

Znalec: Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, tel. 0905 465 770,
e-mail: dutkomirohe@gmail.com,
odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby,
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673

Zadávateľ: ProAuctio s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica,
IČO: 45 408 441

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 16.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO 118/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Snina, obec Snina, okres Snina, a to:

- bytu č. 5 na 3. poschodí, 4. NP, vchod 1, bytový dom ul. Palárikovej súp. č. 1625, na pozemku parc. CKN č. 2520/27, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 34/1428

Pozemok v spoluvlastníckom podiele

- parc. č. 2520/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m²,

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 4587 - čiastočný

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/8

Počet strán (z toho príloh): 27 (8)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Snina, obec Snina, okres Snina, a to:

– bytu č. 5 na 3. poschodí, 4. NP, vchod 1, bytový dom ul. Palárikovej súp. č. 1625, na pozemku parc. CKN č. 2520/27, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 34/1428

Pozemok v spoluvlastníckom podiele

– parc. č. 2520/27 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m²,

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 4587 – čiastočný

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/8

2. Účel znaleckého posudku: dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.07.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 09.07.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

– Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.06.2026,

b) podklady získané znalcom :

– Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4587 – čiastočný, k.ú. Snina, zo dňa 07.07.2026

– Kópia z katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Snina, zo dňa 07.07.2026

– Potvrdenie o roku výstavby bytového domu vydal Sebyt s.r.o. Snina, zo dňa 13.05.2011,

– Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 06.06.2026

– Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 06.06.2026

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 č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.

– 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 r1/c58/2003 Z.z..

– Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych 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 1.Q.2026
- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
- Vyparina-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:

a) Definície pojmov:

- **Stavba:** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **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.
- **Bytový dom:** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vchodom z verejnej komunikácie.
- **Byt:** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený 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 1,30 m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,20 m široké, 0,30 m hlboké a 2,00 m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými 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.

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. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.Q.2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou ú analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú tieto 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 na 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 koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú tieto 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. Používa sa len na pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

- Metóda polohovej diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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 a 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 diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 portálov www.bazos.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

Z popisu nie je vždy zrejmé príslušenstvo 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, preto je porovnávajúca metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných 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 :

- podľa listu vlastníctva č. 4587 - čiastočný, k.ú. Snina

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 2520/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m²,

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

- Bytový dom č.s. 1625 a parcele č. 2520/27, vchod 1, 3. poschodie, byt č. 5,

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 34/1428

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

71 - Vajková Helena r. Majerníková, Rúbanisko III. 2900/12, Lučenec, PSČ 984 03, SR, Dátum narodenia: 03.03.1960; podiel 1/8

Titul nadobudnutia

- Uznesenie Okresného súdu Humenné 6D 684/2018 Dnot. 29/2019 zo dňa 12.03.2019, Z-471/2019, č.z. 4598/19,

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

C. Ďalšie:

Vlastník poradové číslo 71

V zmysle § 15 zák. 182/1993 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1625 postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom 2520/27 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 49/97

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.07.2026 za účasti znalca a zástupcu vlastníka Jaroslava Bodnára.

Zameranie vykonané dňa 06.07.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.07.2026.

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi neboli k dispozícii charakteristické pôdorysy obytného domu a bytu, ktoré bývali súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva. Skutočný stav bytu získaný zameraním pri obhliadke je zakreslený v prílohe tohto posudku. Ako doklad o veku bytového domu je – Potvrdenie o roku výstavby bytového domu vydal Sebyt s.r.o. Snina, zo dňa 13.05.2011,

Titul nadobudnutia nebol predložený.

Pri obhliadke som zistil, že byt je v pôvodnom stave. Skutočný stav bytu je získaný zameraním pri obhliadke a nachádza sa v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (výpis z LV č. 4587 a informatívna kópia katastrálnej mapy) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch – Stavba bytovky a bytu je evidovaná v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľností na pozemku parc. č. 2520/27 v súlade so skutočným stavom.

Prístup k bytovke je z verejnej spevnenej komunikácie, ktorá je na pozemku parc. ČKN č. 2520/28, 2521/5, 2521/3, ktoré sú vedené na LV č. 3200, vlastník Mesto Snina.

Na LV č. 4587 je zapísané v zmysle § 15 zák. 182/1993 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1625 postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom 2520/27 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov – č.z. 49/97.

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

Byt č. 5 na 3. poschodí, vo vchode 1 bytovky na ul. Palárikovej, súp. č. 1625 na parc. č. 2520/27,

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 34/1428

Pozemok v spoluvlastníckom podiele:

– parc. č. 2520/27 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m²,

Ohodnocovaný je spoluvlastnícky podiel 1/8

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : nie sú**h) Informácia 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 (internetová stránka) :**

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce obytné plochy so zástavbou bytových domov – obytné územie.

Zdroj – Územný plán obce dostupný na webovej stránke:

– <https://www.snina.sk/otvorena-samosprava/strategicke-dokumenty-mesta/uzemny-plan-mesta-1/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 5 na parc. CKN č. 2520/27, Palárikova 1625/1, Snina

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 5 sa nachádza v bytovom dome na ul. Palárikovej – sídlisku II č.s. 1625 v intraviláne okresného mesta Snina, v blízkosti centrálnej časti sídliska, obec Snina, v katastrálnom území Snina. Bytový dom č.s. 1625 sa nachádza na parcele č. 2520/27. Ohodnocovaná bytová jednotka č. 5 sa nachádza na 3. poschodí (4. nadzemnom podlaží) bytového domu na parc. CKN č. 2520/27. Ukončenie výstavby bytového domu bolo v roku 1976 na základe potvrdenia o roku výstavby bytového domu, ktoré vydal Sebyt s.r.o. Snina, zo dňa 13.05.2011, ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vzhľadom k tomu, že pozemok na predložennom LV je v podielovom vlastníctve, je predmetom hodnotenia v tomto znaleckom posudku v podiele 34/1428.

V čase obhliadky bol byt využívaný na bývanie.

Popis bytového domu:

Bytový dom je panelovej prefabrikovanej konštrukcie, má 5 nadzemných podlaží, plochu strechu. Prvé nadzemné podlažie tvoria pivnice a spoločné priestory pre bicykle a kočiare. Na 2. až 5. NP sú situované po tri byty.

Byt sa nachádza v obytnom dome panelovej – prefabrikovanej konštrukcie s plochou strechou s novou krytinou z asfaltových pásov. Obvodový plášť je zateplený, má povrchovú úpravu fasády zo šľachtených omietok. Klampiarske konštrukcie sú kompletne, okná plastové. Úprava spoločných priestorov bežná (podlahy vstupných chodieb dlažba, schodisko jednoramenné prefabrikované s povrchom PVC, chodby na podlažiach PVC, omietky stierka, spoločné priestory majú podlahy z cementového poteru). Rozvody vody a kanalizácie boli vymenené. Obytný dom má v každom vchode po jeden výťah.

Popis bytu:

V byte nebola vykonaná rekonštrukcia – je v pôvodnom stave s výmenou okien za plastové. Bytové jadro je pôvodné umakartové. Bytová jednotka pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne a príslušenstva. Obytné miestnosti majú hladkú vápennú omietku – stierku. Podlaha obytných miestností je PVC. Predsieň, WC a kúpeľňa PVC. Obytné miestnosti sú dostatočne presvetlené, výplňové okenné konštrukcie sú nové plastové okná s izolačným dvojsklom so žalúziami. Dvere hladké plné. Vykurovacie telesá sú plechové panelové radiátory s pomerovými meračmi tepla a termostatickými ventilmi. Rozvod zemného plynu, kuchynská linka dĺžky 2,10 m, plynový sporák s elektrickou rúrou Zanussi ZCC 5400 G, nerezový drez, keramický obklad steny. Elektroinštalácia je svetelná poistkové automaty. Prípojky vody od stúpacích rozvodov z oceľových rúr. Kanalizačné prípojky zo zariadení predmetov v byte z plastových rúr. Teplá voda ohrievaná z centrálneho zdroja. V kúpeľni plechová smaltovaná vaňa (poškodená), keramické umývadlo, spoločná páková vodovodná batéria, podlaha PVC. WC kombi, podlaha PVC. Vodovodné batérie nerezové pákové.

Byt je užívaný, udržiavaný v pôvodnom stave, prvky dlhodobej životnosti sú pôvodné opotrebované úmerne veku. Vzhľadom na technický stav, konštrukčné vyhotovenie bytového domu a bytu bolo opotrebenie vypočítané analytickou metódou na 54,29 %.

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]
Izba	
3,45*4,62	15,94
Kuchyňa	
3,45*2,96	10,21
Kúpeľňa	
1,24*1,60	1,98
WC	
0,83*1,16	0,96
Predsieň	
1,30*1,60	2,08
Výmera bytu bez pivnice	31,17
Pivnica	
1,42*1,93	2,74
Vypočítaná podlahová plocha	33,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$1$$

Spoluvlastnícky podiel:

$$1/8$$

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	4,76
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,17
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,62
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,76
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,29
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,86
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,71
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
	Ďalšie konštrukcie				
22	Zateplenie	–	–	3,00	2,86
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútrotných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,81
24	Vnútrotné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,48
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,38
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
29	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
31	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,29
34	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,81
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,95
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,38
	Spolu	100,00		105,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,00 / 100 = 1,05$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,037 * 1,0500 * 1,00$$

$$V_H = 1\,467,11 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:
Nedokončenosť bytu:

100,00 %
0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,76	62,50	2,98
2	Zvislé konštrukcie	17,17	62,50	10,73
3	Stropy	7,62	62,50	4,76
4	Schody	2,86	62,50	1,79
5	Zastrešenie bez krytiny	4,76	62,50	2,98
6	Krytina strechy	2,29	20,00	0,46
7	Klampiarske konštrukcie	0,95	20,00	0,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,86	20,00	0,57
9	Úpravy vnútrotných povrchov	1,90	62,50	1,19

10	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,48	62,50	0,30
12	Okná	5,71	35,00	2,00
13	Povrchy podláh	0,48	62,50	0,30
14	Vykurovanie	2,38	62,50	1,49
15	Elektroinštalácia	1,90	62,50	1,19
16	Bleskozvod	0,95	20,00	0,19
17	Vnútorný vodovod	1,90	62,50	1,19
18	Vnútorná kanalizácia	1,90	62,50	1,19
19	Vnútorný plynovod	0,95	62,50	0,59
20	Výťahy	1,90	62,50	1,19
21	Ostatné	1,90	62,50	1,19
22	Zateplenie	2,86	20,00	0,57
23	Úpravy vnútorných povrchov	3,81	40,00	1,52
24	Vnútorne keramické obklady	0,48	40,00	0,19
25	Dvere	1,90	62,50	1,19
26	Povrchy podláh	2,38	40,00	0,95
27	Vykurovanie	2,38	62,50	1,49
28	Elektroinštalácia	2,86	62,50	1,79
29	Vnútorný vodovod	0,95	62,50	0,59
30	Vnútorná kanalizácia	0,95	62,50	0,59
31	Vnútorný plynovod	0,48	62,50	0,30
32	Ohrev teplej vody	1,90	40,00	0,76
33	Vybavenie kuchýň	2,29	40,00	0,92
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,81	62,50	2,38
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,95	62,50	3,09
36	Ostatné	2,38	62,50	1,49
	Opotrebenie			54,29%
	Technický stav			45,71%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,467,11 \text{ €/m}^2 \cdot 33,91 \text{ m}^2$	49 749,70
Technická hodnota	45,71% z 49 749,70 €	22 740,59

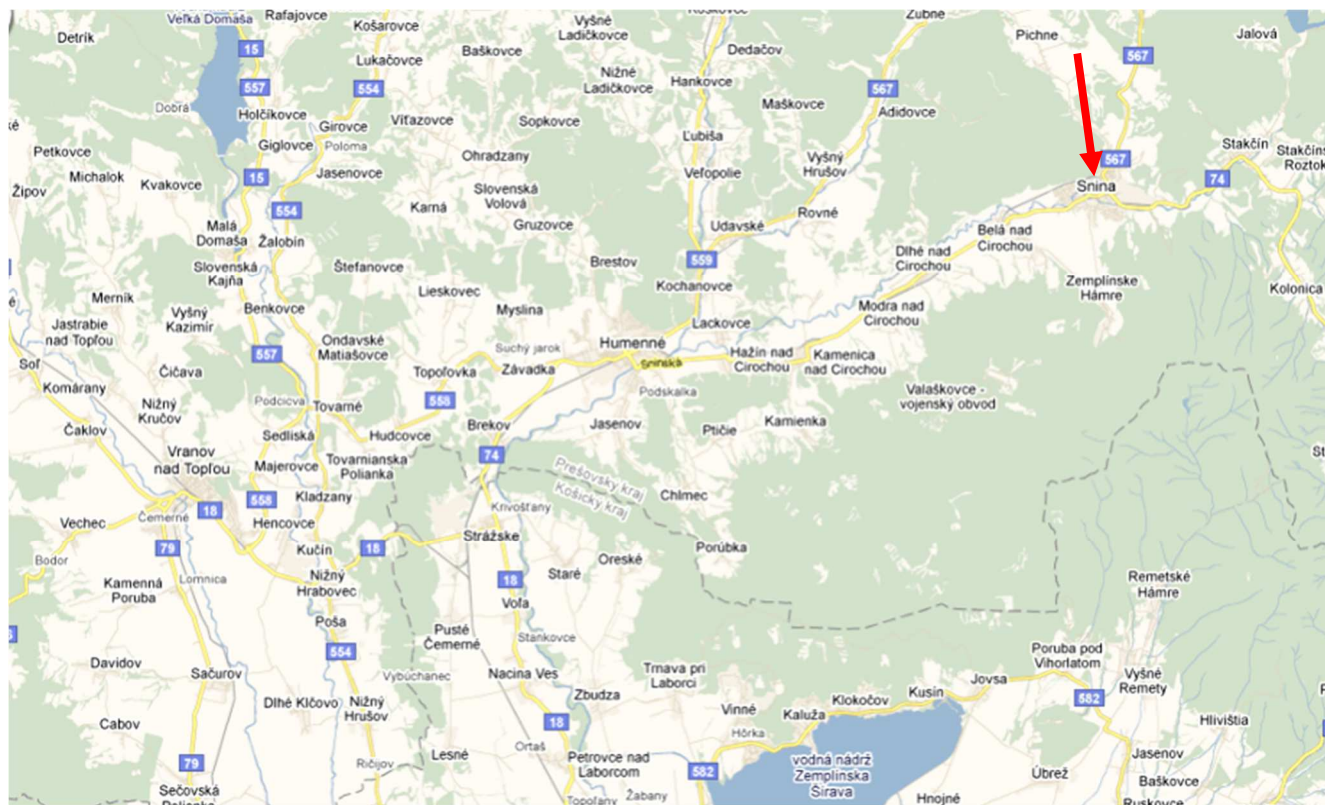
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 pohnútkou.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt č. 5 sa nachádza v obytnom dome na ulici Palárikovej 1625, na sídlisku II v jeho centrálnej časti v intraviláne okresného mesta Snina, obec Snina, v katastrálnom území Snina. V blízkom okolí je súvislá zástavba obytných domov, nákupne stredisko, športový areál. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinnatom teréne, má 5 NP, pričom 1. NP je technické podlažie – pivnice a spoločné priestory. Byt je orientovaný obytnými miestnosťami JJV. Je napojený na rozvod elektro, zemný plyn, mestský vodovod, mestskú kanalizáciu, centrálné vykurovanie, telefón a káblovú televíziu.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt využívaný na bývanie. Je v primeranom technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, udržiavaný. Statické ani hygienické poruchy neboli pri obhliadke zistené. Je predpoklad aj ďalšieho využitia na bývanie. Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre daný účel. V danej lokalite sa nenachádzajú konfliktné skupiny. Objekty v súčasnom stave vyhovujú požiadavkám bežného užívania. V blízkej budúcnosti nepredpokladám vplyvy iné obmedzujúce alebo konkurujúce súčasnému stavu. Podľa môjho názoru je to dobrá nehnuteľnosť s priemerným počtom bytov v širšom centre okresného mesta Snina.

V súčasnej dobe je postupne sa zvyšujúci záujem o byty v blízkom centre mesta, byty s menšou podlahovou plochou v blízkosti centrálnej časti mesta patria medzi zaujímavé pre potenciálnych kupujúcich.

Značným obmedzením je prevod malého spoluvlastníckeho podielu 1/8, obmedzenie množstva potenciálnych záujemcov.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Ohodnocovaný dvojizbový byt sa nachádza na 3. poschodí - 4. NP v 5 podlažnom bytovom dome na sídlisku II, Ul. Palárikova 1625, vchod č. 1, ccir. 700 m od centrálnej pešej zóny, v okresnom meste Snina, čo je zahrnuté aj v charakteristike triedy polohy. Objekt bol daný do užívania v r. 1976, technický stav primeraný veku iba s bežnou údržbou. Byt je v pôvodnom stave, prevládajúca zástavba v okolí obytné domy, nákupné stredisko, športový areál, železničná stanica a ďalšia občianska vybavenosť mesta, parkoviska a zeleň. V blízko okolí nie sú konfliktné skupiny obyvateľstva (marginalizované skupiny obyvateľstva sú situované ccir. 500 m severne), objekt - byt je orientovaný obytnými miestnosťami na JJV, na podlaží vo vchode sú 3 byty v súkromnom vlastníctve, spoločné priestory sú s bežnou údržbou. Poloha bytu v bytovom dome je v strednej sekcii na 4. NP. V blízkosti je súvislá zástavba obytných domov. V okolí sú asfaltové parkovacie plochy a plochy zelene. Byt je napojený na rozvod elektro, mestský vodovod, mestskú kanalizáciu, zemný plyn, centrálne vykurovanie, telefón a káblovú televíziu. Doprava autobusová, železničná, miestna autobusová doprava. V blízkom okolí nie sú konfliktné skupiny obyvateľstva. Mesto Snina má 17.612 obyvateľov, stav k 31.12.2025, zdroj Wikipédia.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež vplyv okresného mesta Snina, mieru evidovanej nezamestnanosti, blízkosť hraničného prechodu na Ukrajinu. V súčasnom období je dopyt v rovnováhe až prevažuje nad ponukou. Táto lokalita patrí medzi zaujímavé v meste.

Značným obmedzením je prevod malého spoluvlastníckeho podielu 1/8, obmedzenie množstva potenciálnych záujemcov.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

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.	0,850	10	8,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,68
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,700	8	13,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	2,550	5	12,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,550	9	22,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,700	7	11,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,700	6	10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	205,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 205,28 / 145$	1,416
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 22\,740,59 \text{ €} * 1,416$	32 200,68 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky v k.ú. Snina
POPIS**

Pozemok na predloženom LV č. 4587 – čiastočný, k.ú. Snina je v podielovom vlastníctve, je predmetom hodnotenia v podiele 34/1428 z parcely č. 2520/27 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m², spoluvlastnícky podiel 1/8, t.j. 1,25 m².

Situovaný na ulici Vihorlatskej. V blízkosti je súvislá zástavba obytných domov, železničná stanica, základná škola, materská škola, nákupné stredisko, reštaurácia, polícia, parkoviská a trávnaté plochy.

V centrálnej časti mesta je zdravotné stredisko, obchody, reštaurácie, okresný úrad, mestský úrad a parková zeleň, areál klasicistického kaštieľa s historickým parkom, nemocnica. Parcela parc. č. 2520/27 je zastavaná stavbou bytového domu súp. č. 1625. Možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, centrálné vykurovanie, elektrickú NN sieť, telekomunikačnú sieť a káblovú televíziu, v meste je zvýšený dopyt o kúpu stavebných pozemkov.

Prístup k bytovke je z verejnej spevnenej komunikácie, ktorá je na pozemku parc. CKN č. 2520/28, 2521/5, 2521/3, ktoré sú vedené na LV č. 3200, vlastník Mesto Snina.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je realizovaný podľa prílohy č.3 k vyhláške 492/2004 Z.z., odsek E.3.1, v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

$V H_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa v EUR/m²

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50–2,00)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80–2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00–3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2520/27	zastavaná plocha a nádvorie	421,00	1/8	34/1428	1,25

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

$V H_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	1,00
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	5,0400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,0400$	50,20 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/8 * 34/1428 * 21\,134,20 \text{ €}$	62,90 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2520/27	$421,00 \text{ m}^2 * 50,20 \text{ €/m}^2 * 1/8 * 34/1428$	62,90
Spolu		62,90

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV č. 4587 je zapísané v zmysle § 15 zák. 182/1993 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1625 postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom 2520/27 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov – č.z. 49/97.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Snina, obec Snina, okres Snina, a to:

- bytu č. 5 na 3. poschodí, 4. NP, vchod 1, bytový dom ul. Palárikovej súp. č. 1625, na pozemku parc. CKN č. 2520/27, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 34/1428

Pozemok v spoluvlastníckom podiele

- parc. č. 2520/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m²,

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 4587 - čiastočný

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/8

Odpovede na otázky:

Všeobecná hodnota nehnuteľností - spoluvlastnícky podiel 1/8 bola stanovená v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení zmien a doplnkov je **4.090,- €**.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 5 na parc. CKN č. 2520/27, Palárikova 1625/1, Snina	1/8	4 025,09
Pozemky		
Pozemky v k.ú. Snina - parc. č. 2520/27 (1,25 m ²)	1/8 z 34/1428	62,90
Všeobecná hodnota celkom		4 087,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		4 090,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícdeväťdesiat Eur		

V Budkovciach, dňa 09.07.2026

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4587 - čiastočný, k.ú. Snina, zo dňa 07.07.2026
- Kópia z katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Snina, zo dňa 07.07.2026
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.06.2026,
- Potvrdenie o roku výstavby bytového domu vydal Sebyt s.r.o. Snina, zo dňa 13.05.2011,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 06.06.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 06.06.2026

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 709	Snina	Dátum vyhotovenia	: 7.7.2026
Obec	: 520802	Snina	Čas vyhotovenia	: 10:52:46
Katastrálne územie	: 856941	Snina	Údaje platné k	: 6.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4587 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2520/27	421	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
1625	2520/27	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) 1	Poschodie 3	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 34/1428
Súpisné číslo 1625	Miestna časť		
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
71	Vajková Helena r. Majerníková, Rúbanisko III. 2900/12, Lučenec, PSČ 984 03, SR, Dátum narodenia: 03.03.1960	1/8
	Titul nadobudnutia: Uznesenie Okresného súdu Humenné 6D 684/2018 Dnot. 29/2019 zo dňa 12.03.2019, Z-471/2019, č.z. 4598/19.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

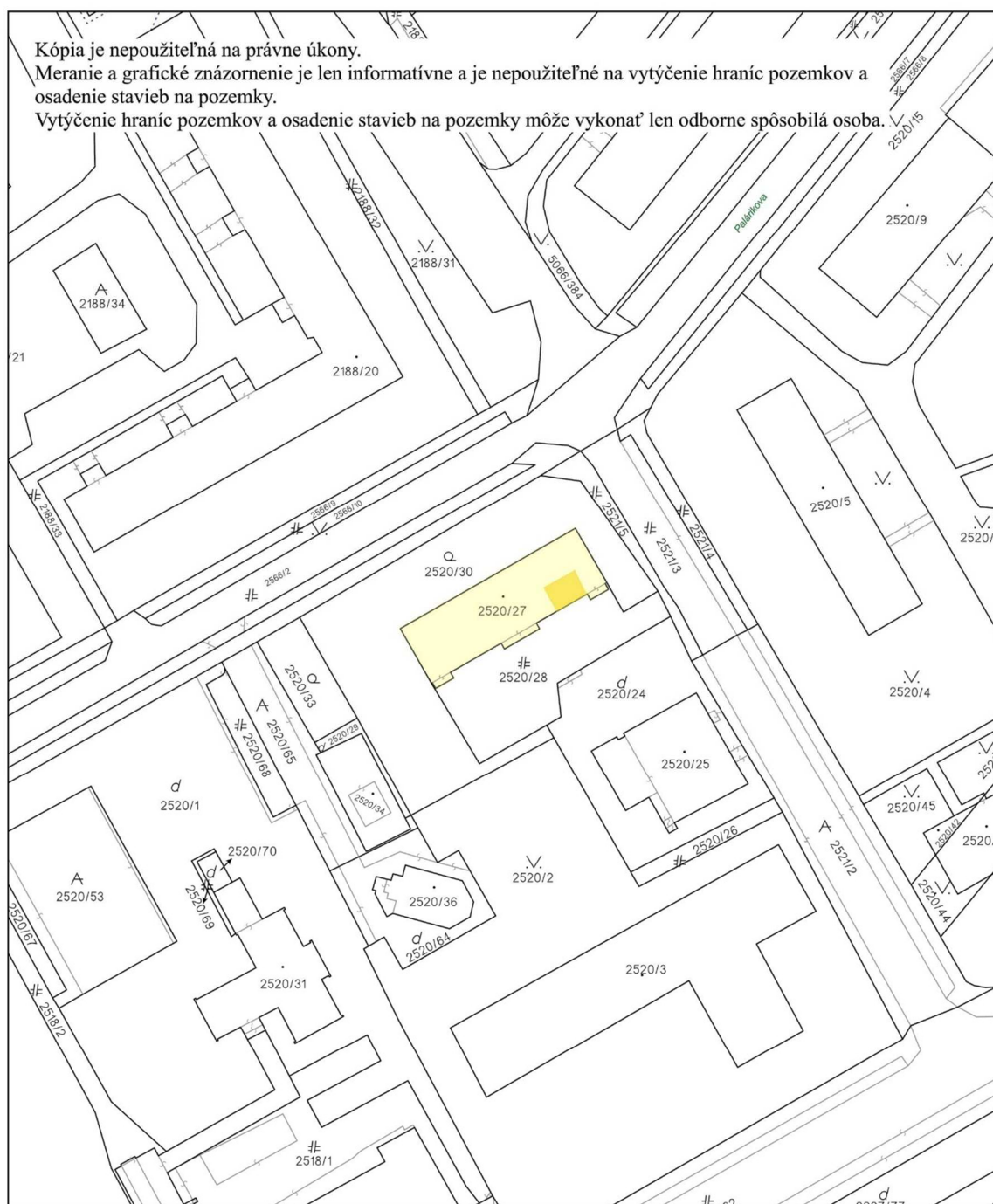
Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 71	V zmysle § 15 zák. 182/1993 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. č. 1625 postavenom na pozemku registra C KN s parcelným číslom 2520/27 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 49/97

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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 2520/27			
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia				7. 7. 2026 10:53:53
Údaje platné k				6. 7. 2026 18:00:00

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.**Navrhovateľ dražby :**

Obchodné meno:	JUDr. Andrea Barancová, PhD., notár ako spoločník notára JUDr. Stanislav Jurčák na základe zmluvy o spoločenstve notárov a o spoločnom výkone notárskych úradov s notárom – spoločníkom JUDr. Andreou Barancovou, PhD. v súlade s §16 ods. 4 až 6 Notárskeho poriadku.
So sídlom:	Dr. Herza 374/12, 984 01 Lučenec
IČO:	42 195 608
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva po poručiťovi: Helena Vajková, rodená Majerníková, naposledy trvale bytom: Rúbanisko III. 2900/12, Lučenec, PSČ 984 03, dátum narodenia: 03.03.1960	

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
e-mail:	janso@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Slavomír Janšo, konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Miroslav Dutko
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Nám. Slobody 59, Humenné 066 01

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby):

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Snina	Snina	Snina	4587
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
2520/27	421	Zastavaná plocha a nádvorie	
Stavby :			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
1625	KN-C 2520/27	bytový dom	
Byt :			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
1	3.	5	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 34/1428			
Spoluvlastnícky podiel : 1/8			

(ďalej len „predmet ocenenia“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve poručiťľa:

Priezvisko a meno:	Helena Vajková, rodená Majerníková
Naposledy trvale bytom :	Rúbanisko III. 2900/12, Lučenec, PSČ 984 03
Dátum narodenia:	03.03.1960
Spoluvlastnícky podiel:	1/8

Dôvod vykonania dražby:	Speňaženie majetku poručiťľa v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec.
--------------------------------	---

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a iné farchy a závady predmetu dražby.

Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoby, ktoré majú predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Termín obhliadky nehnuteľností určí znalec po dohode s užívateľom predmetu dražby, ktorým je spoluvlastník predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr **do 15 pracovných dní od termínu obhliadky.**

V Banskej Bystrici, dňa 16. 06. 2026



PROAUCTION
Aukčný servis
ProAuctio s.r.o.
Mládkova budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
IČO: 45408441, DIČ: 2022971181
Mgr. Slavomír Janšo
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok predmetu dražby v 2 rovnopisoch,
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca za vykonané ohodnotenie.

SEBYT s.r.o. , Hviezdoslavova 2, 069 01 SNINA

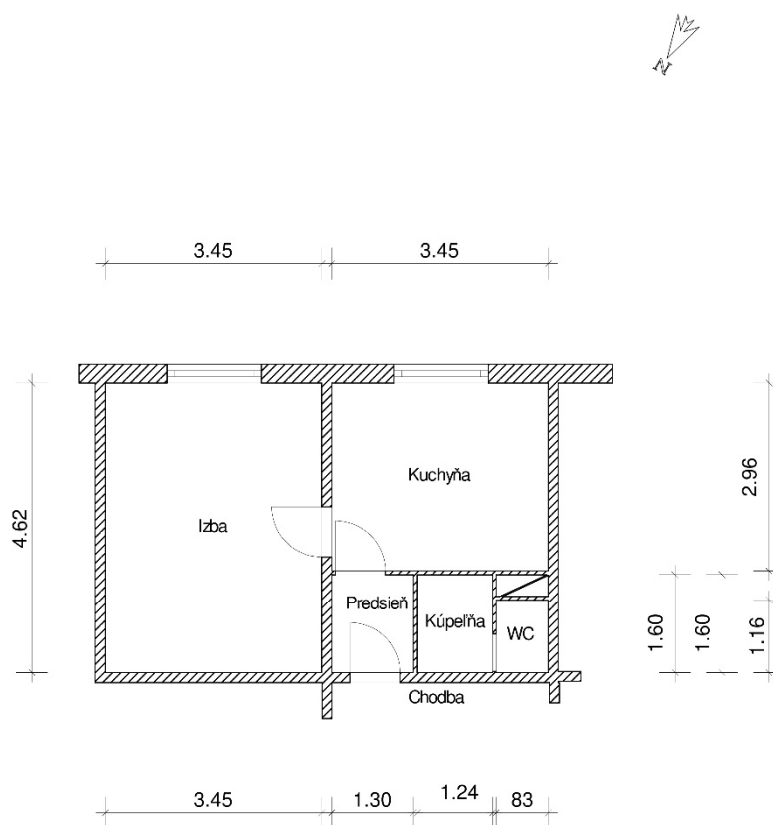
POTVRDENIE.

Sebyt s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 2, 069 01 Snina, ako správca v bytnom dome 1625 na Ulici Palárikovej v Snine, týmto potvrdzuje, že obytný dom č. 1625 na Ul. Palárikovej v Snine, bol postavený v roku 1976.

V Snine 13.05.2011

Sebyt s.r.o.

069 01 Snina IČO: 36 477 061
DIČ: 2021617279



Byt č 5 Snina

4. NP

07.07.2026

1 : 100

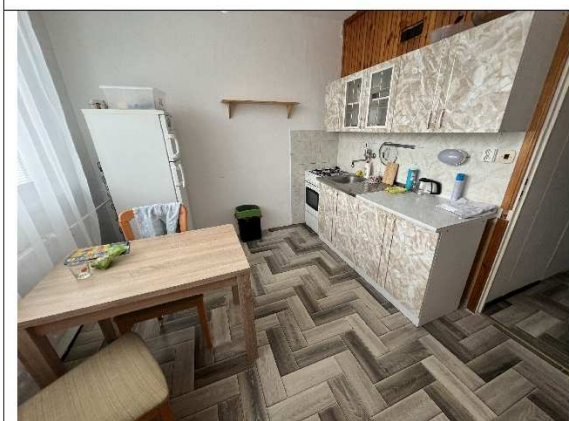
Palárikova 1625/24



Bytový dom Ul. Palárikova 1625, pohľad S



Bytový dom Ul. Palárikova 1625, pohľad J



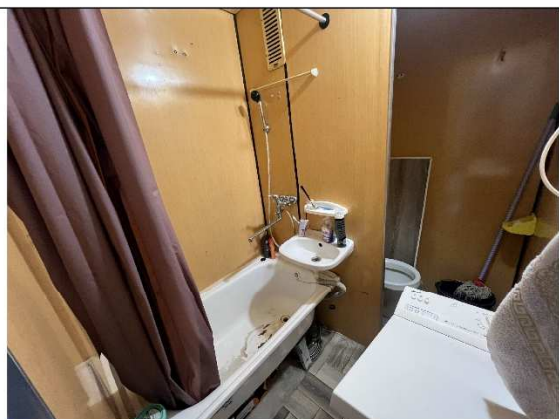
Kuchyňa



Izba



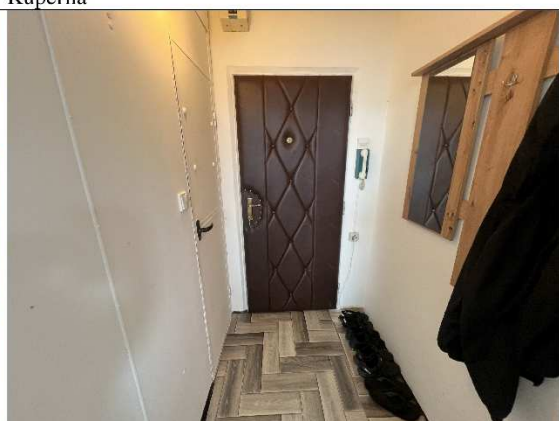
WC



Kúpeľňa



Vstup do bytovky



Predsieň

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, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910673.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 118/2026.

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

Podpis znalca