 1423 v SNINE  
bol postavený v roku 1945.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť stránky a má slúžiť ako doklad  
k vypracovaniu znaleckého posudku.

V Snine, dňa 25.7.2007

Ing. Marta Mrazová  
vedúca oddelenia



~~Právne účinky vkladu~~  
~~zákona č. 12.9.1997~~

## ZMLUVA č. 795

## o prevode vlastníctva bytu

uzavretá podľa § 5 odst. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení zákona NR SR 151/1995 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR číslo 182/1993 Z.z.

Na základe vzájomnej dohody nižšie uvedení účastníci uzatvárajú zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 1 na treťom poschodí na adrese Vihorlatská 1423/11 v Snine podľa § 5 odst. 1 NR SR č. 151/1995 Z.z. v znení:

Článok I.  
 Zmluvné strany

Predávajúci: Mesto Snina zastúpené Ing. Štefanom Milovčíkom,  
 primátorom mesta  
 IČO: 323560  
 Bankové spojenie: VÚB Humenné  
 Číslo účtu: 22922 - 532/0200

OKRESNÝ ÚRAD V SNINE  
 KATASTRÁLNY ODBOR

Vklad povolený: 22.9.1997  
 pod. č. V 908/97

Kupujúci: KRIŽÁNEK Marián  
 bytom [redacted]  
 rodné číslo: [redacted]  
 rodinný stav: [redacted]

Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a uzatvárajú túto zmluvu.

Kupujúci sú doterajšími nájomcami uvedeného bytu na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 21.9.1992.

Článok II.  
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prevod:

a/ vlastníctvo bytu č. 1 na treťom poschodí bytového domu, súpisné číslo 1423 na Ulici vihorlatskej č. 11 v Snine, postaveného na parcele č. 2344/6 v k.ú. Snina.

b/ spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu /článok IV odst. 1,2,3,4, /

2. Vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení predávajúci nadobudol na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

3. Nehnuteľnosti uvedené v odstavci 1. sú zapísané na liste vlastníctva č. 3200 pre obec Snina, katastrálne územie Snina, na Okresnom úrade - odbor katastrálny Snina.

Článok III.  
Popis a rozloha bytu

1. Prevádzaný byt č. 1 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.

|                    |        |                      |
|--------------------|--------|----------------------|
| Obytné miestnosti: | 1 izba | 19,89 m <sup>2</sup> |
|                    | 2 izba | 15,98 m <sup>2</sup> |
|                    | 3 izba | 16,32 m <sup>2</sup> |

|                |                |                      |
|----------------|----------------|----------------------|
| Príslušenstvo: | 4 kuchyňa      | 12,09 m <sup>2</sup> |
|                | 5 predsieň     | 8,20 m <sup>2</sup>  |
|                | 6 kupelňa + WC | 3,50 m <sup>2</sup>  |
|                | 7 pivnica č. 1 | 6,01 m <sup>2</sup>  |

|                                |                 |                      |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|
| Celková podlahová plocha bytu: | - obytná        | 52,19 m <sup>2</sup> |
|                                | - príslušenstvo | 29,80 m <sup>2</sup> |

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Spolu: | 81,99 m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------|

Celková prevádzaná plocha je 81,99 m<sup>2</sup>.

2. Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie: teplotnosné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, televízne rozvody a prípojky okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vybavenie kúpeľne, WC, vybavenie kuchyne - kuchynská linka, sporák, vodomer na studenú vodu, vodomer na teplú vodu.

#### Článok IV.

##### Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu.

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: strecha, základy domu, chodby, obvodové a nosné múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: kočíkárne, sušiarne, sklady bicyklov, pivničných kobiek, bleskozvody, zvislé a ležaté rozvody teplotnosné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne, TV signálu, ďalej teplotnosné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne prípojky a prípojky televízneho signálu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený.
4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach je 82/1171

#### Článok V.

##### Technický stav domu a bytu

1. Predávajúci predáva kupujúcim byt v dome, ktorého stav je popísaný v Technickom stave domu a nie sú mu známe žiadne ďalšie vady bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ani vady spoločných častí, spoločných zariadení domu, na ktoré by mali kupujúcich osobitne upozorniť.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil s technickým stavom bytu a domu, ich stav mu je dobre známy a byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v tomto stave kupuje.

#### Článok VI.

##### Úprava práv k pozemku

1. Pozemok parc. číslo 2344/6 na ktorom je dom postavený, nie je vo vlastníctve predávajúceho.
2. K pozemku uvedenému v odseku 1 vzniká podľa § 23 ods. 5 zákona NR SR č. 182/1993 Zb. právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

## Článok VII. Kúpna cena bytu

1. Cena bytu je vypočítaná podľa § 18 zákona číslo 182/1993 Z.z. a je 30.867.- Sk /slovom: tridsaťtisícosemstošesťdesiatšesťdesiat Sk/.
2. Z ceny bytu uvedenej v odstavci 1. poskytuje predávajúci podľa § 18 odst. 4. cit. zákona kupujúcemu zrážku vo výške 30%, t.j. vo výške 9.260.- SK /slovom: deväťtisícdeväťstošesťdesiat Sk/.
3. Z ceny bytu vypočítanej podľa odst. 1,2,3, tejto zmluvy poskytuje predávajúci podľa dodatku č.2, bod 2b VZN mesta kupujúcemu ďalšiu zrážku vo výške 30%: 6.482.- Sk /slovom: šesťtisícštyristoosemdesiatdve Sk/.
4. Cena po odpočítaní poskytnutých zrážok je 15.125.- Sk /slovom: pätnásťtisícjedenstodvadsaťpäť Sk/.
5. Predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v článku II. odst. 1. a v článku III, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku IV. odst. 1,2,3,4, za dohodnutú kúpnu cenu: 15.125.- Sk / slovom: pätnásťtisícjedenstodvadsaťpäť Sk.
6. Predávajúci a kupujúci sa dohodli, že kupujúci zaplatí kúpnu cenu bytu čiastočne 1 dlhopisom v hodnote 8.160.- Sk /slovom: osemtisícjedenstošesťdesiat Sk/. Ostatnú časť kúpnej ceny 6.965.- Sk /slovom: šesťtisícdeväťstošesťdesiatpäť Sk/ zaplatí kupujúci v hotovosti.
7. Kupujúci byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach za dohodnutú kúpnu cenu prijíma.

## Článok VIII Platobné podmienky

1. Kupujúci uhradí kúpnu cenu do 15 dní od podpísania tejto zmluvy oboma stranami.  
Kúpnu cenu v plnej výške 15.125.- Sk /slovom: pätnásťtisícjedenstodvadsaťpäť Sk/ kupujúci zaplatil predávajúcemu pred uzavretím tejto zmluvy. Predávajúci túto skutočnosť potvrdzuje.
2. Kupujúci je oboznámený s tým, že podľa VZN mesta Snina č. 29/1995 čl. 9 odst. 2, nemôže byt previesť po dobu 5 rokov, na inú osobu ako manžela, deti, vnukov. Pred uplynutím tejto doby je možné odpredať byt jedine mestu /predkupné právo mesta/, za tých istých cenových podmienok § 18 zákona 182/1993 Z.z., t.j. za cenu, ktorú mu bol byt z vlastníctva mesta predaný.
3. Ak kupujúci poruší záväzok uvedený v článku VIII ods. 2 tejto zmluvy, je povinný uhradiť predávajúcemu nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa § 18 ods. 1 zákona 182/1993 NR SR v znení neskorších zmien, v celej výške do 30 dní od uzavretia zmluvy o prevode s inou osobou.

Článok IX.  
Správa domu

1. Predávajúci oboznámil kupujúcich, že k bytovému domu bolo v zmysle § 5 odst. 1 písmeno g zákona č. 182/1993 v znení neskorších zmien, zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov v dome 1423/11.

2. Správu domu bude vykonávať firma Sukmont Merga a spol. na základe zmluvy, ktorú s ním spoločenstvo uzatvorí.

Článok X.  
Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že na byte neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy.

2. Predávajúci oboznámil kupujúceho s tým, že podľa § 15 odst. 1,3, cit. zákona vzniká k bytu v dome záložné právo zo zákona:

- v prospech spoločenstva vlastníkov bytov

Článok XI.  
Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo bytu a zároveň spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vkladom do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade - odbor katastrálny Snina.

Článok XII  
Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnými súčasťami tejto zmluvy sú:

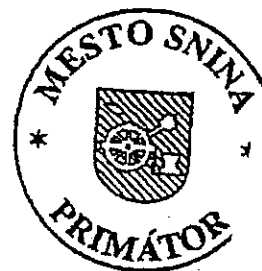
- a/ Situačný plán bytu
- b/ Situačný plán domu a pivníc

2. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, z toho predávajúci obdrží 2 rovnopisy, kupujúci 1 rovnopis, 2 rovnopisy sú určené pre Katastrálny úrad - správa katastra a 1 rovnopis pre daňový úrad.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Snine dňa: 3. júna 1937

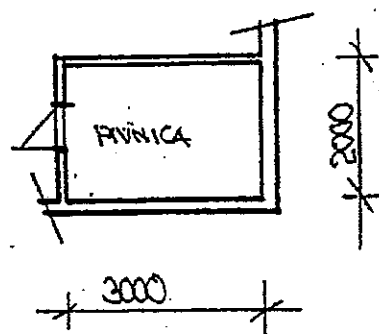
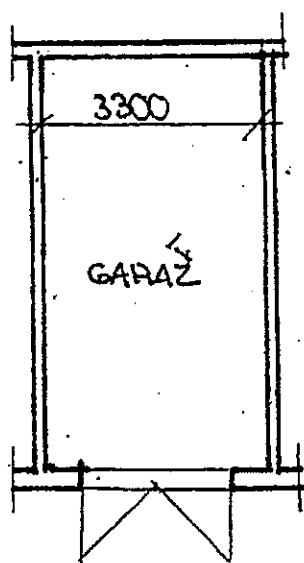
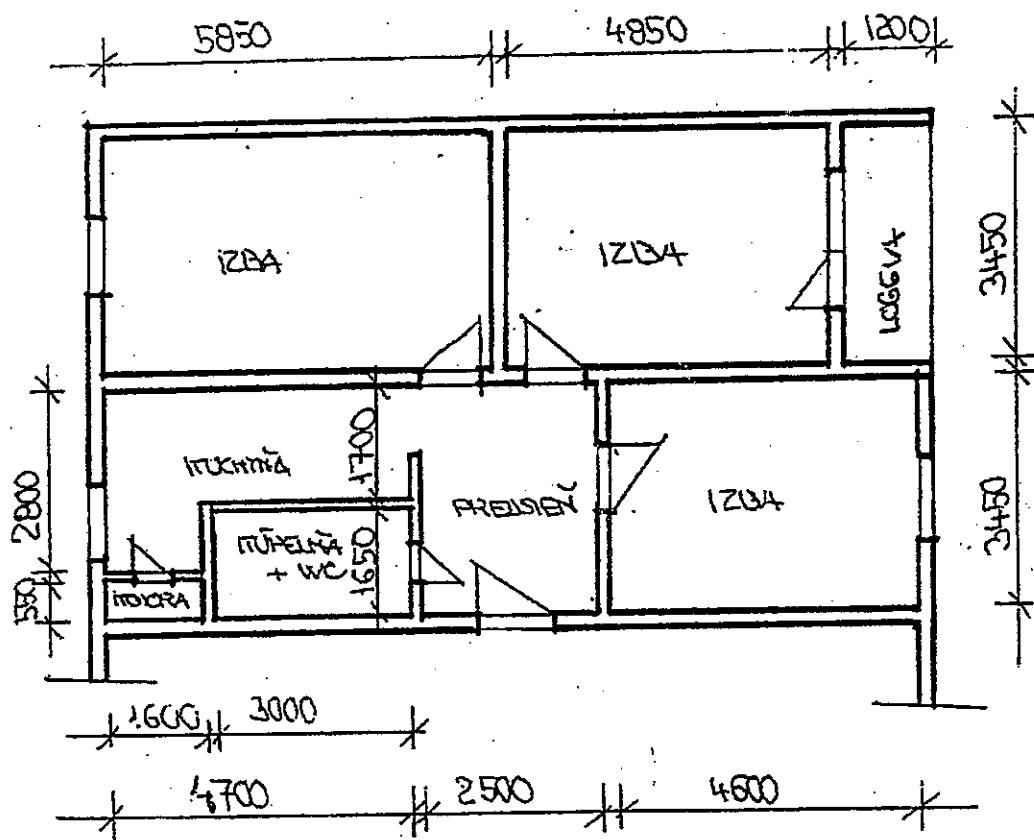
Predávajúci: Mesto Snina  
v zastúpení  
Ing. Štefan Milovčík  
primátor mesta



Kupujúci: Križánek Marán

*Marian Križánek*

NÁČRSES BYTU č. 1 - V BYTOVOM DOME SÚP. č. 1423  
M 1:100





# Situačný plán bytového domu

Číslo súpisné: 423

Ulica: VĽHORLÁTSKÁ

Číslo orientačné: 11

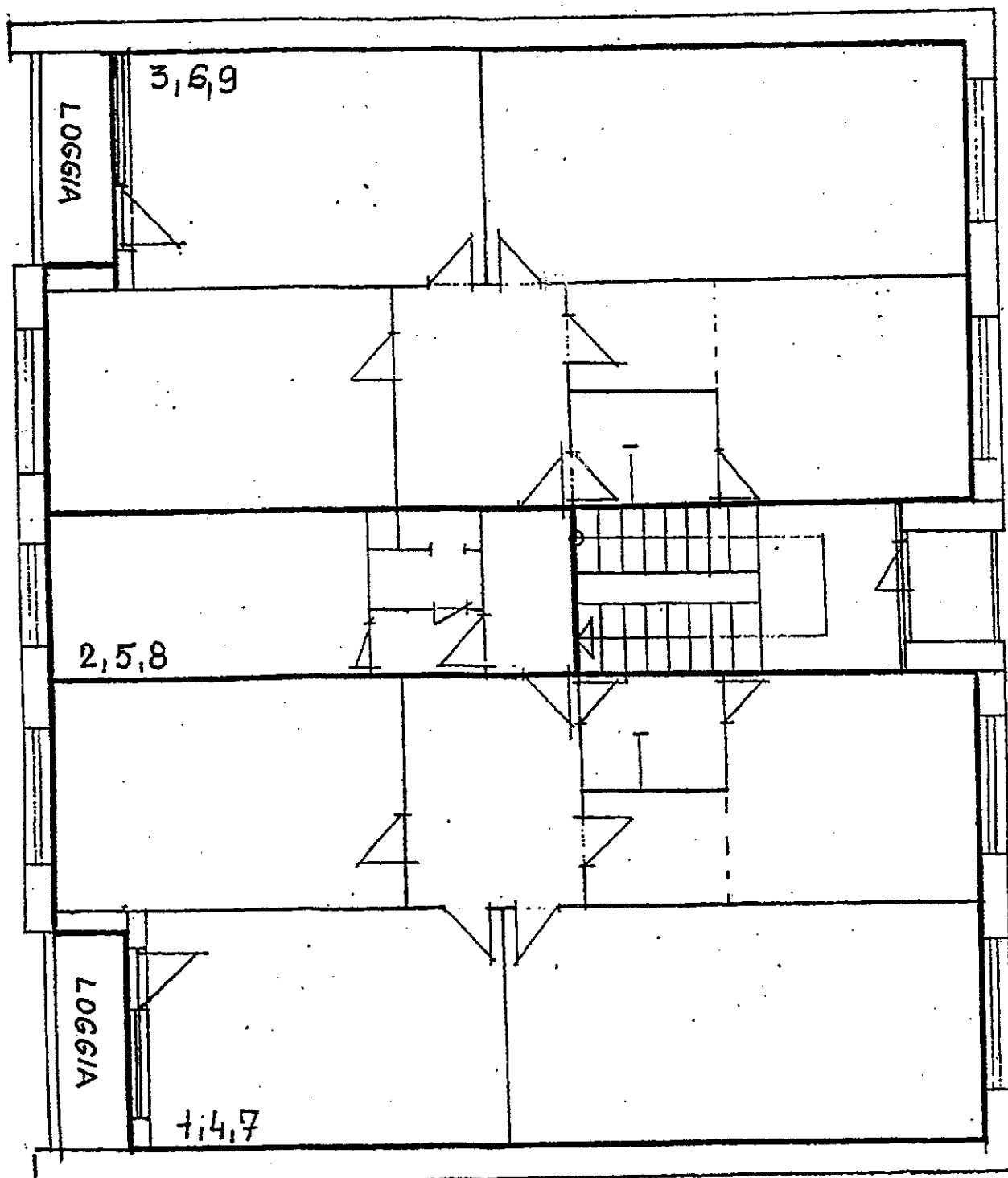
Číslo parcely: 2344/6

Počet bytov: 18

vchod č: 1 byty č: 1-9

Časť: I.-III. PODLAŽIE

Katastrálne územie S M I N A



# Situačný plán bytového domu

Číslo súpisné: 1423

Ulica: VIHORLATSKÁ

Číslo orientačné: 4

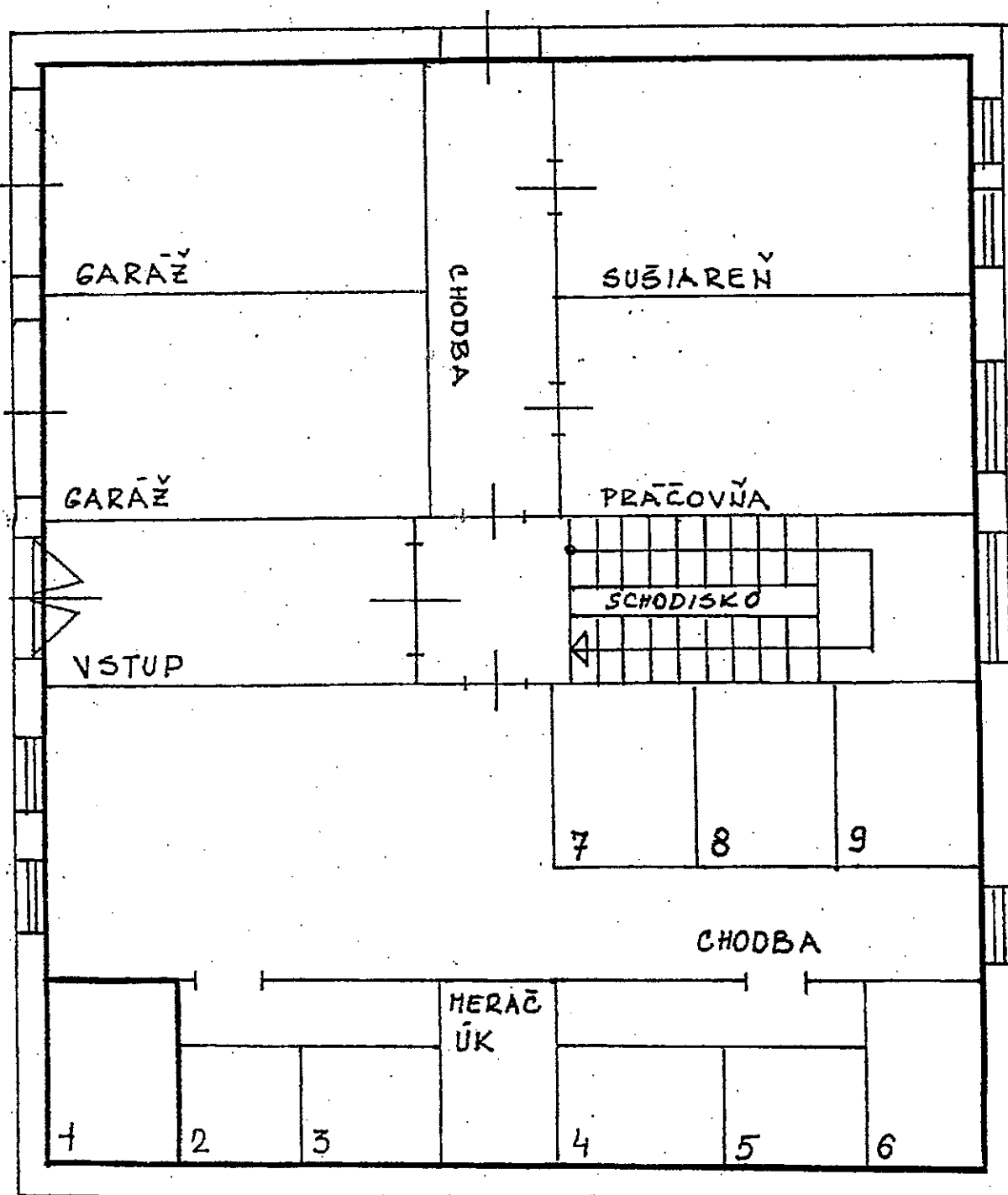
Číslo parcely: 2344/6

Počet pivníc: 18

vchod č: 4 pivnica č: 4-9

Časť: SUTERÉN

Katastrálne územie S N I N A



**FOTODOKUMENTÁCIA : BYT č. 1, 3.p, NEBYTOVÝ PRIESTOR : garáž č. 2 na prízemí  
v BYTOVOM DOME čs. 1423 k.ú. SNINA  
POHĽAD DO EXTERIÉRU BYT. DOMU**

**Vihorlatská 1423/11**

Detail čs. a vchodu bytového domu



Vchod do bytového domu



Detailný pohľad na priečelie ohodnocovaného bytu



Bytový dom – pohľad bočný (SV)



-Pohľad bočný (JZ)



- Zadný pohľad (V)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod číslom : 53/2021.

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

Ing.arch. Ján Kimák  
znalec

