

Znalec:

Ing. GALANDA Jozef, Boženy Nemcovej 2570/21, 069 01 Snina, evidenčné číslo znalca 910836, tel. 0905551663, galandaj1@gmail.com, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvia: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác.

Zadávatel' znaleckého posudku: Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o.,
Masarykova 21
040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 41/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 41/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku - parcela C KN č. 5066/123 v katastrálnom území Snina pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 30 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 (2*CD)

I. ÚVOD

I.1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parcela C KN č. 5066/123 v katastrálnom území Snina.

I.2. Účel znaleckého posudku:

Posudok je vypracovaný pre účel dražby.

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

Stavebno-technický stav nehnuteľností bol zistený ku dňu 08. 08. 2024

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

16. 09. 2024.

I.5. Podklady na vypracovanie posudku :

I.5.1. Dodané zadávateľom :

- Vypracovanie znaleckého posudku - objednávka - zaslanie sp. zn.: PDS-021-2024 zo dňa 11. 07. 2024.
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - zaslanie

I.5.2. Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5629 - čiastočný, k. ú. Snina, zo dňa 07. 08. 2024, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Snina, na parcelu C KN č. 5066/123 zo dňa 07. 08. 2024, vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN.
- Informatívna kópia z mapy, k. ú. Snina, na parcelu C KN č. 5066/123 zo dňa 07. 08. 2024, vytlačená z aplikácie ZBGIS.
- Potvrdenie zo dňa 29. 01. 2004, ktoré vydalo Mesto Snina.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu hodnotenej nehnuteľnosti bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34.
- Fotodokumentácia hodnoteného bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34.

I.6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška 228/2018 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018, 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.

Vyhláška č. 605/2008 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 04. 12. 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2008 Z. z.

Vyhláška 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

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. 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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky 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
Miroslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch. Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress - Miloslav Ilavský, Lazaretská 13, Bratislava.

I.7. Definície posudzovaných veličín a postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

Pri stanovení všeobecnej 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 (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 učení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

I.8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

II.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

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 2 štvrťrok 2024.

Nebola použitá kombinovaná metóda, z dôvodu, že byt sa neprenajíma a nie je možné zrealizovať kombináciu.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Taktiež nie je použitá porovnávací metóda, z dôvodu nedostatku použitia už obdobných hodnotených nehnuteľností v mieste a čase.

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávaní:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Nie je použitá porovnávací metóda:

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Taktiež nie je použitá výnosová hodnota pozemkov, ktorá sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 5629 - čiastočný, k. ú. Snina

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Pozemok registra "C KN":

- parcela č. 5066/123 - zastavaná plocha a nádvorcia

o výmere 319 m²

Stavba

- Byt č. 4 v bytovom dome s. č. 1471, Snina, Študentská

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

BYTY -----

Vchod: 1 2.p, Byt č. 4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 73/705

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

35 Jacina Jaroslav r. Jacina, Študentská 1471/34, Snina, PSČ 069 01, SR,

Dátum narodenia: 11. 10. 1976

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY:

Vlastník poradové číslo 35

V zmysle § 15 zák. 182/93 Z. z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. číslom 1471 postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom. 5066/123 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č. z. 473/00.

Pod Z-1143/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 3/18 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5200/2021.

Pod Z-1144/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 346/19 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5201/2021.

Pod Z-1145/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 527/20 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5202/2021.

Pod Z-1146/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti

73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 547/21 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorský úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5203/2021.

Pod Z-1312/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Spoločenstvo vlastníkov bytov, Študentská 1471/31, 069 01 Snina, IČO: 37 787 209, na základe Exekučného príkazu 251 EX 456/21 zo dňa 23. 08. 2021. Exekútorský úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5354/2021.

Pod Z-592/2022 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 1457/21 zo dňa 04. 05. 2022. Exekútorský úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 688/2022.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08. 08. 2024 za účasti manželky vlastníka a znalca.

Zameranie vykonané dňa 08. 08. 2024.

Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 08. 08. 2024.

d) Technická dokumentácia :

Nebola poskytnutá projektová dokumentácia bytu. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne nezrovnalosti.

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

Byt č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine

1956

Pozemok registra "C KN":

- parcela č. 5066/123 - zastavaná plocha a nádvorcia

o výmere 73/705* 319 m²

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

Neboli zistené.

II.2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

II.2.1 BYTY

II.2.1.1 Byt č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine, Študentská 34

POPIS

Byt č. 4 sa nachádza v bytovom dome č. s. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34, postavenom na pozemku - parcela č. 5066/123 v katastrálnom území Snina.

Popis bytového domu:

Bytový dom č. s. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34, je štvorpodlažný s troma nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. V podzemnom podlaží sa nachádzajú pivničné a spoločné priestory na troch nadzemných podlažiach sa nachádzajú jednotlivé bytové jednotky. Bytový dom má dva vchody v každom po 6 bytov (dva na podlaží), celkom 12 bytov v bytovom dome. V bytovom dome nie sú výťahy. V okolí bytového domu sa nachádzajú bytové domy, kostol a obchody.

Bytový dom je murovaný so sedlovou strechou, krytina pálená škridla, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom je zateplený a je nová fasáda z fasádnych zmesí. Spoločné - vchodové priestory sú upravené s novou vchodovou zostavou, vnútorné omietky sú vápenné hladké. Bytový dom je napojený na centrálny rozvod tepla. Bytový dom bol postavený v roku 1956, ku dňu hodnotenia je dobre udržiavaný.

Popis bytu:

Byt č. 4 sa nachádza v prvom vchode na druhom poschodí. Byt ku dňu hodnotenia pôvodný je začatá rekonštrukcia, ktorá nie je ukončená. Byt trojizbový s príslušenstvom a balkónom. Príslušenstvo tvorí: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC a pivnica, ktorá sa nachádza v podzemnom podlaží. Pivnica nebola pri obhliadke sprístupnená

V byte začatá rekonštrukcia. Jadro je štandardné - murované, kúpeľňa je s vaňou, umývadlom, kombi WC, obklad stien, pákové vodovodné batérie. Kuchyňa je z plynovým sporákom s elektrickou rúrou, nerezovým drezom, obkladom za kuchynskou linkou pákovou vodovodnou batériou. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené, podlahy obytných miestností drevené parkety v ostatných miestnostiach dlažba. Orientácia obytných miestností bytu je na východ, západ. Byt je neudržiavaný, rekonštrukcia neukončená. V byte je zrealizovaná svetelná a zásuvková elektroinštalácia, rozvod teplej a studenej vody a rozvod zemného plynu. Vykurovacie telesá sú oceľové.

Byt je neudržiavaný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
4,17*4,12	17,18
4,20*4,18	17,56
4,17*3,43	14,30
4,15*2,46	10,21
1,42*4,15+1,16*2,15	8,39
1,80*2,85-0,95*0,3	4,85
Vypočítaná podlahová plocha	72,49

0,6*2,17	1,30
----------	------

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:	$k_M = 1,00$

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	5,09
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,31
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,15
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,09
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,24
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,67
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	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,11
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,55
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	1,00	2,00	2,04
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	1,00	4,00	4,08
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,02
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	0,90	1,80	1,83
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,67
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,67

35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	2,29
	Spolu	100,00		98,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 98,15 / 100 = 0,9815$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9815 * 1,00$$

$$VH = 1 133,27 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine, Študentská 34	1956	68	52	120	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 133,27 €/m ² * 72,49m ²	82 150,74
Technická hodnota	43,33% z 82 150,74 €	35 595,92

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom s. č. 1471 sa nachádza v okresnom meste Snina s počtom obyvateľov cca 20500 na Študentskej ulici. Bytový dom je štvorpodlažný, s jedným podzemným podlažím, v ktorom sa nachádzajú pivničné a spoločné priestory a troma nadzemnými podlažiami. Bytový dom je z dvoma vchodmi, po šesť bytov vo vchode (dva na podlaží) celkom 12 bytov v bytovom dome. Bytový dom je dobre udržiavaný, zateplený s novou fasádovou silikátovou omietkou. Byt je pôvodný je začatá rekonštrukcia bytu, ktorá nie je ukončená. V mieste je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete. V blízkosti sa nachádzajú bytové domy, obchody, kostol. Dostupnosť do centra mesta po mestských komunikáciach je veľmi dobrá peši do 20 min. Lokalita sa nachádza na Sídlišku I v okolí sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Nezamestnanosť do 10 %, v okolí sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na hodnotenej nehnuteľnosti viaznu záložné práva:

V zmysle § 15 zák. 182/93 Z. z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. číslom 1471 postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom. 5066/123 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č. z. 473/00.

Pod Z-1143/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 3/18 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5200/2021.

Pod Z-1144/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 346/19 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5201/2021.

Pod Z-1145/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 527/20 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5202/2021.

Pod Z-1146/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 547/21 zo dňa 25. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5203/2021.

Pod Z-1312/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Spoločenstvo vlastníkov bytov, Študentská 1471/31, 069 01 Snina, IČO: 37 787 209, na základe Exekučného príkazu 251 EX 456/21 zo dňa 23. 08. 2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 5354/2021.

Pod Z-592/2022 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 73/075 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné číslo 5066/123 v prospech oprávneného : Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35 937 847, na základe Exekučného príkazu 251 EX 1457/21 zo dňa 04. 05. 2022. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č. z. 688/2022.

V danej lokalite v okolí bytového domu sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

II.3.1 STAVBY

II.3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

II.3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu používaných stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,51.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,51

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,510 + 1,020)	1,530
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,020
III. trieda	Priemerný koeficient	0,510
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,281
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,510 - 0,459)	0,051

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.	0,510	10	5,10
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,510	30	15,30
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,510	7	3,57
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,530	5	7,65
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,051	6	0,31
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,281	10	2,81
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,020	8	8,16
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,281	6	1,69
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,510	5	2,55
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,020	9	9,18
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,020	7	7,14
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,020	7	7,14
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,510	6	3,06
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,051	4	0,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,510	5	2,55
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,281	20	5,62
	Spolu			145	82,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 82,03 / 145$	0,566
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 35\,595,92 \text{ €} * 0,566$	20 147,29 €

II.3.2 POZEMKY

II.3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

II.3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

Hodnotený pozemok – spoluvlastnícky podiel sa nachádza pod bytovým domom s. č. 1471 v okresnom meste Snina s počtom obyvateľov cca 20500 na Študentskej ulici. Bytový dom je štvorpodlažný, s jedným podzemným podlažím, v ktorom sa nachádzajú pivničné a spoločné priestory a troma nadzemnými podlažiami. Bytový dom je z dvoma vchodmi, po šesť bytov vo vchode (dva na podlaží) celkom 12 bytov v bytovom dome. Bytový dom je dobre udržiavaný, zateplený s novou fasádou silikátovou omietkou. Byt je pôvodný je začatá rekonštrukcia bytu, ktorá nie je ukončená. V mieste je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete. V blízkosti sa nachádzajú bytové domy, obchody, kostol. Dostupnosť do centra mesta po mestských komunikáciách je veľmi dobrá peši do 20 min. Lokalita sa nachádza na Sídlišku I v okolí sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Nezamestnanosť do 10 %, v okolí sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5066/123	zastavaná plocha a nádvorie	319,00	73/705	33,03

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

vzťahov		
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,40 * 0,80$	2,1403
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,1403$	21,32 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 73/705 * 6\ 801,08 \text{ €}$	704,23 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5066/123	$319,00 \text{ m}^2 * 21,32 \text{ €/m}^2 * 73/705$	704,23
Spolu		704,23

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku - parcela C KN č. 5066/123 v katastrálnom území Snina pre účel dobrovoľnej dražby.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR 605/2008 zo dňa 04. 12. 2008, v znení vyhlášky 626/2008 Z. z. a vyhlášky 228/2018 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018, 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. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie - je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej

