

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. IČO: 36421561
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. D 401522 zo dňa 07.12.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2023

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **1,5-izbový BYT č. 64** s príslušenstvom na 7. poschodí bytového domu s.č. 1886 na pozemku parc. č. 6590, 6592 **a podiel** na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 6590, 6592 v spoluvlastníckom podiele 39/7691 **k.ú. Humenné**, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 31 (13)
Počet vyhotovení: 4ks + 1x na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : 1,5-izbový BYT č. 64 s príslušenstvom na 7. poschodí bytového domu s.č. 1886 na pozemku parc. č. 6590, 6592 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 6590, 6592 v spoluvlastníckom podiele 39/7691 k.ú. Humenné.

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

05.01.2023 - dátum obhliadky

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

10.01.2023 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401522) zo dňa 07.12.2022

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7321 - čiastočný k.ú. Humenné zo dňa 04.01.2023, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Humenné zo dňa 04.01.2023, vytvorená cez ÚGKK SR
- Potvrdenie o veku stavby č.sp.: 5850/44086/2022/OÚPVŽPDZ-Gan vydané Mestom Humenné dňa 27.12.2022
- Doklad o veku bytového domu vydaný predsedníčkou SVB Laborecká 1886 Humenné
- Záznam z miestneho šetrenia (obhliadky) zo dňa 05.01.2023
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

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. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS)

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O)

Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V)

Vek stavby je vek v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Predpokladaná životnosť stavby je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

- VŠH_B – všeobecná hodnota bytu na úrovni bez DPH,
TH – technická hodnota bytu na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

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).

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.

Výpočet technickej hodnoty podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad [€], \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \quad [€],$$

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

Východisková hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M) \quad [€],$$

kde:

- M – počet merných jednotiek (**skutočná podlahová plocha bytu** vrátane jeho príslušenstva)
- RU – rozpočtový ukazovateľ
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien
- k_K – koeficient konštrukcie
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2023. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 18.50, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7321 v k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č. 7321 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6590	1155	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1886 evidovanej na pozemku parcelné číslo 6590							
Iné údaje: Bez zápisu							
6592	188	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1886 evidovanej na pozemku parcelné číslo 6592							

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1886	6590 6592	9	Bytovka		1

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 33	Poschodie 7	Číslo bytu 64	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 39/7691
Súpisné číslo 1886	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
208	Jevič Stanislav r. Jevič, Laborecká 1892/50, Humenné, SR, Dátum narodenia: 01.09.1971		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva č. V-1522/12 zo dňa 14.11.2012-130/13		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	"Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 189/2013 od Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na byt č. 64, na 7.poschodí, vchod č. 33 v bytovom dome čs. 1886 a na parc.č. 6590, 6592 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 68/7691, zo dňa 16.08.2022 - P-122/22" - 1951/22		-

ČASŤ C: ŽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 208	Záložné právo v prospech spol. vl. bytov § 15 zák. 151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 208	Pod V 189/2013 zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na byt č. 64, na 7.poschodí, vchod č. 33 v bytovom dome čs. 1886 postavenom na parc.č. 6590, 6592 a pozemky registra "C" parc.č. 6590 zastavané plochy a nádvorí o výmere 1155 m ² , parc.č. 6592 zastavané plochy a nádvorí o výmere 188 m ² a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 68/7691, zo dňa 23.01.2013-1015/13

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.01.2023 za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti (Stanislav Jevič).

Zameranie vykonané dňa 05.01.2023. Ohodnotenie bytu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.01.2023.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebol poskytnutý pôdorys bytu. Skutkový stav bol zistený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje, získané z katastra nehnuteľností, boli porovnané so skutočným stavom.
Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

- Byt č. 64 na 7. poschodí bytového domu s.č. 1886, Laborecká 33, Humenné

Pozemky:

- parc. C-KN č. 6590	- Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1155 m ²	v spoluhl. podiele 39/7691
- parc. C-KN č. 6592	- Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 188 m ²	v spoluhl. podiele 39/7691

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 64 v bytovom dome s.č. 1886 k.ú. Humenné

POPIS - Popis bytového domu súp. č. 1886 :

Umiestnenie stavby:

Objekt je postavený ako radový, panelový, v Humennom na ulici Laboreckej č. 30 - 35.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží (podľa LV: prízemie + 8. poschodí). Má šesť sekcií, každá sekcia má jeden vchod zo severnej strany a jeden vchod z južnej strany. Celkovo sa v bytovom dome nachádza 116 bytových jednotiek. Ohodnocovaný byt je umiestnený vo vchode č. 33. Vo vestibule je umiestnený výťah a jednoramenné schodisko.

Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - sídlisko III - bola postavená v osemdesiatych rokoch. Je to okrajová časť mesta vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. V dosahu bytového domu sa nachádza základná škola, materská škola, obchodný dom. Do centra mesta je dostupnosť do 5 min. osobným autom (cca 20 min. pešo). Byt je I. kategórie.

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 39/7691. Bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku **1980**. Bytový dom je napojený na všetky miestne inžinierske siete (el.i., vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, plynovod telefón). Základy domu pásové železobetónové. Ide o prefabrikovaný železobetónový panelový systém. Obvodové panely betónové, dodatočne zateplené (v r. 2019), plocha strecha s izoláciou z fólie s vnútornými odpadmi (rekonštruovaná v roku 2019). Oplechovanie z pozinkovaného plechu, bleskozvod. Železobetónové prefabrikované schodisko s lešteným povrchom. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú hladké vápenné s olejovým soklom (realizované v roku 2019). Okná spoločných priestorov sú plastové s izolačným dvojsklom, vymenené v roku 2007. Vstupné brány plastové so sklenenou výplňou a elektrickým vrátnikom, vymenené v roku 2019. Vnútorne dvere v spoločných priestoroch drevené hladké. Podlahy spoločných priestorov sú z keramickej dlažby a cementového poteru. Vnútorne rozvody teplej a studenej vody sú z ocelových rúr. Vnútorná kanalizácia je z azbestocementových rúr. Vnútorný plynovod je z ocelových rúr (rozvody sú pôvodné). Pivnice sú umiestnené na prízemí. Výťah bol modernizovaný v roku 2019. Prístup k bytovému domu po spevnenej asfaltovej komunikácii s parkoviskom pred bytovým domom. Bytový dom je zrekonštruovaný v dobrom technickom stave.

Životnosť bytového domu som stanovila (pre obytné budovy panelové, zateplené) na 90 rokov.

Spoločné časti:

Základy - základové pásy.

Zvislé nosné konštrukcie - panelové + kontaktný zatepl'ovací systém .

Deliace konštrukcie - panelové.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové montované.

Schodisko - železobetónové prefabrikované.

Zastrešenie bez krytiny - ŽB panely.

Krytina strechy - fólia.

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien, olejový sokel.

Úpravy vonkajších povrchov - kontaktný zatepl'ovací systém

Vnútorne keramicke obklady - v spoločných priestoroch sa nevyskytujú.

Dvere - plastové.

Okná - plastové.

Povrchy podláh - keramicke dlažby, cementový poter.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - diaľkové, teplovodné.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 230/400 V

Bleskozvod - mrežová zberacia sústava, uzemňovacia sústava po celom obvode stavby.

Vnútorný vodovod - rozvod studenej vody z ocelových rúr.

Vnútorná kanalizácia - rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z azbestocem. rúr.

Vnútorný plynovod - rozvod plynu z ocelových rúr.
 Ohrev teplej vody - z miestnej kotolne.
 Výtah - áno 1x

Popis bytu číslo 64:

Hodnotený byt č. 64 sa nachádza na 8. nadzemnom podlaží (podľa LV - 7. poschodie) a je orientovaný na juh. Prístupný je zo spoločnej chodby, pre tri byty. Celková podlahová plocha bytu je 40,25 m². Byt obsahuje izbu s kuchynským kútom, kúpeľňu, WC, izbu a predsieň (chodbu). K bytu prislúcha aj pivnica, ktorá je umiestnená na prízemí bytového domu. Byt je riešený ako jednogeneračný. Okná sú orientované na juh.

V byte sú rozvody studenej a teplej vody, merač v inštalačnom jadre (v kúpeľni). Vykurovanie bytu je z centrálného zdroja, miestnej kotolne, s ocelovými panelovými vykurovacími telesami. Na radiátoroch sú osadené ventily na reguláciu spotreby tepla a merače odberu tepla. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútorná kanalizácia bytu je vyústená do verejnej kanalizácie. Byt má rozvod svetelnej elektroinštalácie s meraním v byte. Plynová prípojka je využívaná na varenie. Okná sú plastové (vymenené v roku 2007).

Bytové jadro je murované. Kompletná rekonštrukcia bytu prebehla v roku 2012. V kúpeľni bol realizovaný priestraný sprchovací kút (sprchová batéria nie je osadená), umývadlo je keramické, umývadlová batéria je páková. V chodbe bola vymurovaná samostatná miestnosť pre WC misu. Steny kúpeľne a WC sú obložené keramickým obkladom, podlahy sú z keramickej dlažby, stropy sú sadrokartonové. Dvere sú dyhované hladké čiastočne presklené, osadené v obložkových zárubniach. V byte je zhotovená nová elektroinštalácia. V ostatných miestnostiach sú škrabané omietky stien a stropov. Podlahy sú laminátové, plávajúce. Kuchynská linka je nedokončená, nie sú osadené horné skrinky a vodovodná batéria. Drez je nerezový, rúra je vstavaná, varná doska nie je osadená. Za kuchynskou linkou je realizovaný keramický obklad, jedna stena izby s kuchynským kútom je obložená dekoratívnym remienkovým obkladom. V chodbe je realizovaná vstavaná skriňa. Byt nemá balkón.

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/chodba	2,278*2,231+1,098*1,197	6,40
WC	0,949*0,977	0,93
kúpeľňa	1,804*2,209	3,99
izba s kuchynským kútom	4,642*3,474+1,587*2,290	19,76
izba	2,244*3,501	7,86
Výmera bytu bez pivnice		38,94
pivnica	1,450*0,900	1,31
Vypočítaná podlahová plocha		40,25

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: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,97	100	3,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,12	100	17,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,35	100	6,35
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,38	100	2,38

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,76	100	4,76
6	Krytina strechy	2,00	1,70	3,40	2,70	100	2,70
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	0,95	100	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,70	5,10	4,05	100	4,05
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	1,90	100	1,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,70	0,85	0,67	100	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,95	100	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,48	100	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,98	100	1,98
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,59	100	1,59
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,87	100	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,59	100	1,59
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,59	100	1,59
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,79	100	0,79
20	Výťahy	2,00	1,70	3,40	2,70	100	2,70
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,75	100	1,75
	Zariadenie bytu						
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,90	7,60	6,03	100	6,03
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,60	1,60	1,27	100	1,27
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,06	100	2,06
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,58	100	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,98	100	1,98
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	3,09	100	3,09
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,95	100	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,95	100	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,20	0,60	0,48	100	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,59	100	1,59
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,60	3,20	2,54	60	1,52
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,13	80	3,30
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,90	7,60	6,03	100	6,03
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,18	100	2,18
	Spolu	100,00		126,05	100,00		98,16

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 126,05 / 100 = 1,2605$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,307 * 1,037 * 1,2605 * 1,01$$

$$VH = 1\,420,24 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

98,16 %

Nedokončenosť bytu:

1,84 %

TECHNICKÝ STAV

Začiatok užívania: 1980

Vek: 2023-1980 = 43

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,04	1980	170	43	1,02

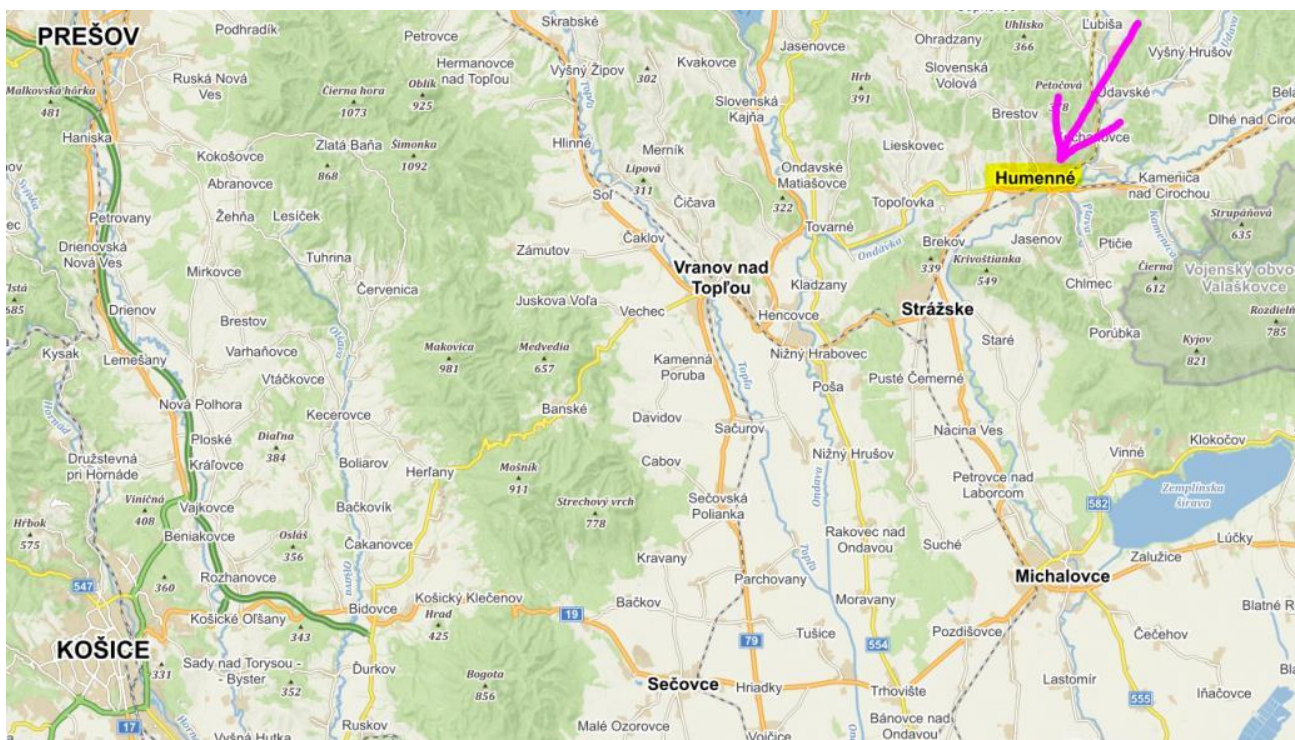
2	Zvislé konštrukcie	17,44	1980	140	43	5,36
3	Stropy	6,47	1980	130	43	2,14
4	Schody	2,42	1980	120	43	0,87
5	Zastrešenie bez krytiny	4,85	1980	100	43	2,09
6	Krytina strechy	2,75	2019	50	4	0,22
7	Klmpiarske konštrukcie	0,97	2019	50	4	0,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,13	2019	50	4	0,33
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,94	2019	50	4	0,16
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1980	0	0	0,00
11	Dvere	0,68	2019	50	4	0,05
12	Okná	6,06	2007	50	16	1,94
13	Povrchy podláh	0,49	2019	50	4	0,04
14	Vykurovanie	2,02	1980	60	43	1,45
15	Elektroinštalácia	1,62	1980	60	43	1,16
16	Bleskozvod	0,89	2019	50	4	0,07
17	Vnútorný vodovod	1,62	1980	60	43	1,16
18	Vnútorná kanalizácia	1,62	1980	60	43	1,16
19	Vnútorný plynovod	0,80	1980	60	43	0,57
20	Výtťahy	2,75	2019	50	4	0,22
21	Ostatné	1,78	2019	50	4	0,14
22	Úpravy vnútorných povrchov	6,14	2012	50	11	1,35
23	Vnútorné keramické obklady	1,29	2012	50	11	0,28
24	Dvere	2,10	2012	50	11	0,46
25	Povrchy podláh	2,63	2012	50	11	0,58
26	Vykurovanie	2,02	1980	60	43	1,45
27	Elektroinštalácia	3,15	2012	50	11	0,69
28	Vnútorný vodovod	0,97	2012	50	11	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	0,97	2012	50	11	0,21
30	Vnútorný plynovod	0,49	2012	50	11	0,11
31	Ohrev teplej vody	1,62	1980	60	43	1,16
32	Vybavenie kuchýň	1,55	2012	30	11	0,57
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,36	2012	50	11	0,74
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,14	2012	80	11	0,84
35	Ostatné	2,22	2012	50	11	0,49
	Opotrebenie					29,37%
	Technický stav					70,63%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 420,24 €/m ² * 40,25m ²	57 164,66
Nedokončenosť	-1,84% z 57 164,66 €	-1 051,83
Východisková hodnota		56 112,83
Technická hodnota	70,63% z 56 112,83 €	39 632,49

Dokončenosť stavby: (56 112,83€ / 57 164,66€) * 100 % = 98,16 %

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom súp. č. 1886 sa nachádza v intraviláne mesta Humenné (sídliisko III) na rovinatom pozemku parc. č. 6590, 6592 na ulici Laborecká č. 30 - 35 vo východnej okrajovej časti mesta. Bytový dom má 9. nadzemných podlaží. Ohodnocovaný byt č. 64 sa nachádza na 7. poschodí obytného domu. Obytný dom je umiestnený na rovinatom teréne v tesnej blízkosti miestnej asphaltovej komunikácie s možnosťou parkovania autom pred bytovým domom na verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou (autobus), odhadovaný čas jazdy autom do centra je 4 min, zástavka mestskej dopravy sa nachádza cca 200 m od bytového domu.

Mesto Humenné, v ktorom sa byt nachádza, je okresným mestom s počtom obyvateľstva cca 33000. Nachádza sa v severovýchodnej časti východného Slovenska, je prirodzeným centrom regiónu Horný Zemplín. Humenné má pomerne dobre vybudovanú občiansku vybavenosť - materské, základné, stredné školy, zdravotnícke zariadenia, nemocnicu s poliklinikou, cirkevné stavby, sieť malých a veľkoplošných obchodných jednotiek, pošty, úrady, futbalový štadión a ihriská. Sú tu lokalizované aj významnejšie priemyselné firmy a stredné a malé podniky a družstvo, ktoré poskytujú pracovné príležitosti ako aj drobní živnostníci. Má vybudovanú kompletnú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektro rozvody, telekomunikačné rozvody. Mestom prechádza cesta I. triedy č. 74 a železnica SR. Je tu autobusová stanica a vlaková stanica.

Sídliisko III sa nachádza východne od centra mesta, v blízkosti rieky Laborec. Je tu sústredené občianske vybavenie (základné školstvo, obchodné stredisko, lekáreň, administratíva), ktoré sú doplnené menšími jednotkami. Na južnej strane bytového domu sa nachádzajú odstavňé plochy. Zo severnej strany domu je sídlisková zeleň.

V dobrej pešej dostupnosti sú objekty základného a vyššieho občianskeho vybavenia - základné školy, materské školy, obchody a taktiež zástavka MHD. Bytový dom je od centra mesta vzdialený cca 20 min. pešej chôdze. V lokalite v ktorej sa bytový dom nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, električka, teplovod, na ktoré je bytový dom napojený.

V zmysle schváleného územného plánu Mesta Humenné je lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza, naďalej určená pre obytnú zónu. Orientácia obytných miestnosti je na juh. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je trvale začlenená do územného plánu mesta Humenné a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite je v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **0,90** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty panelových bytov v meste Humenné v danom čase.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke :

Trh s bytmi v danej lokalite - dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Poloha bytového domu - časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská. Súčasný technický stav bytu a bytového domu - veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť. Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu - objekty pre bývanie, šport, rekreáciu. Príslušenstvo bytového domu - výtah. Vybavenosť a príslušenstvo bytu - komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením. Pracovné možnosti obyvateľstva - dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %. Skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám - JUH. Umiestnenie bytu v bytovom dome - byt na 8.NP. Počet bytov vo vchode - do 48 bytov. Doprava v okolí bytového domu - železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu - pošta, banka, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a služieb. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu - park, rieka vo vzdialenosti do 1000 m. Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Názor znalca - dobrý byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,440	7	3,08
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	191,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 191,08 / 145$	1,318
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 39\,632,49 \text{ €} * 1,318$	52 235,62 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Jedná sa o spoluvlastnícky podiel pozemku parc.č. 6590, 6592, ktorý je zastavaný bytovým domom súp. č. 1886. Pozemok je situovaný v intraviláne (východná poloha) mesta Poprad. Spoluvlastnícky podiel je určený na 39/7691 t.j. $(39/7691) \cdot (1155+188) = 6,81\text{m}^2$. Pozemok je rovinatý, napojenie na mestské inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina, vykurovanie a telefón. Prístup z miestnej komunikácie, s parkovacími plochami pred bytovým domom, blízkosť zastávky MHD - autobus, do 2 min pešo. Kompletná občianska vybavenosť okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
6590	zastavaná plocha a nádvorie	1155,00	1/1	39/7691	5,86
6592	zastavaná plocha a nádvorie	188,00	1/1	39/7691	0,95
Spolu výmera					6,81

Obec:

Humenné

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti 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	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)	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,25 \cdot 1,50 \cdot 2,00 \cdot 1,00$	3,9375
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 3,9375$	39,22 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6590	$1\,155,00 \text{ m}^2 \cdot 39,22 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 39/7691$	229,71
parcela č. 6592	$188,00 \text{ m}^2 \cdot 39,22 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 39/7691$	37,39
Spolu		267,10

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľností : 1,5-izbový BYT č. 64 s príslušenstvom na 7. poschodí bytového domu s.č. 1886 na pozemku parc. č. 6590, 6592 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 6590, 6592 v spoluvlastníckom podiele 39/7691 k.ú. Humenné ?

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 64 v bytovom dome s.č. 1886 k.ú. Humenné	1/1	52 235,62
Pozemky		
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 6590 (5,86 m ²)	1/1 z 39/7691	229,71
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 6592 (0,95 m ²)	1/1 z 39/7691	37,39
Spolu pozemky (6,81 m²)		267,10
Všeobecná hodnota celkom		52 502,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		52 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdväsićpäťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Na nehnuteľnosti viazne ťarcha

Pod V 189/2013 zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na byt č. 64, na 7. poschodí, vchod č. 33 v bytovom dome čs. 1886 postavenom na parc.č. 6590, 6592 a pozemky registra "C" parc.č. 6590 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1155 m², parc.č. 6592 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 188 m² a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 68/7691, zo dňa 23.01.2013-1015/13

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401522) zo dňa 07.12.2022 **strana 18**

- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7321 - čiastočný k.ú. Humenné zo dňa 04.01.2023, vytvorený cez ÚGKK SR **strana 20**

- 3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Humenné zo dňa 04.01..2023, vytvorená cez ÚGKK SR **strana 23**

- 4, Záznam z miestneho šetrenia (obhliadky) zo dňa 05.01.2023 **strana 24**

- 5, Potvrdenie o veku stavby č.sp.: 5850/44086/2022/OÚPVŽPDZ-Gan vydané Mestom Humenné dňa 27.12.2022 **strana 26**

- 6, Doklad o veku bytového domu vydaný predsedníčkou SVB Laborecká 1886 Humenné **strana 27**

- 7, Pôdorys bytu č. 64 **strana 28**

- 8, Fotodokumentácia **strana 29**

1, Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401522) zo dňa 07.12.2022

2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7321 - čiastočný k.ú. Humenné zo dňa 04.01.2023

3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Humenné zo dňa 04.01.2023

4, Záznam z miestneho šetrenia (obhliadky) zo dňa 05.01.2023

5, Potvrdenie o veku stavby č.sp.: 5850/44086/2022/OÚPVŽPDZ-Gan vydané Mestom Humenné dňa 27.12.2022

6, Doklad o veku bytového domu vydaný predsedníčkou SVB Laborecká 1886 Humenné

7, Pôdorys bytu č. 64

Príloha č. 7 : FOTODOKUMENTÁCIA



Bytový dom s.č. 1886 na pozemku parc. č. 6590, 6592 v k.ú. Humenné
(severná strana)



(južná strana)



Vchod č. 33
(severná strana)



Vestibul



Schodisko



Výťah / Vstup do bytu č. 64



Chodba (vstavaná skriňa)



Plastové okná / Radiátor



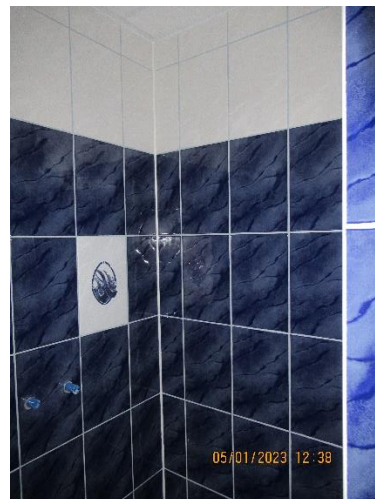
Kuchynský kút (kuchynská linka)



Izba s kuchynským kútom



Kúpeľňa (umývadlo)



Kúpeľňa (sprcha)



WC



Dekoratívny remienkový obklad /
Interiérové dvere v obložkovej zárubni

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **1/2023**.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Alena Pethöová

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.