

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: HeyPay, s.r.o, Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka -č. HP 055/25/34A zo dňa - 12.2.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 54/2026

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty - byt č.36 na prízemí bytového domu s.č. 1628 na ul. Palárikova č.4 na parc. č. 2188/20 v podiele 3016/439080 a časť pozemku na parc.č. 2188/20 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 7507 - čiastočný, k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 18 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky -č. HP 055/25/34A zo dňa - 12.2.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu byt č.36 na prízemí bytového domu s.č. 1628 na ul. Palárikova č.4 na parc. č. 2188/20 v podiele 3016/439080 a časť pozemku na parc.č. 2188/20 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 7507 - čiastočný, k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina

2. Účel znaleckého posudku:

za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 19.2.2026 o 10:00 hod, (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.3.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka -č. HP 055/25/34A zo dňa - 12.2.2026
- Potvrdenie o veku stavby-bytový dom so s.č. 1628 zo dňa 5.12.2005 vydané Bytovým družstvom Budovateľská 2204, Snina,

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7507- čiastočný k. ú. Snina, obec Snina zo dňa 15.3.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2188/20, k. ú. Snina zo dňa 15.3.2026 vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka bytového domu a bytu č. 36 vykonané dňa 19.2.2026
- Pôdorysný situačný náčrt ohodnocovaného bytu č.36
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 19.2.2026
- Údaje z internetu www.reality.sk; ; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- VYHLÁŠKA č. 228/2018 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR, 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 platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrťrok r.2025, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých 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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávej 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:

$$VŠH_S = M * VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ - 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 porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

D.3.1 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu $VŠHB = TH \cdot kPD$ [EUR], kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EUR], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci
- vzťah k centru obce, – súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu, – vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva
- miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome
- na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome, – počet bytov vo vchode
- v bloku, – doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7507- čiastočný v k. ú. Snina, obec Snina, okres Snina zo dňa 15.3.2026

ČASŤ A. Majetková podstata:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č. 2188/20 vo výmere 1458 m² zastavaná plocha a nádvorie
Stavby

č.s.1628 na parc. č. 2188/20 bytový dom

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vchod: 4 prízemie Byt č. 36

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 3016/439080

Vlastník:

86 Guranič Ján r. Guranič, Ing., Pichne 210, Snina, PSČ 069 01, SR, Dátum narodenia: 09.08.1984

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 06.06.2011, V-451/11 zo dňa 03.08.2011, č.z. 934/11.

Poznámky

Pod P-103/2025 poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva na nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby a to: bytu č. 36, na prízemí, vo vchode č. 4 bytového domu súp. č. 1628 na pozemku registra KKN parc. č. 2188/20 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 3016/439080 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku registra KKN parcelné č. 2188/20. Prednostný záložný veriteľ: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, sídlo Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Oznamenia zo dňa 25.07.2025, č.z. 966/2025.

ČASŤ C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 86 V zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. zriaďuje sa záložné právo v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome G-5, súp. č. 1628 k bytom a nebytovým priestorom, č.z. 776/05.

Vlastník poradové číslo 86 Pod V-1196/16 zo dňa 23.1.2017 zapisuje sa záložné právo k bytu č. 36, na prízemí, vo vchode č. 4 bytového domu súp. č. 1628 postaveného na pozemku registra KKN parc. č. 2188/20 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 3016/439080-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

a na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, sídlo Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/268410/16-001/000 zo dňa 6.10.2016 - č.z. 2475/17

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.2.2026 za účasti mamy vlastníka p. Guraničovej. Pri obhliadke bol obhliadnutý bytový dom a interiér bytu č. 36. Fotodokumentácia bytového domu a bytu č. 36 vyhotovená pri obhliadke dňa 19.2.2026.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia ohodnocovaného bytu. Skutkový stav - bol zameraný pri obhliadke bytu a je zakreslený v situačnom náčrte ohodnocovaného bytu ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna dokumentácia (LV č. 7507 - čiastočný zo dňa 15.3.2026, informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál 15.3.2026) je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom LV č. 7507-čiastočný zo dňa 15.3.2026, a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 15.3.2026. Vek bytového domu som stanovil na základe Potvrdenia o roku odovzdania stavby- bytový dom so s.č. 1628 do užívania zo dňa 5.12.2005 vydané Bytovým družstvom Snina. Vek bytového domu stanovujem na rok 1977. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Stavby: Byt č. 36 na ul. Palárikova č. 4 v bytovom dome s.č. 1628, k.ú. Snina, okres Snina
Pozemky: Parc.č. 2188/20 vo výmere 1458 m² v spoluvlastníckom podiele 3016/39080 podľa LV č. 7507- čiastočný zo dňa 15.3.2026 vytvorený cez katastrálny portál

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

- nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán obce Snina, zdroj:

https://www.snina.sk/e_download.php?file=data/editor/163skabove_1.pdf&original=%C3%9Azemn%C3%BD%20pl%C3%A1n%20mesta%20Snina.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.36 v bytovom dome s.č. 1628, ul.Palárikova č. 4, k.ú. Snina

POPIS

Oceňovaný byt č. 36 sa nachádza na 1. poschodí v panelovom bytovom dome s.č. 1628, vchod 4, na parcele č. 2188/20 ktorý má prízemie a 4 poschodia.

V prízemí bytového domu sa v každom vchode nachádzajú spoločné vstupné priestory, spoločné priestory, miestnosť pre kočíky, bicykle a pivnice pre vlastníkov jednotlivých bytov.

V nadzemných podlažiach vo vchode č. 4 bytového domu sa nachádzajú po 3 byty na každom podlaží prístupné zo schodiskového priestoru bez výťahu.

Hlavný vstup do vchodu 4 bytového domu je zo severozápadnej strany cez podestu a závetrie do spoločných vstupných priestorov ku pivniciam a schodisku do jednotlivých podlaží a cez spoločnú chodbu k jednotlivým bytom.

Vnútoraná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom žb. konštrukcie bez výťahu. Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne v sídlisku s ohrevom TÚV pre celý bytový dom .

Technické riešenie bytového domu :

Objekt patrí do skupiny - domy bytové typové s konštrukčnými sústavami panelovými . Bytový dom je postavený na pásových základoch s vodorovnou izoláciou proti vode. Konštrukčný systém je stenový panelový . Strecha na bytovom dome plochá zateplená pokrytá krytinou z pásov Fatrafol so zateplením zrealizovanou v roku 2025.

Klmpiarske konštrukcie atikového muriva strechy a parapety na bytovom dome z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky štukové vápennocementové opatrené fasádnym náterom . Sokel bytového domu vo výške prízemia z vápennocementovej omietky s fasádnym náterom. Bytový dom je chránený bleskozvodom .

Okná spoločných priestorov vymenené plastové EURO s izolačným dvojsklom , vchodové dvere vymenené za plastové presklené s nadsvetlíkom izolačným dvojsklom s celoobvodovým kovaním .

Bytový dom bol na základe podkladov od objednávateľa - Potvrdenia o roku odovzdania stavby obytného bloku do užívania , daný do užívania v roku 1977 .

Stavebno - technický popis bytu:

Byt č. 36 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí: kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa s WC a pivnica umiestnená v prízemí bytového domu .

K bytu patrí aj loggia , ktorá je prístupná z obytnej miestnosti orientovaná na severovýchodnú svetovú stranu . Ohodnocovaný byt s bežným štandardom vybavenia so zrealizovanou staršou rekonštrukciou kúpeľne s WC, kuchynského kúta , s výmenou okna a dverí na loggiu , ktorá bola vykonaná okolo roku 2011 .

V byte bola zrealizovaná výmena podlahy v izbe za plávajúcu laminátovú .

Kuchynský kút s rekonštruovanou kuchynskou linkou na báze dreva vybavenou nerezovým drezom so stojankovou kuchynskou batériou . Kuchynský sporák s el. keramickou platňou bez digestora umiestnený pred kuchynskou linku samostatne . Stena za kuchynskou linkou s umývadelnou úpravou na báze dreva, podlaha v kuchynskom kúte z keramickej dlažby , podlaha v obytnej miestnosti plávajúca laminátová . Kúpeľňa bytu rekonštruovaná okolo roku 2011 vybavená sprchovacím kútom , a umývadlom. Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramických obkladov do výšky stropu , podlaha z keramickej dlažby . WC bytu rekonštruované vybavené WC mísou kombi bez umývadla . Povrchové úpravy stien WC z keramickým obkladom do výšky stropu , podlaha WC z keramickej dlažby. Na bočnej stene WC je opadaný keramický obklad (vid' fotodokumentácia).

Dvere vnútorné hladké plné na báze dreva do kovových zárubní .

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to:

poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu/ ,okrem tých , ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v podiele 3016/439080 .

Spoločnými časťami bytového domu sú:

základy domu, obvodové steny , chodby, priečelia, vchody, schodiská, strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

kočíkárne, sušiarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Bytový dom v ktorom sa predmetný byt nachádza bol daný do užívania na základe potvrdenia Bytového družstva Snina v roku 1977 . *Potvrdenie tvorí prílohu ZP .*

Technický stav bytového domu a ohodnocovaného bytu ku dňu obhliadky je priemerný . Stav údržby ohodnocovaného bytu ku dňu obhliadky je zanedbaný , nakoľko byt v čase obhliadky a cca. rok pred obhliadkou bytu bol neobývaný .

Na základe môjho zisťovania pri obhliadke bytu je ohodnocovaný byt č. 36 s vykonanou staršou rekonštrukciou, ktorý je v čase obhliadky neobývaný so zanedbanou údržbou (opadaný ker. obklad vo WC, nezakryté zvody v predsieni) , ktorý si pre ďalšie užívanie vyžaduje minimálne opravu .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň 2,35*2,55	5,99
izba s kuchynským kútom 4,64*3,72 + 2,1*0,69	18,71
kúpeľňa s WC 1,20*1,84+1,11*0,88	3,18
Výmera bytu bez pivnice	27,88
pivnica 1,19*1,91	2,27
Vypočítaná podlahová plocha	30,15
loggia 1,36*4,30	5,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,43
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,06
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,64
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,04
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,34
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,23
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,40	0,20	0,19
11	Dvere	0,50	1,40	0,70	0,65

12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,50
13	Povrchy podláh	0,50	1,40	0,70	0,65
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorový vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorová kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorový plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,04
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,71
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,11
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,86
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,79
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,34
28	Vnútorový vodovod	1,00	1,10	1,10	1,02
29	Vnútorová kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,02
30	Vnútorový plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,23
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,09
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,71
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,79
Spolu		100,00		107,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,70 / 100 = 1,077$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 1,037 * 1,0770 * 1,00$$

$$VH = 1\,473,95 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.36 v bytovom dome s.č. 1628 , ul.Palárikova č. 4 , k.ú. Snina	1977	49	51	100	49,00	51,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 473,95 €/m ² * 30,15m ²	44 439,59
Technická hodnota	51,00% z 44 439,59 €	22 664,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

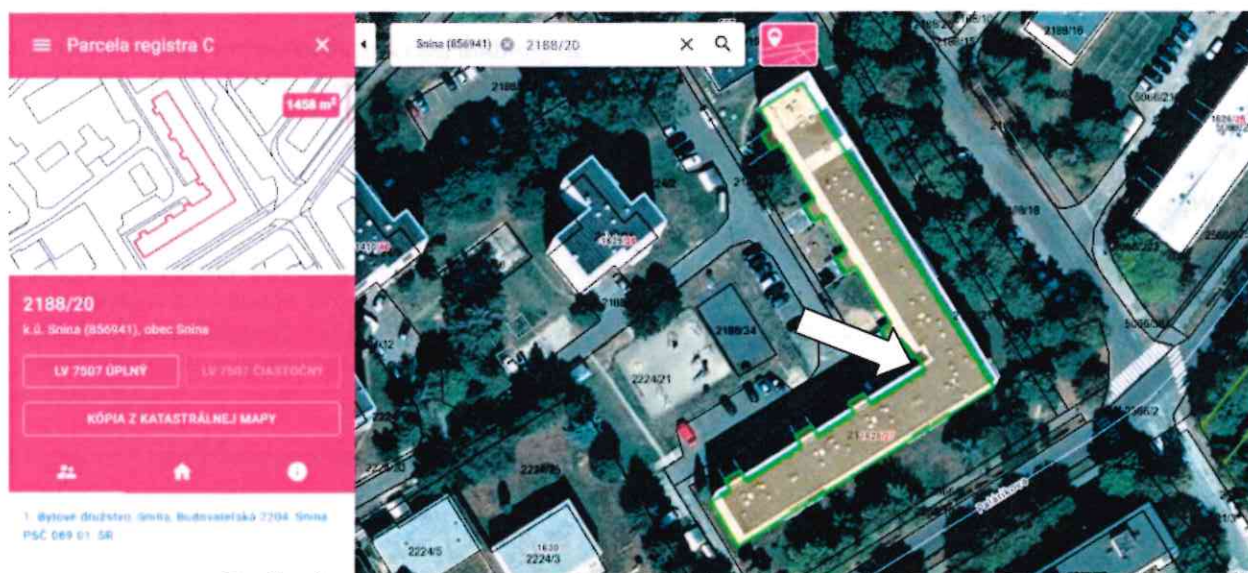
a) Analýza polohy nehnuteľností:



Snina je okresné mesto ležiace v Prešovskom kraji neďaleko hraníc s Ukrajinou. V minulosti Snina patrila pod okres Humenné.

Je to najvýchodnejšie zemplínske mesto, nachádzajúce sa na sútoku riek Pčolinka a Cirocha. Je obkolesené pohoriami Laborecká vrchovina, Bukovské vrchy a Vihorlatské vrchy. Na západe sa otvára do Cirošskej doliny. Je východiskom do Chránenej krajiny Vihorlat, ktorá je sopečného pôvodu, a do Národného parku Poloniny, ktorý je od roku 1993 spolu s prilahlými územiaми Ukrajiny a Poľska súčasťou medzinárodnej biosférickej rezervácie Východné Karpaty vyhlásenej organizáciou UNESCO na ochranu pralesovitých spoločenstiev. Mesto Snina je hospodárskym a správnym centrom regiónu, v ktorom spolu s ďalšími 33 obcami žije na rozlohe 80 474 ha 37 451 obyvateľov.

Mestom vedie železničná trať Humenné – Stakčín, ako aj cesta I/74, ktorú tu križuje II/567 na Medzilaborce. Humenné je vzdialené 20 km západne, Medzilaborce 37 km severne a na hraničný prechod Ubl'a je 22 km juhovýchodným smerom.



Bytový dom s.č.1628 sa nachádza na ulici Palárikova č.4 v kat. území Snina, obec Snina v zastavanom území obce s prístupom po miestnej spevnenej asfaltovej komunikácii, ul. Palárikova v severnej časti obce.

Bytový dom s ohodnoteným bytom je radový delený na osem sekcie so samotnými vstupmi.

Bytový dom pozostáva z prízemnia a zo štyroch poschodí využívaných na bývanie

Dopravné spojenie do centra mesta je dosahu MHD a prímestskou dopravou SAD a ŽSR.

Autom do centralnej časti mesta do 5 min.

Pracovné možnosti v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %.

Občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu: MŠ, ZŠ, športové plochy - ihriská, obchodné centrum, sieť reštaurácií.

Lokalita sa zaraduje do širšieho centra mesta v jeho severnej časti mesta Snina. Vzdialenosť do centra mesta cca. 1,8 km (peši cca. 20 min.).

Miestna časť nie je zaťažovaná priemyselnými exhalátmi. V blízkosti bytového domu je prostredie s bežným hlukom minimálnou prašnosťou od dopravy.

Na sídlisku sa nachádzajú kompletne inžinierske siete: vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrická a telekomunikačná sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt č. 36 s príslušenstvom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.

Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká sú zapísané v LV č. 7507 - čiastočný v časti " Ľarchy":

Vlastník poradové číslo 86:

V zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. zriaďuje sa záložné právo v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome G-5, súp. č. 1628 k bytom a nebytovým priestorom, č.z. 776/05.

Pod V-1196/16 zo dňa 23.1.2017 zapisuje sa záložné právo k bytu č. 36, na prízemí, vo vchode č. 4 bytového domu súp. č. 1628 postaveného na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 3016/439080-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, sídlo Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/268410/16-001/000 zo dňa 6.10.2016 - č.z. 2475/17

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové domy v okresných mestách vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Ohodnocovaný bytový dom je priebežne udržiavaný. Ohodnocovaný byt č. 36 s vykonanou staršou rekonštrukciou je v čase obhliadky neobývaný so zanedbanou údržbou (opadaný ker. obklad vo WC , nezakryté zvody v predsieni), ktorý si pre ďalšie užívanie vyžaduje minimálne opravu.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe . Nezamestnanosť v okrese Snina do 10 %(zdroj upsvar) .

V okolí bytového domu je prostredie s bežným hlukom .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, údržbu a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,62 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,62

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,620 + 1,240)	1,860
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,240
III. trieda	Priemerný koeficient	0,620
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,341
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,620 - 0,558)	0,062

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,620	10	6,20

2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,240	30	37,20
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,240	7	8,68
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu	*			
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,860	5	9,30
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,341	6	2,05
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,620	10	6,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,240	8	9,92
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,620	6	3,72
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,341	5	1,71
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,860	9	16,74
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,240	7	8,68
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,860	7	13,02
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,240	6	7,44
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,341	4	1,36
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,240	5	6,20
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	1,240	20	24,80
	Spolu			145	163,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 163,22 / 145$	1,126
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 22\,664,19 \text{ €} * 1,126$	25 519,88 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je časť parcely č. 2188/20 pod bytovým domom v podiele 3016/439080, čo predstavuje výmeru 10,01 m² nachádzajúca sa na ul. Palárikovej č. 4 v obci Snina zapísaná na LV č. 7507 - čiastočný zo dňa 15.3. 2026.

Parcela sa nachádza pod bytovým domom s napojením na všetky inž. siete /vodovod, kanalizácia, plynovod a ELI/.

Pozemok sa nachádza v obytnej zóne na okraji obce v jej severnej časti v lokalite s bežným hlukom. Prístup na daný pozemok z verejných miestnych asfaltových komunikácií.

Cesta autom od bytového domu do centra mesta Snina v trvaní cca. do 5 min.

V blízkosti pozemku sa nachádza základná sieť obchodov, základná škola, ihrisko, nemocnica s poliklinikou, Obchodný dom Lidl, obchodný dom Tesco, zastávka MHD.

Terén je pod bytovým domom a v okolí je rovinatý.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Snina a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z. vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2188/20	zastavaná plocha a nádvorie	1458,00	1/1	3016/439080	10,01

Obec:

Snina

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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 vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	3,4808
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,4808$	34,67 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 3016/439080 * 50$ 548,86 €	347,22 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2188/20	$1\,458,00 \text{ m}^2 * 34,67 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3016/439080$	347,22
Spolu		347,22

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.36 v bytovom dome s.č. 1628 , ul.Palárikova č. 4 , k.ú. Snina		0,00	30,15	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
zastavané plochy a nádvoria	2188/20	10,01

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu byt č. 36 na 1.poschodí bytového domu s.č. 1628 na ul. Palárikova č. 4 na parc. č. 2188/20 v podiele 3016/439080 evidovaný v LV č. 7507 - čiastočný, k.ú. Snina, obec Snina, okres Snina.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.36 v bytovom dome s.č. 1628, ul.Palárikova č. 4, k.ú. Snina	1/1	25 519,88
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 2188/20 (10,01 m ²)	1/1 z 3016/439080	347,22
Všeobecná hodnota celkom		25 867,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		25 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisícdeväťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú zapísané v LV č. 7507 - čiastočný v časti " Ľarchy":

Vlastník poradové číslo 86:

V zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. zriadi sa záložné právo v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome G-5, súp. č. 1628 k bytom a nebytovým priestorom, č.z. 776/05.

Pod V-1196/16 zo dňa 23.1.2017 zapisuje sa záložné právo k bytu č. 36, na prízemí, vo vchode č. 4 bytového domu súp. č. 1628 postaveného na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 3016/439080-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, sídlo Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/268410/16-001/000 zo dňa 6.10.2016 - č.z. 2475/17

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 23.03.2026



Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka -č. HP 055/25/34A zo dňa - 12.2.2026
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7507- čiastočný k. ú. Snina, obec Snina zo dňa 15.3.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2188/20, k. ú. Snina zo dňa 15.3.2026 vytvorená cez katastrálny portál
- 4 - Potvrdenie o veku stavby-bytový dom so s.č. 1628 zo dňa 5.12.2005 vydané Bytovým družstvom Budovateľská 2204, Snina,
- 5 - Pôdorysný situačný náčrt ohodnocovaného bytu č.36
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 19.2.2026

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

HeyPay

Naša značka
HP055 /25/34A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
12.02.2026

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Snina, okres Snina, obec Snina, katastrálne územie Snina, evidovaný na liste vlastníctva č. 7507 ako:

- byt č. 36, prízemie, vchod č. 4, ulica: Palárikova, v bytovom dome súpisné č. 1628, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 2188/20
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 2188/20, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1458 m², o veľkosti o veľkosti 3016/439080.

Vlastníkom predmetu dražby je Guranič Ján r. Guranič, Ing., narodený 09.08.1984, bytom Pichne 210, Snina, PSČ 069 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapsaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 15.3.2026
 Čas vyhotovenia : 0:09:08
 Údaje platné k : 13.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7507 ČIASŤOČNÝ

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
2188/20	1458	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
1628	2188/20	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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
4	prízemie	36	3016/439080
Súpisné číslo	Miestna časť		
1628			

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
86	Guranič Ján r. Guranič, Ing., Pichne 210, Snina, PSČ 069 01, SR, Dátum narodenia: 09.08.1984	1/1
Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 06.06.2011, V-451/11 zo dňa 03.08.2011, č.z. 934/11.		
Iné údaje: Zmena adresy R-32/12, č.z. 1107/12.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Pod P-103/2025 poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva na nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby a to: bytu č. 36, na prízemí, vo vchode č. 4 bytového domu súp. č. 1628 na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 3016/439080 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku registra CKN parcelné č. 2188/20. Prednostný záložný veriteľ: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, sídlo Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Oznámenia zo dňa 25.07.2025, č.z. 966/2025.		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

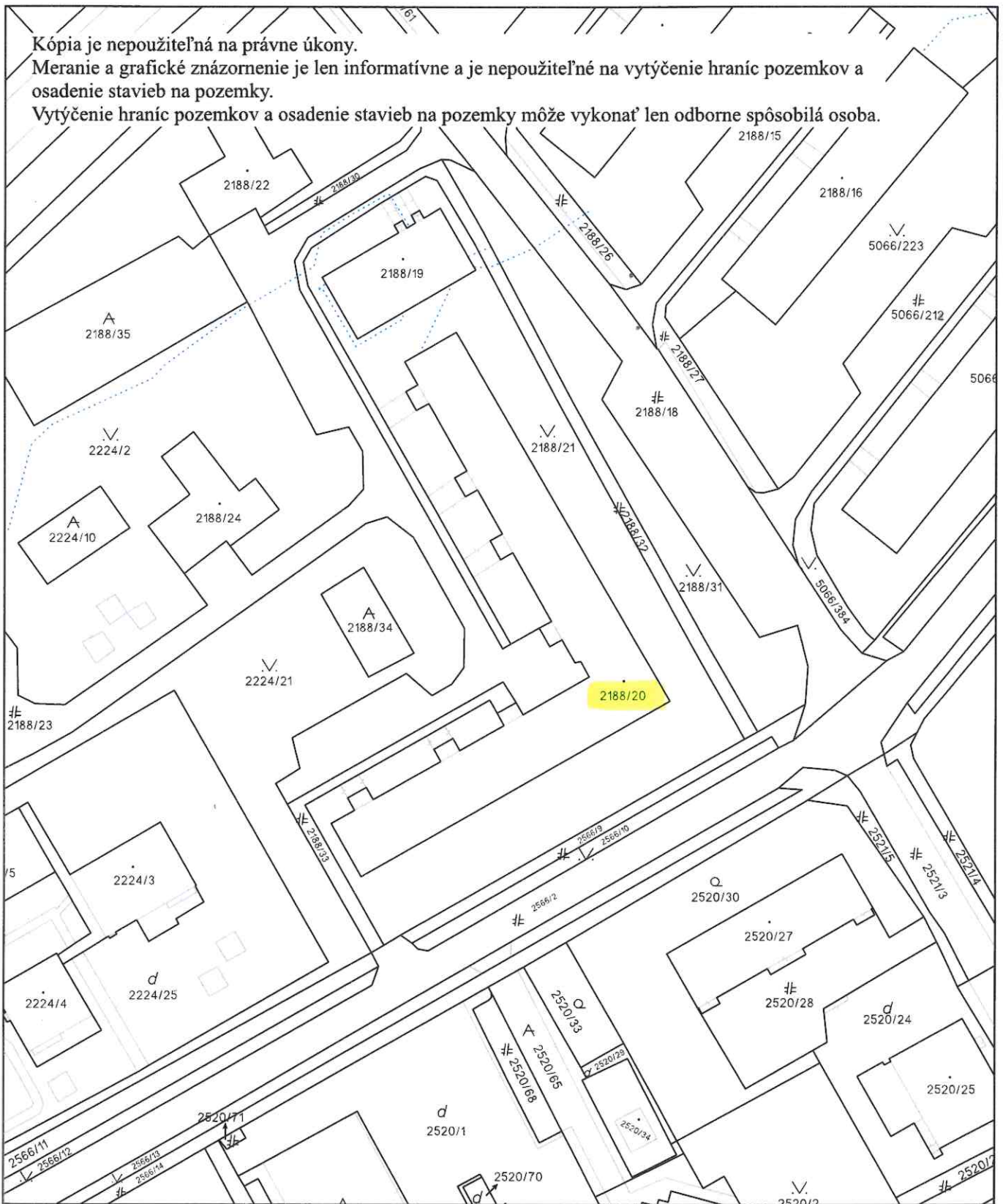
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 86	V zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. zriaďuje sa záložné právo v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome G-5, súp. č. 1628 k bytom a nebytovým priestorom, č.z. 776/05.
Vlastník poradové číslo 86	Pod V-1196/16 zo dňa 23.1.2017 zapisuje sa záložné právo k bytu č. 36, na prízemí, vo vchode č. 4 bytového domu súp. č. 1628 postaveného na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 3016/439080-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN parc. č. 2188/20 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, sídlo Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/268410/16-001/000 zo dňa 6.10.2016 - č.z. 2475/17

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Snina	Obec Snina	Katastrálne územie Snina
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2188/20 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	15. 3. 2026 0:11:01	Bez autorizácie	
Údaje platné k	13. 3. 2026 18:00:00		



BYTOVÉ DRUŽSTVO SNINA

Budovateľská 2204, 069 01 Snina

Hreško Marek
Palárikova 1628
069 01 Snina

Váš list číslo / zo dňa

Naše číslo
4385/2005/Fo

Vybavuje / ☎

Snina
5. decembra 2005

VEC:

Potvrdenie o roku odovzdania stavby do užívania.

Bytové družstvo Snina, ako spoluvlastník a správca obytného bloku G-5 na ul. Palárikovej 1628 v Snine týmto potvrdzuje, že uvedený blok bol odovzdaný do užívania v roku 1977.

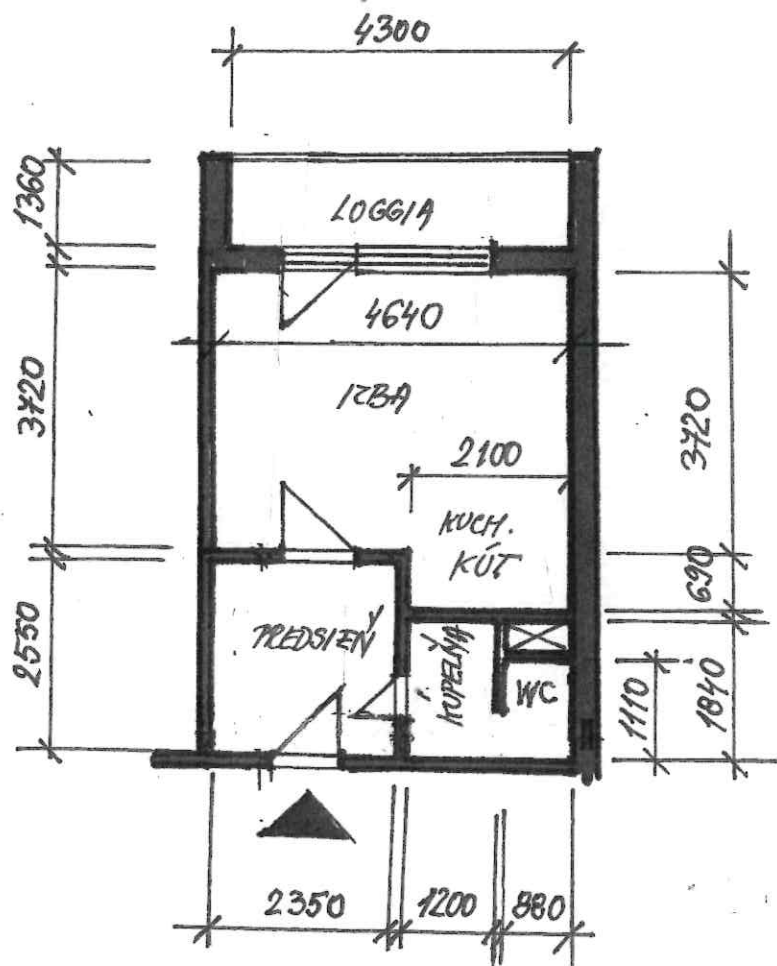
Toto potvrdenie sa menovanej vydáva na jej vlastnú žiadosť.

BYTOVÉ DRUŽSTVO
Budovateľská 2204
069 01 SNINA
IČO: 00617318 IČ DPH: SK 2020794853

Ing. Fecko František
riaditeľ BD

PÔDORYS BYTU č. 36

SNINA s. č. 1628, Palárioiva č. 27, Vchod: 4, prízemie,
Pozemok – parcela č. 2188/20, k. ú. SNINA





Pivnica v prízemí bytového domu



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Loggia bytu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 54/2026.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



