

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194349
e-mail: 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 HP021/24/17A zo dňa 21.3.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 62/2024

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.16 na 9.poschodí bytového domu s.č. 2505 na ul.Košická č.2505/16 a časť pozemku na parc.č. 6949/2 vo výmere 1075 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 73/6513 zapísaných na LV č.7914 čiastočný v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 19 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 21.3.2024 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.16 na 9.poschodí bytového domu s.č. 2505 na ul.Košická č.2505/16 a časť pozemku na parc.č. 6949/2 vo výmere 1075 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 73/6513 zapísaných na LV č.7914 čiastočný v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

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 vyžiadania posudku: 21.3.2024

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.4.2024

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.4.2024

6. Podklady na vypracovanie posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka HP021/24/17A zo dňa 21.3.2024
- Potvrdenie o veku - bytový dom 2505, vydal Energobyť ,s.r.o Humenné, dňa 23.9.2005

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7914- čiastočný, K. ú. Humenné zo dňa 17.4.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Humenné vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 17.4.2024
- Zameranie skutkového stavu bytu a nebytového priestoru vykonané dňa 11.4.2024
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 11.4.2024

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrtrok r.2023 spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.

8. 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 pohnútkou. 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. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená odborným odhadom 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

9. 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:

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

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 $V\text{ŠHB} = TH \cdot kPD$ [EUR], kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EUR], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich 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 :

1. podľa listu vlastníctva č.7914-čiasť K. ú. Humenné, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.4.2024

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 6949/2 vo výmere 1075 m² zastavané plochy a nádvorcia

STAVBY

súp.č.2505 na parc.č. 6949/2 bytovka

Byty a nebytové priestory

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byt

Vchod:16 9.p. Byt č. 16

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 73/6513

Vlastník

190Štenková Katarína r. Didnianská, Košická 2505/16, Humenné, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Rozsudok OS č. 21C/35/2014-68 zo dňa 15.07.2014 - Z 2018/14 - 81/16

Poznámky K nehnuteľnosti "Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 225/08 formou dobrovoľnej dražby od Platiteľ sa oplatí s.r.o., Košická 56, 821 08 Bratislava v prospech VÚB, a.s., Bratislava na byt č. 16, na 9.poschodí, vchod č. 16 v bytovom dome čs. 2505 a parc.č. 6949/2 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 73/6513, zo dňa 02.10.2014 - P-446/14", Z 2018/14 - 81/16 -

"Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 225/08 od HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414 v prospech VÚB, a.s., Bratislava na byt č. 16, na 9.poschodí, vchod č. 16 v bytovom dome čs. 2505 a parc.č. 6949/2 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 73/6513, zo dňa 08.03.2024 - P-43/24" - 393/24

Časť C: Ťarchy Záložné právo v prospech spol. vl. bytov § 15 zák. 151/95 Z.z.

Vlastník poradové číslo 190 Pod V-225/08 sa zriaďuje záložné právo na byt č. 16, 9. poschodie, vchod 16 v bytovom dome čs. 2505 na parc.č. 6949/2 zastavaná plocha o výmere 1075 m² a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku 73/6513 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 zo dňa 13.2.2008, Z 2018/14 - 81/14

Iné údaje: bez zápisu

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.4.2024 , pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom a byt č. 16.

Fotodokumentácia bytového domu a bytu č. 16 vyhotovená pri obhliadke dňa 11.4.2024

Obhliadka bytu a bytového domu bola vykonaná za účasti vlastníčky bytu p . Štenkovej.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Znalcovi pri obhliadke bol poskytnutý situačný plán ohodnocovaného bytu a pivnice .

Skutkový stav ohodnocovaného bytu a nebytových priestorov bol zamerané pre účel ohodnotenia pri obhliadke a rozmery sú zakreslené v situačnom náčrte ohodnocovaného bytu , ktorý tvorí prílohu ZP .

Právna dokumentácia (LV č. 7914 - čiastočný zo dňa 17.4.2024 a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 17.4.2024) je v súlade so skutkovým stavom.

Vek bytového domu znalec stanovil na základe - Potvrdenia o veku - bytový dom 2505, vydal Energobyť,s.r.o Lipová 1, Humenné .

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Byt č.16 s.č. 2505 na parc. č.6949/2

Pozemok časť parcely č. 6949/2 vo výmere 1075 m² zastavané plochy a nádvoria v podiele 73/6513

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

- neboli zistené.

f) 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):

Obec Humenné ma vypracovaný uzimenný plán : zdroj <https://www.uzemne.plany.sk/upn/humenne>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.16 ,ul.Košická 2505/16, k.ú.Humenné

POPIS

Dispozičné riešenie:

Bytový dom je postavený na ulici Košická č. 2505/16 v obci Humenné , okres Humenné .

Bytový dom pozostáva z piatich sekcií, prístupný z úrovne terénu z juhozápadnej strany .

Bytový dom má prízemie a 8 nadzemné podlažia.

V prízemí bytového dom sa nachádzajú spoločné vstupné priestory , spoločné priestory a pivnice .

V nadzemných podlažiach sa nachádzajú po dva trojizbové byty na každom podlaží .

Zvislá doprava v bytovom dome je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom a osobným výťahom.

Technické riešenie bytového domu :

Objekt patrí do skupiny JKSO 803 34 - domy bytové typové s unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými . Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha rekonštruovaná plochá jednoplášťová so zateplením pokrytá krytinou fatrafol.

Fasáda bytového domu s prebiehajúcou rekonštrukciou, v čase obhliadky zateplená čelná stena bytového domu z juhozápadnej strany s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky. Fasáda bytového domu zo severovýchodnej strany od vnútorného dvora v čase obhliadky je v pôvodnom stave .
Vnúterná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom s povrchovou úpravou nástupníc a podstupníc z liateho terazza a keramickej dlažby s osobným výťahom v každom vchode .
Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne umiestnenej v sídlisku . Príprava TÚV z centrálnej kotolne .

Stavebno - technický popis bytu:

Byt č. 16 nachádzajúci sa na 9 . poschodí bytového domu pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí : predsieň , chodba , kuchyňa , špajza , kúpeľňa , WC a pivnica umiestnená v prízemí bytového domu .

K vybavenosti bytu patrí aj loggia prístupná z jednej izby bytu orientovaná na severovýchodnú svetovú stranu do vnútorného dvora .

Byt v čase obhliadky je v pôvodnom stave (v dvoch izbách boli vymenené okná plastové EURO s izolačným dvojsklom) .

Dvere vnútorné pôvodné dýhované na báze dreva plné a presklené otváracie do kovových zárubní .

Vchodové dvere do bytu protipožiarne plné na báze dreva do kovovej zárubne .

Steny bytu s povrchovou úpravou štuková omietka s maľbami v izbách a v kuchyni .

Bytové jadro pôvodné umakartové s dvierkami do inštaláčného jadra umakartovými umiestnenými vo WC . WC v byte pôvodné vybavené WC mísou kombi bez umývadla. Povrchové úpravy stien WC umývatel'ný umakart . Podlaha vo WC z keramickej dlažby .

Kúpeľňa bytu pôvodná vybavená plechovou vaňou, umývadlom a automatickou práčkou. Vodovodné batérie pákové do kuchyne a v kúpeľni do vane a umývadla. Povrchové úpravy stien kúpeľne umývatel'ný umakart , podlaha kúpeľne z keramickej dlažby .

Dvere do kúpeľne a WC bytu hladké na báze dreva plné do kovovej zárubne .

Kuchyňa v oceňovanom byte s kuchynskou linkou na báze dreva , sporák plynový s elektrickou rúrou a digestorom .drez nerezový s pákovou kuchynskou stojankovou batériou .

Stena za kuchynskou linkou z keramickeho obkladu . Podlaha v kuchyni z PVC .

Podlaha v obytných miestnostiach , v predsieni z PVC , podlaha v loggií , kúpeľni a WC z keramickej dlažby .

Okná v byte pôvodné drevené zdvojené , v dvoch izbách vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom .

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 domu v podiele 73/6513 .

Spoločnými časťami bytového domu sú:

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

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

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

Stavebné úpravy bytového domu:

- vstupné vchodové dvere do bytového domu vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom
- okná do schodišťového priestoru vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom
- výťah v čase obhliadky kompletne rekonštruovaný
- strecha bytového domu rekonštruovaná
- fasáda čiastočne zateplená z juhozápadnej strany , z vnútorného dvora v čase obhliadky sa zateplenie realizuje

Pred vstupom do bytového domu z juhozápadnej strany je prístupový chodník a parkovisko pre obyvateľov bytového domu . Severovýchodne od bytového domu sa nachádza upravený zatravněný vnútorný dvor s detským ihriskom (vid' . fotodokumentácia v prílohe ZP) .

V blízkosti bytového domu sa nachádza základná a materská škola , sieť reštaurácií, pizzerií , nákupné stredisko potravín a rozličného tovaru a pod. .

Technický stav a stav údržby bytového domu je na dobrej úrovni a technický stav ohodnocovaného bytu v čase obhliadky je na priemernej úrovni .

Životnosť bytového domu a ohodnocovaného bytu vzhľadom na použité materiály , úroveň údržby bytového domu a ohodnocovaného bytu stanovujem odborným odhadom na 90 rokov.

Podrobný technický popis je uvedený v tabuľke vybavenosti pri samotnom ohodnotení bytového domu a ohodnocovaného bytu .

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 a chodba	1,70*3,45+1,96*0,81	7,45
izba	3,45*4,20	14,49
izba	3,45*4,07	14,04
izba	3,45*6,01	20,73
kuchyňa	3,45*2,81	9,69
špajza	1,03*1,80	1,85
kúpeľňa	1,62*1,89	3,06
WC	1,29*0,80	1,03
Výmera bytu bez pivnice		72,34
pivnica	0,95*1,95	1,85
Vypočítaná podlahová plocha		74,19
loggia	0,95*2,83	2,69

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:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

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	4,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,24
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,13
4	Schody	3,00	1,30	3,90	3,48
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,90

6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,14
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,01
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,14
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,71
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,35
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výtahy	2,00	2,50	5,00	4,46
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,67
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,57
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,40	0,40	0,36
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,78
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,23
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,67
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,78
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,57
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,23
Spolu		100,00		112,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,20 / 100 = 1,122$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 1,037 * 1,1220 * 1,00$$

$$VH = 1\,385,66 \text{ €/m}^2$$

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom: 72,00 %
Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu: 28,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytný dom	1987	37	53	90	41,11	58,89
Byt č.16 ,ul.Košická 2505/16, k.ú.Humenné	1987	37	53	90	41,11	58,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,385,66 \text{ €/m}^2 * 74,19\text{m}^2$	102 802,12
Východisková hodnota spoločných častí	$102\,802,12 * 0,7200$	74 017,53
Východisková hodnota bytovej časti	$102\,802,12 * 0,2800$	28 784,59
Opotrebenie spoločných častí	$58,89 \% \text{ z } 74\,017,53 \text{ €}$	-30 428,61
Opotrebenie bytovej časti	$58,89 \% \text{ z } 28\,784,59 \text{ €}$	-11 833,35
Technická hodnota	$58,89 \% \text{ z } 74\,017,53 \text{ €} + 58,89 \% \text{ z } 28\,784,59 \text{ €}$	60 540,17

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu " bytu č. 16 na 9 .poschodí bytového domu s.č. 2505 na ul.Košická č.2505/16 a pozemok na parc.č. 6949/2 vo výmere 1075 m2 a podiele 73/6513 zastavaná plocha a nádvorie zapísaných na LV č. 7914 - čiastočný v kat. území Humenné, obec Humenné , okres Humenné som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

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:





Hmenné je mesto na východnom Slovensku v Prešovskom kraji. Je to druhé najväčšie mesto historického Zemplína a zároveň centrum Horného Zemplína. Počet obyvateľov cca. 34 000.

Ohodnocovaný bytový dom s príslušenstvom a pozemkami sa nachádza v bežnom sídlisku ,ul. Košická č. 16 v širšom centre mesta, v okresnom meste Humenné, v Prešovskom kraji.

Bytový dom na základe potvrdenia o veku vydaného spol. ENERGOBYT s.r.o. Humenné zo dňa 23.9.2005 bol daný do užívania v roku 1987.

Bytový dom montovaný zo stenových panelov s čiastočne zateplenou fasádou s povrchovou úpravou z minerálnej omietky z jednej strany (z vnútorného dvora fasáda pôvodná) ,rekonštruovanou strechou , plastovými výplňovými konštrukciami, vchodovými dverami do bytového domu .

Ohodnocovaný byt je na základe zistenia pri obhliadke v pôvodnom stave (v dvoch izbách sú vymenené okná za plastové s izolačným dvojsklom) .

Prevládajúca zástavba v okolí - bytové domy, predajne potravín a rozličného tovaru , základná škola , materská škola, sieť reštaurácií . Vzdialenosť do centra mesta cca. 3 km .

Prístup k bytovému domu je z miestnej verejnej komunikácie.

Bytový dom je situovaný v rovinnom teréne, má prízemie a osem nadzemných podlaží .

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete (rozvod ELI, verejný vodovod, kanalizáciu, centrálnu vykurovanie, zemný plyn.

V okolí ne sú konfliktné skupiny obyvateľstva. Dostupnosť verejnej dopravy je dobrá, okolie je bez nadmernej prašnosti v tichom prostredí .

Občianska a technická vybavenosť obce:

V blízkosti bytového domu sa nachádza kompletná sídlisková infraštruktúra : pošta ,potraviny, základná škola, materská škola, športoviská, detské ihrisko.

Pred bytovým domom na juhozápadnú svetovú stranu sa nachádza parkovisko, prístupová cesta a chodník pred bytovým domom , zo severovýchodnej strany vo vnútornom dvore je umiestnené detské ihrisko s preliezkami, šmýkalkami a zatravnená plocha s lavičkami na relax vo voľnom čase .

Miestna časť nie je zaťažaná priemyselnými exhalátmi. V blízkosti bytového domu je tiché prostredie a minimálna prašnosť od dopravy .

Z hľadiska perspektívy územného rozvoja obce neočakávam negatívny vplyv na ohodnocovanú nehnuteľnosť. Pre ďalšie rozšírenie nie je rezerva oproti súčasnej ploche.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom a ohodnocovaný byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá. V čase obhliadky je ohodnocovaný byt obývaný .

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká sú uvedené v LV č. 7914 v časti "t'archy " v prílohe ZP.

Vlastník poradové číslo 190:

Záložné právo v prospech spol. vl. bytov § 15 zák. 151/95 Z.z.

Vlastník poradové číslo 190 Pod V-225/08 sa zriaďuje záložné právo na byt č. 16, 9. poschodie, vchod 16 v bytovom dome čs. 2505 na parc.č. 6949/2 zastavaná plocha o výmere 1075 m² a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku 73/6513 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 zo dňa 13.2.2008, Z 2018/14 - 81/14
Iné skutočnosti, ktoré by obmedzovali užívanie ohodnocovaného bytu neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb, ktorú spracoval ÚSI pri Žilinskej univerzite v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové budovy v okresných mestách stanovený v rozpätí 0,4 – 0,5.

Dopyt s ponukou je vyšší. Jedná sa o priemerný byt v pôvodnom stave.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie (predajnosti) vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu, v sídle kde sa nehnuteľnosť nachádza k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, veľkosti sídelného útvaru, polohe nehnuteľnosti voči centru mesta a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v obci Humenné - Prešovský kraj stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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 vyšší	II.	1,500	10	15,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,413	10	4,13

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,750	9	6,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,750	7	5,25
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,250	5	11,25
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			145	148,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 148,88 / 145$	1,027
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 60\,540,17 \text{ €} * 1,027$	62 174,75 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Predmetom ohodnotenia je časť parcely č. 6949/2 vo výmere 1075 m² zastavané plochy a nádvoria v podiele 73/6513, čo predstavuje výmeru 12,05 m² nachádzajúca sa na ul. Košická č. 16 v obci Humenné zapísaná na LV č. 7914 - čiastočný zo dňa 17.4.2024.

Parcela sa nachádza pod bytovým domom s napojením na všetky inž. siete /vodovod, kanalizácia, plynovod a ELI/. Pozemok sa nachádza na bežnom sídlisku v obci Humenné v pomerne tichej lokalite.

Prístup na daný pozemok z verejných miestnych komunikácií.

Bývanie v lokalite s okolím s množstvom zelene a kompletnou občianskou vybavenosťou.

Cesta autom od bytového domu do centra okresného mesta Humenné v trvaní do 5 min. V tesnej blízkosti pozemku sa nachádza sieť obchodov, služieb, základná škola, materská škola, zastávka MHD.

Terén je rovinný.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov okresného mesta Humenné 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.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemku, vzhľadom na jeho polohu, využitie a vzdialenosť do centra okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
6949/2	zastavaná plocha a nádvorie	1075,00	73/6513	12,05

Obec:

Humenné

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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 _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	3,6720
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,6720$	36,57 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 73/6513 * 39\,312,75 \text{ €}$	440,63 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6949/2	$1\,075,00 \text{ m}^2 * 36,57 \text{ €/m}^2 * 73/6513$	440,63
Spolu		440,63

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

V ZP bola vypočítaná všeobecná hodnota bytu č.16 na 9.poschodí bytového domu s.č. 2505 na ul.Košická č.2505/16 a pozemok na parc.č. 6949/2 vo výmere 1075 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 73/6513 zapísaných na LV č.7914 čiastočný v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.16 ,ul.Košická 2505/16, k.ú.Humenné		0,00	74,19	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	6949/2	12,05

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.16 na 9.poschodí bytového domu s.č. 2505 na ul.Košická č.2505/16 a pozemok na parc.č. 6949/2 vo výmere 1075 m2 zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 73/6513 zapísaných na LV č.7914 čiastočný v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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.16 ,ul.Košická 2505/16, k.ú.Humenné	1/1	62 174,75
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 6949/2 (12,05 m ²)	73/6513	440,63
Všeobecná hodnota celkom		62 615,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		62 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdvatisícšesťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 7914 v časti "tarchy" v prílohe ZP.

Vlastník poradové číslo 190:

Záložné právo v prospech spol. vl. bytov § 15 zák. 151/95 Z.z.

Vlastník poradové číslo 190 Pod V-225/08 sa zriaďuje záložné právo na byt č. 16, 9. poschodie, vchod 16 v bytovom dome čs. 2505 na parc.č. 6949/2 zastavaná plocha o výmere 1075 m2 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku 73/6513 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 zo dňa 13.2.2008, Z 2018/14 - 81/14

Iné skutočnosti, ktoré by obmedzovali užívanie ohodnocovaného bytu neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 17.04.2024

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka HP021/24/17A zo dňa 21.3.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7914- čiastočný, K. ú. Humenné zo dňa 17.4.2024, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Humenné vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 17.4.2024
4. Potvrdenie o veku - bytový dom 2505, vydal Energobyť ,s.r.o Humenné, dňa 23.9.2005
5. Situačný náčrt ohodnocovaného bytu
6. Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 11.4.2024

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 62 /2024.

Vyhlasenie 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