

18 Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/640 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 044/2024 zo dňa 31.07.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

č.84/2024

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Snina, obec Snina, okres Snina, a to:
 - bytu č.18/1.poschodie na Janka Kráľa 8 vo vchode 3 bytového domu súp.č.1010, s podielom bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 61/1167
 - nebytového priestoru č.1/C v spoluvlastníckom podiele 64/1167, s podielom nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 66/1167
- pozemok v príslušnom spoluvlastníckom podiele:
- parc.č.37/42 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 472m²
- Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby
- Nehnutelnosti sú evidované na LV č.4866

Počet strán (z toho príloh): 37 (12)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania: stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Snina, obec Snina, okres Snina, a to:

- bytu č.18/1.poschodie na Janka Kráľa 8 v spoluvlastníckom podiele 1/1 a nebytového priestoru č.1/C v spoluvlastníckom podiele 64/1167 vo vchode 3 bytového domu súp.č.1010 na pozemku parc.č.37/42 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 472m², s podielom bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 61/1167, s podielom nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 66/1167
Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.4866.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby od navrhovateľa dražby Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Janka Kráľa 1010/8 v Snine.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.08.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 12.08.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 044/2024 zo dňa 31.07.2024
- Schematické pôdorysy podlaží bytového domu dodané Spoločenstvom vlastníkov bytov

b) Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.4866, k.ú. Snina, vytvorený ISKN dňa 01.08.2024
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Snina, vytvorená ISKN dňa 01.08.2024
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky dňa 08.08.2024
- Pôdorys nebytového priestoru 1/C zameraný znalcom Ing. Mariánom Výchonským a jeho fotodokumentácia zo znaleckého posudku č.27/2023
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.08.2024
- Obhliadka a zameranie skutočného stavu dňa 08.08.2024
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia na realitných portáloch

6.Použité právne predpisy a literatúra :

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

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

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

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

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2024

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

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle platnej STN 734301 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)
- **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle STN 734301 z troch a viac bytov..).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli stanovené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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

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

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových stránok s realitami.

V Snine boli zistené nasledovné ponuky 2i - 3i- bytov:

Na ulici Janka Kráľa bol s uvedenou ponukovou cenou nájdený iba 1i byt 46m² s plastovými oknami, vymenenými radiátormi, stierkami a prebrúsenými parketami s balkónom a pivnicou na 3.poschodí zatepleného domu za 49 900 Eur (1085 Eur/m²)

Na Dobrianskeho ulici:

– **2i byt 66m²** v pôvodnom udržiavanom stave, s plastovými oknami, veľkou pivnicou 10m², bez balkóna, na 2/3.poschodí murovaného domu bez výťahu za 67 500 – 68 000 Eur (865 Eur/m²)

– **3i byt 78m²** kompletne moderne zrekonštruovaný a čiastočne zariadený, s podhľadmi, bez balkóna, za 45 000 Eur (682 Eur/m²)

Na Palárikovej – 2i byt 63m² – staršia (cca 10-15r.) štandardná rekonštrukcia s asymetrickou vaňou, na 2/4p, orientácia V/Z za 48 000 Eur (762 Eur/m²)

Z popisu nie je vždy zjavné príslušnosť bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.4866 - čiastočný výpis z katastra nehnuteľnosti vytvorený dňa 01.08.2024

Okres : 709 Snina

Obec : 520802 Snina

Kat.ú. : 856941 Snina

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc.č.37/42 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 472m²

STAVBY

Bytový dom súp.č.1010 na parc.č.37/42

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

BYT

Vchod: 3, 1.poschodie, byt č.18

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **61/1167**

vlastník

74 Koščová Ivana r. Vovčíková, Košice - Staré Mesto, PSČ 040 11, SR,

Dátum narodenia: 03.12.1979

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, V-156/2021 zo dňa 03.03.2021, č.z. 4193/2021

Poznámky:

Pod P-181/2022 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: byt č. 18 na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22 zo dňa 13.11.2023. Exekútorský

úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 1345/2023.

Pod P-82/2024 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a to: byt č. 18 na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22-56 zo dňa 25.06.2024. Exekútorský úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 680/2024.

NEBYTOVÉ PRIESTORY

Vchod: 3, -1 suterén, č. nebytového priestoru 1/C, súp.č.1010, druh nebytového priestoru:12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **66/1167**

vlastník

75 Koščová Ivana r. Vovčíková, Košice - Staré Mesto, PSČ 040 11, SR,

Dátum narodenia: 03.12.1979

Spoluvlastnícky podiel 64/1167

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, V-156/2021 zo dňa 03.03.2021, č.z. 4193/2021

Poznámky:

Pod P-181/2022 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: nebytový priestor 1/C na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22 zo dňa 13.11.2023. Exekútorský úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 1345/2023.

Pod P-82/2024 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a to: nebytový priestor 1/C na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22-56 zo dňa 25.06.2024. Exekútorský úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 680/2024.

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 74 V zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1010 postavenom na pozemku registra CKN s parcelným číslom 37/42 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 98/98; č.z. 4193/2021.

Vlastník poradové číslo 74 Pod V-1097/98 zapisuje sa predkupné právo k nehnuteľnosti bytu č. 18 na 1. poschodí vo vchode č. 3 so spoluvlastníckym podielom 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 1010 a na pozemku registra CKN s parc. č. 37/42 v prospech JUDr. Jána Vovčíka r. Vovčíka, nar. 3.7.1956, trvale bytom Belá nad Cirochou, Tajch č. 769 a Anny Hruškovej r. Vovčíkovej, nar. 9.3.1945, trvale bytom Snina, Letná 2386 - č.z. 1166/99; č.z. 4193/2021.

Vlastník poradové číslo 74 Pod V-156/2021 zapisuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľností v časti A-LV a to: bytu č. 18 na 1. p. vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného JUDr. Ján Vovčík, r. Vovčík, nar. 03.07.1956, trvale bytom Tajch 769/9, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, č.z. 4193/2021.

Vlastník poradové číslo 74 Pod Z-301/2024 zapisuje sa exekučné záložné právo a príkaz na úhradu trov exekúcie k bytu č.18 na 1.poschodí vo vchode č.3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Exekučného príkazu 55EX 432/22 zo dňa 05.03.2024. Exekútorský úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 269/2024.

Vlastník poradové číslo 75 V zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1010 postavenom na pozemku registra CKN s parcelným číslom 37/42 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 98/98; č.z. 4193/2021.

Vlastník poradové číslo 75 Pod V-156/2021 zapisuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného užívania nehnuteľností v časti A-LV a to: nebytového priestoru č. 1/C na 1. p. vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 66/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného JUDr. Ján Vovčík, r. Vovčík, nar. 03.07.1956, trvale bytom Tajch 769/9, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, č.z. 4193/2021.

Vlastník poradové číslo 75 Pod Z-301/2024 zapisuje sa exekučné záložné právo a príkaz na úhradu trov exekúcie k nebytovému priestoru č. 1/C na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Exekučného príkazu 55EX 432/22 zo dňa 05.03.2024. Exekútorový úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 269/2024.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.08.2024 za účasti vlastníčky pani Ivany Koščovej a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu domu vyhotovená znalcom dňa 08.08.2024.

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

Podkladom pre spracovanie tohto posudku boli náčrty spodného podlažia a podlažia s bytmi dodané spoločenstvom vlastníkov bytov v dome z nezisteného podkladu, ktoré však proporcionálne nezodpovedali skutočnému stavu, preto neboli zahrnuté do tohto posudku. Z poskytnutého pôdorysu je však zrejmé, že v suteréne sa okrem spomínaného nesprístupneného CO krytu (identifikovaný len prieduchmi v soklovej časti) v časti s pivničnými okami sa nachádzajú aj výmenník CZT v severovýchodnom rohu domu (vo vchode 3), na opačnom konci bytového domu vo vchode 1 práčovňa, žehliareň, kočíkareň. V strednej časti bytového domu sú pivnice užívané s bytmi, podľa poskytnutého nesprávneho nákresu by mal mať každý byt až dve pivnice – dlhšiu a menšiu, označené ako A, B. Pri zameraní však nebola nájdená menšia z pivníc, iba väčšia, ktorá je situovaná v trakte s kočíkárňou a CO krytom a je umiestnená pod vchodom 2. Do objednávky nebol zahrnutý podiel na nebytovom priestore 1/C, čo je nesprístupnený CO kryt situovaný v severozápadnej časti bytového domu, prevažne pod vchodom 3 s presahom do vchodu 2.

Titul nadobudnutia - darovacia zmluva z roku 2021 - nebol k dispozícii. Byt má mať podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného na LV výmeru 61m², nebytový priestor 1/C v suteréne je CO kryt a má mať výmeru 66m² a ohodnocovaný podiel na ňom podľa výmery bytu je 64/1167.

Zameraná podlahová plocha bytu pri obhliadke je 59,12m² vrátane dlhšej latkovej pivnice užíwanej s bytom, situovanej na najnižšom podlaží pod vchodom 2, bez nestotožnenej a nezameranej menšej pivnice. Podlahová plocha nesprístupneného nebytového priestoru 1/C je prevzatá zo získaného podkladu - znalecký posudok vypracovaný Ing. Výchonským, ktorý zameral tento priestor na 68,21m², príslušný podiel bytu č.18 na tomto priestore je podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu uvedeného na LV cca 3,74m².

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

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a dostupnými údajmi. V katastri sú všetky tri nadzemné podlažia bytového domu s bytmi vedené ako tri poschodia, nebytový priestor 1/C zapísaný v suteréne len vo vchode 3 je CO kryt, prízemie nie je zavedené - chýba. Dom nemá v KN zaevidované orientačné číslo (Janka Kráľa 8) a dom súp.č.1010 na parc.č.37/42 má zapísané len vchody 1, 2, 3.

Ohodnocovaný byt č.18 zapísaný na LV na 1.poschodí sa teda v skutočnosti nachádza na zvýšenom prízemí = 1. nadzemné podlažie (je to podlažie nad suterénom s nebytovým priestorom, spoločnými priestormi a pivnicami k bytom v dome).

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

- **Byt č.18/1.poschodie (prízemie)** vo vchode 3 bytového domu (Janka Kráľa 8) súp.č.1010 na parc.č.37/42 sa užíva od roku 1957

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **61/1167**

- **Nebytový priestor č.1/C v spoluvlastníckom podiele 64/1167** vo vchode 3 bytového domu (Janka Kráľa 8) súp.č.1010 Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku **66/1167**

Pozemok v príslušnom spoluvlastníckom podiele: - parc.č.37/42 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 472m²

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

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

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce obytné plochy hromadnej bytovej výstavby

Zdroj: ÚPN - O Snina aktualizovaný o ZaD 2008, ZaD č.2, ZaD č.3, ZaD č.4, ZaD č.5, ZaD č.6, ZaD č.7, ZaD č.8 a ZaD č.9 – výkres Komplexný urbanistický návrh – intravilán vypracovaný 12/2022

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 2-izbový byt č.18/1.poschodie (prízemie), vchod 3, Janka Kráľa 8, Snina

Byt č.18 sa nachádza podľa LV na 1/3.poschodí (v skutočnosti na zvýšenom prízemí) čiastočne zatepleného nízkopodlažného tehlového domu bez výťahu súp.č.1010 vo vchode 3 na ulici Janka Kráľa 8 v meste Snina. Dom bol postupne čiastočne obnovený od roku 2010 - mal vymenenú škridlovú strešnú krytinu valbovej strechy aj klampiarske konštrukcie, vymenené okná za plastové vo väčšine bytov a v spoločných priestoroch schodišťa a do terénu zapusteného podlažia, vchodové dvere do jednotlivých vstupov, opravené vnútorné omietky a maľby na podlažiach s bytmi. Fasáda modulu so schodišťom nezateplená, len opravená, s ponechanou pôvodnou zrekonštruovanou rozetou nad vstupnými dverami. Spodné podlažie s pivnicami, spoločnými priestormi (bývalá pracovňa, žehliareň, kočikáreň) a nebytovým priestorom, čo je pôvodný CO kryt, je v pôvodnom udržiavanom stave, podlahy z cementového poteru. Vymenené sú aj stúpačky vody.

Bytový dom užívaný od roku 1957 má 3 nadzemné podlažia s bytmi zapísané v katastri ako poschodia a jedno čiastočne do terénu zapustené podlažie s pivnicami k bytom a so zapísaným nebytovým priestorom evidované v KN ako suterén -1/C.

Tento bytový dom bol postavený s troma vchodmi v konštrukčnom systéme T12, byty na poschodiach majú aj malé balkóny na dvornom priečelí, byty na zvýšenom prízemí balkón nemajú. V tomto dome sú tri vchody spolu s 18-imi bytmi, vo vchode po 6 bytov – na každom nadzemnom podlaží 2 byty prístupné z podesty schodišťa.

Základy z monolitického betónu. Jestvujúci dom je riešený s pozdĺžnym nosným systémom, vytvoreným ako dvojtrakt s hĺbkou traktu 4200mm. Tvorí ho sústava murovaných nosných obvodových stien hr.450mm, zúžených pod parapetmi a stredového múru z plných pálených tehál. Prične vystuženie zabezpečujú priečne murované steny s hrúbkou 300mm pri schodištiach. Priečky sú murované z dierovaných priečkových. Stropné konštrukcie sú prevažne vytvorené z nosníkov a vložiek šírky 600mm. Schodiskový modul je riešený dvojramenným železobetónovým schodiskom bez výťahu. Strecha je valbová so škridlovou krytinou vyspádovaná do vonkajších dažďových žlabov a zvodov z pozinkovaného plechu.

Byty boli navrhnuté na lokálne vykurovanie, prieduchy komínov orientovaných rovnobežne s dlhými priečeliami sú v stredovej nosnej stene medzi izbami, prieduchy kolmo orientovaného druhého komína v byte v stene medzi kuchyňou a kúpeľňou. Teraz je vykurovanie bytového domu ústredné teplovodné radiátormi. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálného zdroja. Okná na nadzemných podlažiach v bytoch i spoločných priestoroch vrátane suterénu sú prevažne plastové. Vonkajšie omietky na zateplených fasádach roztierané. Vstupy sú chránené zaoblenými polykarbonátovými markízami.

Stavba je v technickom stave primeranom jej veku, čiastočne obnovená. Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 100 rokov. Opotrebenie konštrukcií stanovujem v ďalšom analytickou metódou.

Celková podlahová plocha bytu je stanovená podľa zamerania vrátane jednej identifikovanej pivnice na spodnom podlaží a má hodnotu **57,96m²**. Je možné, že k bytu patrí aj druhá menšia pivnica, tá však nebola nájdená a zameraná, ani vlastníčka o nej nebola informovaná.

Byt je dvojizbový, v pôvodnom stave, neobývaný a so zanedbanou údržbou. Pred zateplením fasád domu boli vymenené okná za plastové. Byt sa nachádza na zvýšenom prízemí v krajnej sekcii a je orientovaný na juhozápad izbami a severozápad kuchyňou.

Byt má priechodnú dispozíciu a pozostáva z úzkej vstupnej chodby L pôdorysu so vstupom do kuchyne, kúpeľne s WC a komory. Z kuchyne sa prechádza do dvoch priechodných izieb. K bytu patrí aj pivnica (pivnice) na spodnom podlaží. Byt nemá balkón.

V kuchyni je osadená pôvodná linka s nerezovým jednodukomorovým drezom. Linka bola viackrát opravovaná nalepením tapiet, ktoré sú na viacerých miestach poškodené, odlúpené, rovnako ako tapety na stenách, šporák chýbal, keramický obklad pri ňom bol sčasti opadnutý. Na podlahe PVC.

V kúpeľni je keramické umývadlo, vaňa a WC kombi čiastočne oddelené od kúpeľne priečkou. Keramické obklady nie sú, na podlahe PVC na pôvodnej dlažbe.

Dvere hladké s čiastočným zasklením do pôvodných kovových zárubní. Podlahy v izbách pôvodné drevené vlysy, v kuchyni, chodbe a kúpeľni PVC rôzneho veku na pôvodnej dlažbe. Stierky v izbách sa lokálne olupujú, rovnako poškodené sú tapety v kuchyni. Vykurovanie je pôvodnými článkovými radiátormi s osadenými termostatickými ventilmi a meraním. Chýba šporák na varenie. V byte je rozvod CZT, elektriny, vody, kanalizácie, plynu. Meranie plynu v byte odpojené. V čase obhliadky bol byt neužívaný, na štandardné obývanie vyžaduje rekonštrukciu..

K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav T0)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba	
3,67*1,25+1,86*1,37	7,14
Komora	
1,37*0,97	1,33
Kúpeľňa s WC	
2,89*1,82	5,26
Kuchyňa	
2,41*4,18	10,07
Izba	
4,1*4,17	17,10
Izba	
3,5*4,12	14,42
Výmera bytu bez pivnice	55,32
Pivnica	
3*0,88	2,64
Vypočítaná podlahová plocha	57,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Počet izieb:

2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				

1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,37
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,16
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,10
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,65
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,82
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,04
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,56
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,14
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,80
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,24
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,04
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	5,30
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,51
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,55
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,06
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,20	0,40	0,41
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,08
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,55
	Spolu	100,00		98,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 98,05 / 100 = 0,9805$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9805 * 1,00$$

$$V_H = 1\,132,11 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 67% pri veku 67 rokov a životnosti 100 rokov ($67/100 \cdot 100$). U novších prvkov bytu a domu je uvažované s opotrebením 14 - 50%, podľa veku konštrukcií váhovým priemerom. U rekonštruovaných konštrukcií neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,10	67,00	3,42
2	Zvislé konštrukcie	18,37	67,00	12,31
3	Stropy	8,16	67,00	5,47
4	Schody	3,06	67,00	2,05
5	Zastrešenie bez krytiny	5,10	50,00	2,55
6	Krytina strechy	2,65	14,00	0,37
7	Klampiarske konštrukcie	1,02	14,00	0,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,82	14,00	0,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,04	67,00	1,37
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,56	50,00	0,28
12	Okná	7,14	14,00	1,00
13	Povrchy podláh	0,51	67,00	0,34
14	Vykurovanie	2,80	67,00	1,88
15	Elektroinštalácia	2,04	67,00	1,37
16	Bleskozvod	1,02	40,00	0,41
17	Vnútorný vodovod	2,24	14,00	0,31
18	Vnútorná kanalizácia	2,04	67,00	1,37
19	Vnútorný plynovod	1,02	50,00	0,51
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,04	50,00	1,02
22	Úpravy vnútorných povrchov	5,30	67,00	3,55
23	Vnútorné keramické obklady	0,51	67,00	0,34
24	Dvere	2,04	67,00	1,37
25	Povrchy podláh	2,55	67,00	1,71
26	Vykurovanie	2,55	67,00	1,71
27	Elektroinštalácia	3,06	67,00	2,05
28	Vnútorný vodovod	1,02	67,00	0,68
29	Vnútorná kanalizácia	1,02	67,00	0,68
30	Vnútorný plynovod	0,51	67,00	0,34
31	Ohrev teplej vody	2,04	67,00	1,37
32	Vybavenie kuchýň	0,41	67,00	0,27
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	1,63	67,00	1,09

34	Bytové jadro bez rozvodov	4,08	67,00	2,73
35	Ostatné	2,55	67,00	1,71
	Opotrebenie			56,30%
	Technický stav			43,70%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 132,11 €/m ² * 57,96m ²	65 617,10
Technická hodnota	43,70% z 65 617,10 €	28 674,67

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor 1/C, vchod 3, Janka Kráľa 8, Snina

Nebytový priestor označený ako 1/C sa nachádza v suteréne čiastočne zatepleného nízkopodlažného tehlového domu bez výťahu súp.č.1010 so vstupom vo vchode 3 na ulici Janka Kráľa 8 v meste Snina, a to v časti traktu pri SZ rohu.

Dom postavený v roku 1957 bol postupne čiastočne obnovený prevažne po roku 2010 - má vymenenú škridlovú strešnú krytinu valbovej strechy aj klampiarske konštrukcie, vymenené okná za plastové, vchodové dvere do jednotlivých vstupov, opravené vnútorné omietky a maľby na podlažiach s bytmi. Fasáda modulu so schodišťom nezateplená, len opravená, s ponechanou pôvodnou zrekonštruovanou rozetou nad vstupnými dverami.

Spodné podlažie s CO krytom je v pôvodnom stave, vzhľadom na účel nevyužívané, bez obkladov a zariadení predmetov, podlahy z cementového poteru. Kryt je bez okien, len s vetracími otvormi, časť ponechaných dverí je plných plechových a jednoduchých hladkých s čiastočným zasklením. Vnútorné hladké omietky vykazujú známky zvlhnutia. Jestvujúce rozvody pôvodné nevyužívané, bez obnovy, funkčnosť nebola preverená, revízie neposkytnuté.

Dispozične ho tvorí 10 miestností so vstupom zo spoločných priestorov. Je tu predsieň, priestor pre očistu, sklad ochranných pomôcok, pobytové miestnosti i miestnosti na hygienu, všetko bez vybavenia, neužívané.

Stavba bytového domu je v technickom stave primeranom jej veku, čiastočne obnovená. Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 100 rokov. Opotrebenie konštrukcií stanovujem v ďalšom analytickou metódou.

Celková podlahová plocha nebytového priestoru je stanovená podľa zamerania z dostupného podkladu a má hodnotu **68,2m²**.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
1,44*3,27	4,71
2,36*1,3	3,07
2,27*2,05	4,65
3,94*6,06	23,88
3,92*6,19	24,26
0,86*1,29	1,11
1,15*2,28	2,62
0,76*2,27+0,9*1,08	2,70

0,87*1,09	0,95
0,83*1,08	0,90
Vypočítaná podlahová plocha	68,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet miestností:	10
Spoluvlastnícky podiel:	64/1167

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,31
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,46
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,55
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,91
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	3,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	4,43
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,36
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,65
12	Okná	5,00	1,40	7,00	8,27
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	3,25
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,36
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,36
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,18
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,36
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,36
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,36
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,07

0,95
0,90
18,85

26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,55
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,18
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,18
30	Vnútorňý 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	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,50	2,00	2,36
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,96
	Spolu	100,00		84,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 84,60 / 100 = 0,846$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 0,8460 * 1,00$$

$$VH = 976,81 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 67% pri veku 67 rokov a životnosti 100 rokov ($67/100*100$). U novších prvkov bytu a domu je uvažované s opotrebením 14 - 50%, podľa veku konštrukcií váhovým priemerom. U rekonštruovaných konštrukcií neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,91	67,00	3,96
2	Zvislé konštrukcie	21,31	67,00	14,28
3	Stropy	9,46	67,00	6,34
4	Schody	3,55	67,00	2,38
5	Zastrešenie bez krytiny	5,91	50,00	2,96
6	Krytina strechy	3,07	14,00	0,43
7	Klampiarske konštrukcie	1,18	14,00	0,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,43	14,00	0,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,36	67,00	1,58
10	Vnútorňé keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,65	50,00	0,33
12	Okná	8,27	14,00	1,16
13	Povrchy podláh	0,59	67,00	0,40
14	Vykurovanie	3,25	67,00	2,18
15	Elektroinštalácia	2,36	67,00	1,58
16	Bleskozvod	1,18	40,00	0,47
17	Vnútorňý vodovod	2,60	14,00	0,36
18	Vnútorňá kanalizácia	2,36	67,00	1,58

19	Vnútorný plynovod	1,18	50,00	0,59
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,36	50,00	1,18
22	Úpravy vnútorných povrchov	2,36	67,00	1,58
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	67,00	0,00
24	Dvere	2,36	67,00	1,58
25	Povrchy podláh	2,07	67,00	1,39
26	Vykurovanie	0,00	67,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,55	67,00	2,38
28	Vnútorný vodovod	1,18	67,00	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,18	67,00	0,79
30	Vnútorný plynovod	0,00	67,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	67,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	67,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	67,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	2,36	67,00	1,58
35	Ostatné	2,96	67,00	1,98
Opotrebenie				54,62%
Technický stav				45,38%

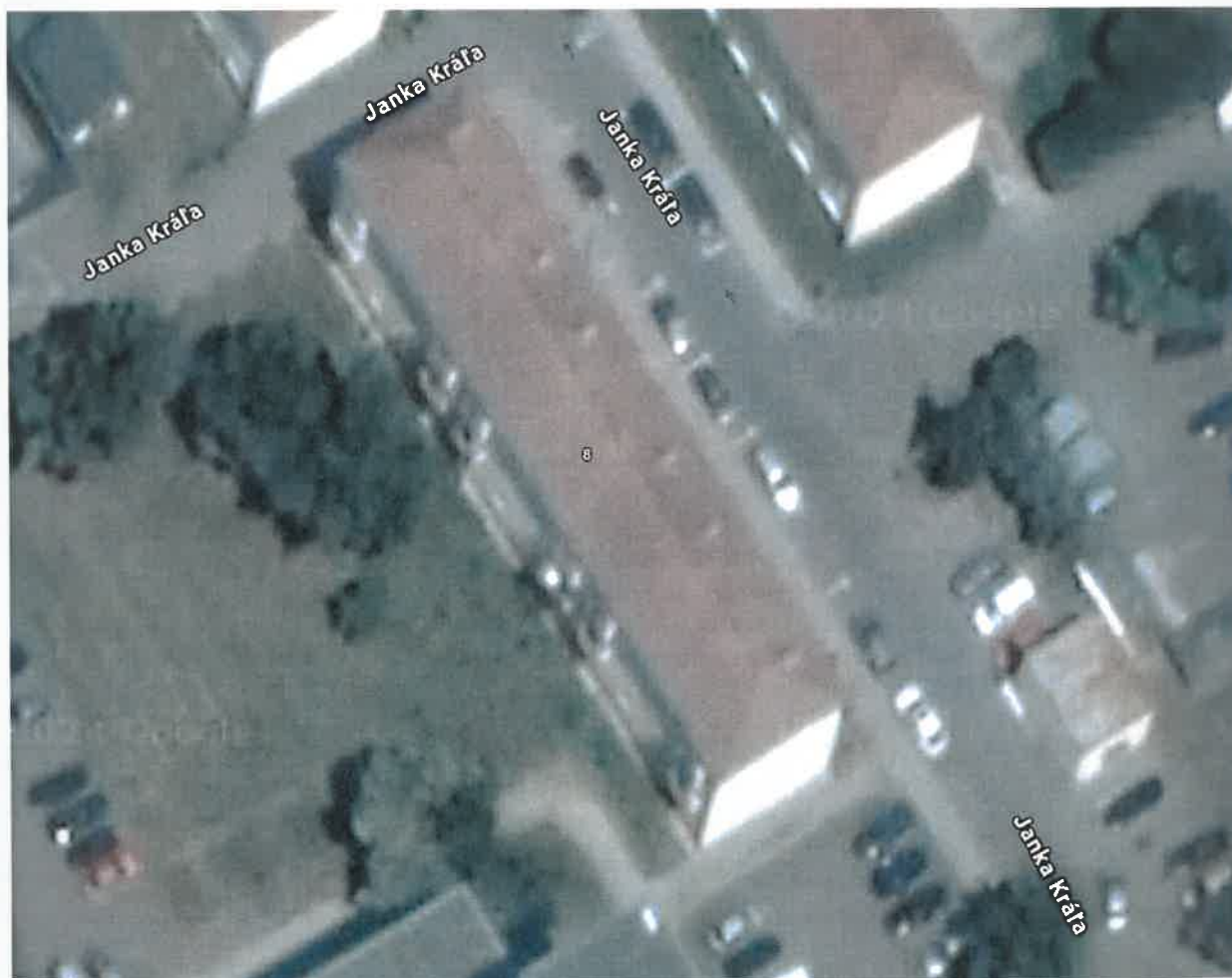
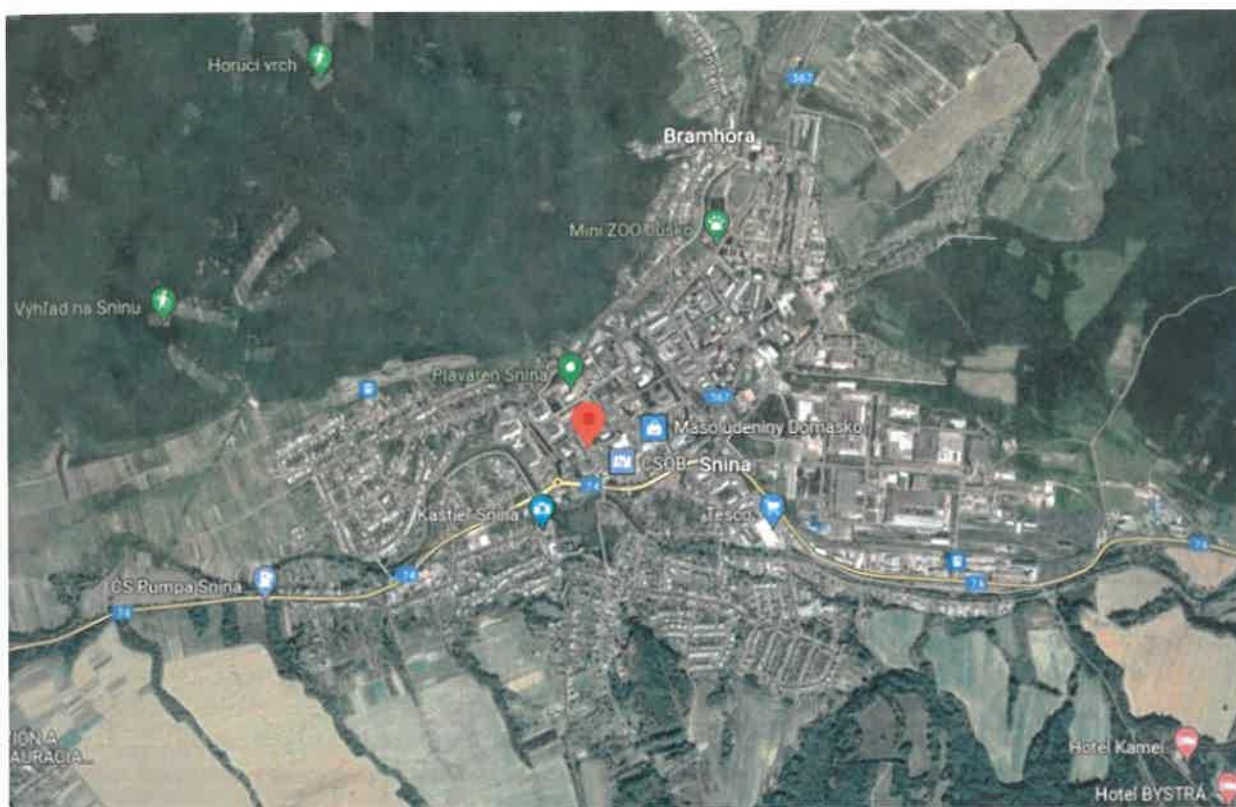
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$976,81 \text{ €/m}^2 * 68,85 \text{ m}^2$	67 253,37
Technická hodnota	45,38% z 67 253,37 €	30 519,58

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: 2i byt č.18/1.posch, J.Kráľa 8 vchod 3, Snina		
2i byt č.18/1.posch, J.Kráľa 8 vchod 3, Snina	65 617,10	28 674,67
Spolu pre skupinu: 2i byt č.18/1.posch, J.Kráľa 8 vchod 3, Snina	65 617,10	28 674,67
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č.1/C, J.Kráľa 8, Snina		
Nebytový priestor 1/C	67 253,37	30 519,58
Spolu pre skupinu: NP č.1/C, J.Kráľa 8, Snina	67 253,37	30 519,58
Celkom:	132 870,47	59 194,25

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 1.poschodí (v skutočnosti na zvýšenom prízemí – 1.nadzemnom podlaží) v čiastočne obnovenom murovanom bytovom dome s tromi vchodmi vo vchode 3 na Janka Kráľa 8 v centrálnej časti okresného mesta Snina. Byt je orientovaný na JZ do dvora so zeleňou a SV na rušnejšiu ulicu. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Objekt je napojený na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, plyn, optické káble. V blízkosti radové garáže, obchody, školy, železničná stanica, polícia, športová hala a ďalšia vybavenosť. Okresné mesto Snina má cca 18600 obyvateľov a nachádza sa v peknom prírodnom prostredí Vihorlatu a národného parku Poloniny. Je tu nemocnica, autobusová a železničná stanica, pobočky bánk, materské, základné, umelecké i stredné školy (priemyselná, odborná, gymnázium), priemyselná zóna bývalého Vihorlatu a ďalšie vybavenie na úrovni okresného mesta. Nezamestnanosť do 10%. Prístup je po verejnej komunikácii po pozemku vo vlastníctve mesta.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom z roku 1957 má vymenené výplne otvorov v spoločných priestoroch i vo väčšine bytov, čiastočne zateplený, opravené stúpačky vody a elektroinštalácia pôvodná. Statické ani hygienické poruchy domu neboli pri obhliadke zistené. Byt bol v čase obhliadky neobývaný, v pôvodnom technickom stave vyžadujúcom rekonštrukciu na štandardné využívanie a predpokladá sa využívanie po rekonštrukcii na bývanie. Nebytový priestor pôvodného CO krytu v suteréne sa nevyužíva, je v pôvodnom stave s obmedzenou funkčnosťou.

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

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome, predkupné právo pre JUDr. Jána Vovčíka a Anny Hruškovej r. Vovčíkovej, exekučné záložné právo a príkaz na úhradu trov exekúcie v prospech oprávneného a poznámky o začiatku výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti. V ťarchách je zapísané aj vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti zriadené v darovacej zmluve z roku 2021. Byt sa v skutočnosti nachádza na zvýšenom prízemí (1.nadzemnom podlaží), zapísaný na LV je na 1.pochodí. K bytu okrem podielu na nebytovom priestore pravdepodobne patrí aj druhá menšia pivnica, tá nebola identifikovaná, sprístupnená a zameraná.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU:

Byt č.18/1.poschodie (prízemie), vchod 3, Janka Kráľa 8, Snina

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza v čiastočne obnovenom nízkopodlažnom murovanom dome bez výťahu na Janka Kráľa 8 v okresnom meste Snina. Bytový dom sa užíva od roku 1957. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené základným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Obytný dom vzhľadom na vek je priemerne udržiavaný, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory, CO kryt. V dome je spolu 18 bytov, vo vchode 6 bytov. V susedstve sú obytné domy s počtom do 48 bytov. V dochádznej vzdialenosti je dostupný autobus a železnica. Mesto je vybavené školami, škôlkami, nemocnicou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný, v okolí lesy. Byt je orientovaný na JZ izbami a SZ (kuchyňa). Samotný byt bol v pôvodnom stave vyžadujúcom rekonštrukciu. Nachádza sa na 1/3.nadzemnom podlaží v krajnej sekcii a charakterizujem ho ako problematický vzhľadom na ťarchy – predkupné právo a právo doživotného užívania uvedené na LV.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,8.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,440	6	2,64
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,440	10	4,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,600	7	11,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,440	20	8,80
	Spolu			145	196,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 196,64 / 145$	1,356
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 28\,674,67 \text{ €} * 1,356$	38 882,85 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Snina – spoluvlastnícky podiel k bytu

Rovinatý pozemok je vedený na LV ako zastavaná plocha a nádvorie a je v celosti zastavaný bytovým domom. Situovaný je v dobrej polohe v centrálnej časti okresného mesta Snina s pešou dostupnosťou k občianskej vybavenosti, k miestnej doprave. V okolí možnosť napojenia na CZT, vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
37/42	zastavaná plocha a nádvorie	472,00	1/1	61/1167	24,67

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrál miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,8500$	58,27 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 1/1*61/1167 * 27\,503,44 \text{ €}$	1 437,63 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 37/42	$472,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ €/m}^2 * 1/1*61/1167$	1 437,63
Spolu		1 437,63

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU:

Nebytový priestor 1/C, suterén, vchod 3, Janka Kráľa 8, Snina

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÝ PRIESTOR

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza v čiastočne obnovenom nízkopodlažnom murovanom dome bez výťahu na Janka Kráľa 8 v okresnom meste Snina. Bytový dom sa užíva od roku 1957. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené základným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Obytný dom vzhľadom na vek je priemerne udržiavaný, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, priestor je v horšom stave. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory, CO kryt v horšom stave. V dome je spolu 18 bytov, vo vchode 6 bytov. V susedstve sú obytné domy s počtom do 48 bytov. V dochádznej vzdialenosti je dostupný autobus a železnica. Mesto je vybavené školami, škôlkami, nemocnicou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný, v okolí lesy. Priestor je v pôvodnom stave, orientácia bez vplyvu. Nachádza sa v suteréne a charakterizujem ho ako problematický vzhľadom na možný spôsob využívania, ťarchy uvedené na LV a technický stav.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,4.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,220	6	1,32
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	8	6,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	4	1,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	Názor znalca				
	problematický nebytový priestor	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			145	82,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 82,18 / 145$	0,567
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 30\,519,58 \text{ €} * 0,567$	17 304,60 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 k.ú.Snina – spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru

Rovinatý pozemok je vedený na LV ako zastavaná plocha a nádvorie a je v celosti zastavaný bytovým domom. Situovaný je v dobrej polohe v centrálnej časti okresného mesta Snina s pešou dostupnosťou k občianskej vybavenosti, k miestnej doprave. V okolí možnosť napojenia na CZT, vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
37/42	zastavaná plocha a nádvorie	472,00	1/1	66/1167	26,69

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,8500$	58,27 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 66/1167 * 27\,503,44 \text{ €}$	1 555,46 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 37/42	$472,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 66/1167$	1 555,46
Spolu		1 555,46

5. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov v dome, exekučné záložné právo a príkaz na úhradu trov exekúcie v prospech oprávneného a poznámky o začiatku výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti.

V ťarchách je zapísané aj vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti zriadené v darovacej zmluve z roku 2021, a tiež predkupné právo pre JUDr. Jána Vovčíka a Anny Hruškovej r. Vovčíkovej S využívaním nehnuteľnosti na bývanie po jeho rekonštrukcii nie sú znalcovi známe ďalšie nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

5,8500
7 €/m ²
5,46 €

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je byt č.18/1.poschodie (v skutočnosti zvýšené prízemie) a spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore 1/C v bytovom dome súp.č.1010 na parc.č.37/42, vchod 3 Janka Kráľa 8, Snina.
Merný ukazovateľ VŠH je 695 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom k pozemku.
Ohodnotenie bolo vykonané s cieľom vytvorenia podkladu pre dobrovoľnú dražbu.

ta [€]
555,46
555,46

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: 2i byt č.18/1.posch, J.Kráľa 8 vchod 3, Snina		
2i byt č.18/1.posch, J.Kráľa 8 vchod 3, Snina	1/1	38 882,85
Pozemky		
k.ú.Snina - parc. č. 37/42 (24,67 m ²)	1/1 z 61/1167	1 437,63
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: 2i byt č.18/1.posch, J.Kráľa 8 vchod 3, Snina		40 320,48
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č.1/C, J.Kráľa 8, Snina		
Nebytový priestor 1/C	64/1167	949,01
Pozemky		
k.ú.Snina - parc. č. 37/42 (26,69 m ²)	1/1 z 66/1167	1 555,46
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NP č.1/C, J.Kráľa 8, Snina		2 504,47
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		42 824,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		42 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdva tisícosemsto Eur		

V Košiciach, dňa 12.08.2024



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 044/2024
- Protokol o vykonaní obhliadky z 08.08.2024
- Čiastočný výpis z LV č.4866 k.ú.Snina na byt a podiel na nebytovom priestore
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Snina
- Potvrdenie o veku bytového domu
- Pôdorys nebytového priestoru 1/C v suteréne z dostupného podkladu zameraný v roku 2023
- Pôdorys ohodnocovaného bytu zameraný
- Fotodokumentácia bytu z obhliadky a nebytového priestoru z dostupného podkladu



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 709 Snina
Obec : 520802 Snina
Katastrálne územie : 856941 Snina

Dátum vyhotovenia : 1.8.2024
Čas vyhotovenia : 13.57.38
Údaje platné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4866 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
37/42	472	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1010	37/42	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 3	Poschodie 1	Číslo bytu 18	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúsenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 61/1167
Súpisné číslo 1010	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky

1 z 2

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
74	Koščová Ivana r. Vovčíková, Košice - Staré Mesto, PSČ 040 11, SR, Dátum narodenia: 03.12.1979	1/1
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, V-156/2021 zo dňa 03.03.2021, č.z. 4193/2021.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Pod P-181/2022 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: byt č. 18 na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22 zo dňa 13.11.2023. Exekútorický úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 1345/2023.	-
	Pod P-82/2024 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a to: byt č. 18 na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22-56 zo dňa 25.06.2024. Exekútorický úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 680/2024.	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadane.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 74	V zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1010 postavenom na pozemku registra CKN s parcelným číslom 37/42 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 98/98; č.z. 4193/2021.
Vlastník poradové číslo 74	Pod V-1097/98 zapisuje sa predkupné právo k nehnuteľnosti bytu č. 18 na 1. poschodí vo vchode č. 3 so spoluvlastníckym podielom 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 1010 a na pozemku registra CKN s parc. č. 37/42 v prospech JUDr. Jána Vovčíka r. Vovčíka, nar. 3.7.1956, trvale bytom Belá nad Cirochou, Tajch č. 769 a Anny Hruškovej r. Vovčíkovej, nar. 9.3.1945, trvale bytom Snina, Letná 2386 - č.z. 1166/99; č.z. 4193/2021.
Vlastník poradové číslo 74	Pod V-156/2021 zapisuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v časti A-LV a to: bytu č. 18 na 1. p. vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného JUDr. Ján Vovčík, r. Vovčík, nar. 03.07.1956, trvale bytom Tajch 769/9, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, č.z. 4193/2021.
Vlastník poradové číslo 74	Pod Z-301/2024 zapisuje sa exekučné záložné právo a príkaz na úhradu trov exekúcie k bytu č. 18 na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Exekučného príkazu 55EX 432/22 zo dňa 05.03.2024. Exekútorický úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 269/2024.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 709
Obec : 520802
Katastrálne územie : 856941

Snina
Snina
Snina

Dátum vyhotovenia : 1.8.2024
Čas vyhotovenia : 14:06:28
Údaje platné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4866 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
37/42	472	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1010	37/42	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) 3	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 1/C	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 66/1167
Súpisné číslo 1010	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

1 z 2

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
75	Koščová Ivana r. Vovčíková, Košice - Staré Mesto, PSČ 040 11, SR, Dátum narodenia: 03.12.1979	64/1167
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, V-156/2021 zo dňa 03.03.2021, č.z. 4193/2021.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Pod P-181/2022 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: nebytový priestor 1/C na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22 zo dňa 13.11.2023. Exekútorický úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 1345/2023.	-
	Pod P-82/2024 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a to: nebytový priestor 1/C na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 04.11.1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Upovedomenia 55EX 432/22-56 zo dňa 25.06.2024. Exekútorický úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 680/2024.	-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovani
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Legenda

- Druh nebytového priestoru
12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 75	V zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1010 postavenom na pozemku registra CKN s parcelným číslom 37/42 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 98/98; č.z. 4193/2021.
Vlastník poradové číslo 75	Pod V-156/2021 zapisuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného užívania nehnuteľnosti v časti A-LV a to: nebytového priestoru č. 1/C na 1. p. vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 66/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného JUDr. Ján Vovčík, r. Vovčík, nar. 03.07.1956, trvale bytom Tajch 769/9, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.01.2021, č.z. 4193/2021.
Vlastník poradové číslo 75	Pod Z-301/2024 zapisuje sa exekučné záložné právo a príkaz na úhradu trov exekúcie k nebytovému priestoru č. 1/C na 1. poschodí vo vchode č. 3 bytového domu súpisné č. 1010 na pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 61/1167 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 37/42 v prospech oprávneného: Vincent Škutka, nar. 1957, Komenského 139/38, 067 81 Belá nad Cirochou, na základe Exekučného príkazu 55EX 432/22 zo dňa 05.03.2024. Exekútorický úrad Kežmarok, JUDr. Mária Hlaváčová, súdna exekútorka so sídlom Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok, č.z. 269/2024.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



MESTO SNINA, mestský úrad
Oddelenie právne, správy majetku a služieb

Ing. Marián Výchonský
Gen. Svobodu 2492/46
069 01 Snina

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
PSMaS 6952/4088/2011

Vybavuje/linka
Ing. Bandžáková
057 7561852

Snina
13. 10. 2011

Vec:

Potvrdenie o veku stavby – bytového domu so s. č. 1010 v Snine

Na základe Vašej žiadosti o potvrdenie veku stavby – bytového domu so s. č. 1010 na parcele č. C KN 37/42, zap. na LV č. 4866 k. ú. Snina Vám oznamujeme, že daná stavba bola postavená a daná do užívania v roku 1957.

Pri určení veku stavby mesto Snina vychádzalo z evidencie stavieb mesta Snina ukončených a daných do užívania.

Toto potvrdenie sa vydáva za účelom vyhotovenia znaleckého posudku.

S pozdravom



J. Paľovčík
JUDr. Ján Paľovčík
vedúci oddelenia právneho, SMaS

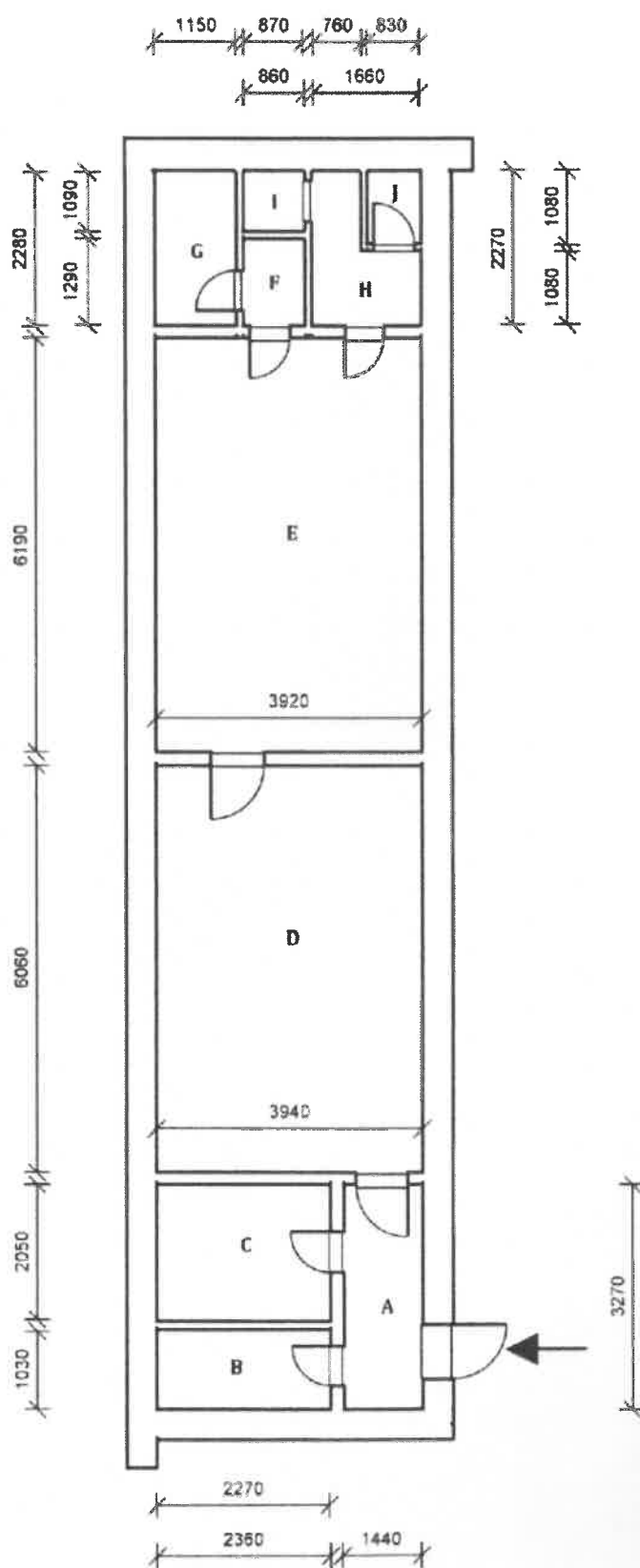
Právne 756 18 70 - 71
Výstavba 756 18 30 - 33
Finančné 756 18 40 - 45
Správa majetku 756 18 50 - 51
Organizačné 756 18 60 - 62
Matrika 756 18 63
Školstvo 756 18 81
Regionálny rozvoj 756 18 70

Bankové spojenie:
VÚB Humenné
č.u.: 22922 532 / 0200

IČO 323560

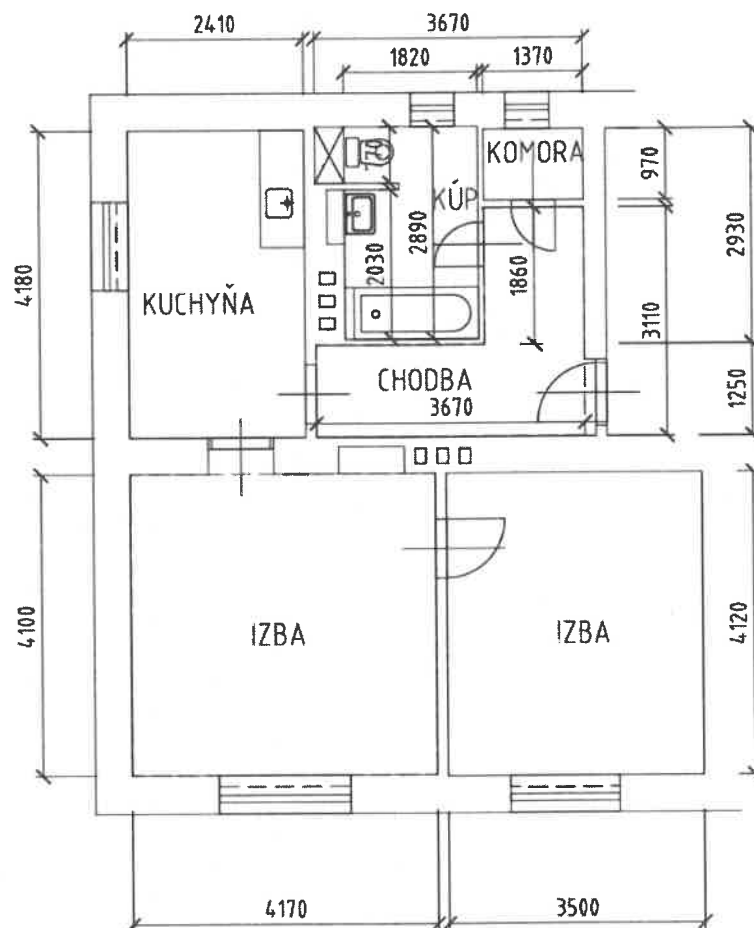
Fax: 762 37 43

**Nebytový priestor 1/C v bytovom dome súp. č. 1010
na parc. č. 37/42, k. ú. Snina**

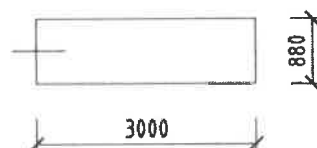


Nebytový priestor zameraný znalcom Ing. Výhonským v roku 2023

PODORYS BYTU č.18, 1.NP
JANKA KRÁĽA 8, SNINA



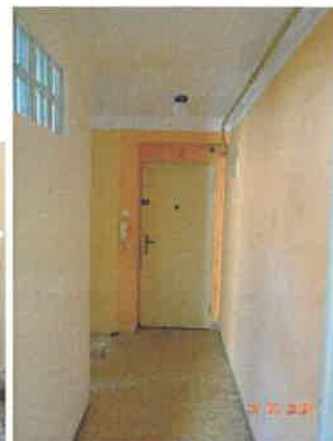
PODORYS PIVNICE



Fotodokumentácia z 08.08.2024 - Bytový dom súp.č.1010 na parc.č.37/42, k.ú. Snina, vchod 3, Janka Kráľa 8



Vchod 3, Byt č.18/1.nadzemné podlažie - vstup, chodba



Kúpeľňa s WC



Jadro, kuchyňa



Obývacia izba s prechodom do kuchyne alebo spálne



Spálňa, komora, chodba



Vstup do suterénu a latková pivnica č.18

Nebytový priestor 1/c v suteréne



Nebytový priestor 1/c v suteréne – fotodokumentácia z dostupného podkladu z roku 2023



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 84/2024

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

Podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and a long horizontal stroke at the end.

