

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

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

Zadávatel': Aukčná spoločnosť, s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 5.4.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 129/2022

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.211 na 1.posch. bytového domu s.č. 14 na ul.Obchodná č. 14/31, na parc. č. 1390/1 a 1390/2 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 6616/168352 zapísaných na LV č.4747- čiastočný v kat. území Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 21 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 5.4.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - bytu č.211 na 1.posch. bytového domu s.č. 14 na ul.Obchodná č. 14/31, na parc. č. 1390/1 a 1390/2 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 6616/168352 zapísaných na LV č.4747-čiasočný v kat. území Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Dátum vyžiadania posudku: 5.4.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 28.4.2022 o 9:00 hod.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.5.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 5.4.2022
- Údaj o veku stavby - Potvrdenie o veku bytového domu č. 14 zo dňa 21.9.2020 vydané Okresným stavebným bytovým družstvom v Trebišove
- Zjednodušený pôdorys prízemnia a 1.poschodia bytového domu s.č.14 s vyznačením ohodnocovaného bytu č. 211, na ul. Obchodná 14/31, Sečovce
- Znalecký posudok č. 126/2020 vypracoval znalec Ing. Miroslav Vaško zo dňa 23.9.2020

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4747- čiastočný, K. ú. Sečovce zo dňa 14.5.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sečovce vytvorená cez kataster nehnuteľnosti ZBGIS zo dňa 14.5.2022
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke z verejného priestranstva (obhliadka spoločných priestorov a bytového domu) dňa 28.4.2022 o 9:00 hod.
- Obhliadka bytu znalcomi nebola umožnená, znalec vykonal iba obhliadku z verejného priestranstva.

6. 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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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.

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 1. štvrtrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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,

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

D.3.1 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu VŠHB = TH . kPD [EUR], kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EUR], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich 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.Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4747 , K. ú. Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov, vytvorený cez katastrálny portál dňa 14.5.2022

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1390/1 vo výmere 178 m2 zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe súp.č. 14 evidovanej na pozemku parc.č. 1390/1

parc.č. 1390/2 vo výmere 182 m2 zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe súp.č. 14 evidovanej na pozemku parc.č. 1390/2

STAVBY

súp.č. 14 na parc.č. 1390/2 a parc.č. 1390/1 9 Bytový dom

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byt

Vchod: 31 1.p. Byt č. 211

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : 6616/168352

Vlastník

23 Tirpák Dobroslav a Anna Tirpáková r. Barnová, Obchodná 14/31, Sečovce, PSČ 078 01, SR, BSM ,

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1793/05 - 579/05

Poznámky

Exekútorický úrad Tvrdošín, súdny exekútor Mgr. Jaroslav Kabáč - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie Ex 793/06 predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č. 211, vchod č. 31, 1.posch. v byt. dome s.č. 14, spoloč. časti a spoloč. zariadenia domu v podiele 6616/168352 a pozemky parc.č. 1390/1, parc.č. 1390/2. P2 283/08 - 479/08. - Poznamenáva sa, Exekútorický úrad Banská Bystrica, súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný - Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 1438/11-20 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1.poschodie, vchod č.31 v bytovom dome s.š.14 na parc.č.1390/1, 1390/2 podiel na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a pozemku v 6616/168352, P 349/11 - 408/11

Poznamenáva sa: Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti EX 417/2002 - 84 a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1. poschodie, vchod č.31, bytový dom súp.č.14 na

parc.č.1390/1, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/2, pod B-23 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6616/168352. P 177/13 - 170/13. Z-3107/2020-Oznámenie o pokračovaní v starej exekúcii na základe poverenia na vykonanie exekúcie č. 6120374877, ktoré vydal Okresný súd v Banskej Bystrici pod sp. zn. 30Ek/1393/2020 poveril vykonaním exekúcie nového súdneho exekútora JUDr. Martina Petroviča, so sídlom Exekútorový úrad Rožňava, Kósa - Schoppera 8, 048 01 Rožňava, vedené pod číslom 413EX 433/20 - 839/20 - P-241/2018 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex 554/2017-5 od exekútorského úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Michal Kruppa v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka, IČO: 35937874 na nehnuteľnosti: byt č.211/1. poschodie, vchod č.31, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/1, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/2, pod B-23 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6616/168352 zo dňa 28.06.2018. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou. - 523/18 - P-473/2019-Poznamenáva sa, oznámenie na začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľností, zo dňa 05.12.2019 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, IČO00151653, na základe úverovej zmluvy register č. V 1696/06 zo dňa 25.10.2006 k nehnuteľnostiam byt č. 211, 1.poschodie, vchod č. 31, bytový dom so sč. 14 na CKN parc.č. 1390/1, 1390/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6616/168352 na spoločných častiach a zariadeniach - 2856/19 Z-384/20222-Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0880/2021/CE zo dňa 14.12.2021 medzi Slovenskou sporiteľňou, a. s., IČO: 00 151 653 na postupu EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam - byt č. 211 na 1. posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2 v podiele 1/1 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352, č. z. 159/22 - P-616/2020-Poznamenáva sa: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, spis.zn.č. 051/2020, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, navrhovateľom dražby je Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653. Dražba sa vykoná dňa 14.12.2020 o 09,30 hod. v dražobnej miestnosti - Spoločnosti DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice, kolo: 1. dražba, k nehnuteľnostiam: byt číslo 211/1.poschodie, vchod č. 31, v bytovom dome so súpisným číslom 14 na pozemkoch registra CKN parcely číslo 1390/1, 1390/2 a spoluvlastnícky podiel 6616/168352 na spoločných častiach a zariadeniach a pozemkov registra CKN parcely číslo 1390/1, 1390/2 pod B23 v podiele 1/1 - 877/20 - P-740/2020-Poznamenáva sa: Notárska zápisnica N 2046/2020, Nz 50341/2020 zo dňa 14.12.2020 - osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, konanej dňa 14.12.2020 o 09:30 hod., prvé kolo dražby (nejedná sa o opakovanú dražbu) v priestoroch spoločnosti DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, k nehnuteľnostiam: byt číslo 211 v podiele 1/1, 1.poschodie, vchod č. 31, v bytovom dome so súpisným číslom 14 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1390/1, 1390/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6616/168352 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra CKN s parc.č. 1390/1, 1390/2. Dražba bola neúspešná.-č.z.982/20 - P-89/2021-Poznamenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 051/2020, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, navrhovateľom dražby je: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653. Miesto konania dražby: Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, Košice. Dátum a čas konania dražby: 05.03.2021 o 10,30 hod. Kolo dražby: opakované. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti: byt číslo 211/1.poschodie, vchod č. 31, v bytovom dome so súpisným číslom 14 na pozemkoch registra CKN s parc.č. 1390/1, 1390/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6616/168352 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemkoch registra CKN parc.č. 1390/1, 1390/2, pod B-23 v podiele 1/1-č.z.109/21 - P-137/2021-Poznamenáva sa: Notárska zápisnica N 270/2021, Nz 5366/2021 zo dňa 05.03.2021 - osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, konanej dňa 05.03.2021 o 10:30 hod., opakované kolo dražby, v priestoroch spoločnosti DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, k nehnuteľnostiam: byt číslo 211 v podiele 1/1, 1.poschodie, vchod č. 31, v bytovom dome so súpisným číslom 14 na pozemkoch registra CKN parc.č. 1390/1, 1390/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6616/168352 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra CKN s parc.č. 1390/1, 1390/2. Dražba bola neúspešná.-č.z.179/21 P-111/2022-Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. 6.525.343 zo dňa 07.03.2022 od EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam - byt č. 211 na 1. posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2 v podiele 1/1 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352, č. z. 188/22

C. Ľarchy:

C-2 Pod V 1696/06 zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Suché Mýto 4, 816 07 Bratislava, k nehnuteľnostiam na byt č.211 na 1.posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352.- 642/06 Z-384/20222-Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0880/2021/CE zo dňa 14.12.2021 medzi Slovenskou sporiteľňou, a. s., IČO: 00 151 653 na postupcu EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam - byt č. 211 na 1. posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2 v podiele 1/1 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352, č. z. 159/22

C-3: Exekútorický úrad Tvrdošín, súdny exekútor Mgr. Jaroslav Kabáč - Exekučný príkaz Ex 793/06 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č. 211, vchod č. 31, 1.posch. v byt. dome s.č. 14, spoloč. časti a spoloč. zariadenia domu v podiele 6616/168352 a pozemky parc.č. 1390/1, parc.č. 1390/2. Z 1590/08 - 478/08.

Exekútorický úrad Zvolen, súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Stráž 223, 960 01 Zvolen. Exekučný príkaz Ex 1438/11-33 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1.poschodie, vchod č.31 v bytovom dome súp.č.14 na parc.č.1390/1, 1390/2 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 6616/168352, Z 429/13 - 99/13

Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. Exekučný príkaz EX 417/2002 - 85 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1. poschodie, vchod č.31, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/1, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/2, pod B-23 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6616/168352. Z 675/13 - 171/13. Z-3107/2020-Oznámenie o pokračovaní v starej exekúcii na základe poverenia na vykonanie exekúcie č. 6120374877, ktoré vydal Okresný súd v Banskej Bystrici pod sp. zn. 30Ek/1393/2020 poveril vykonaním exekúcie nového súdneho exekútora JUDr. Martina Petroviča, so sídlom Exekútorický úrad Rožňava, Kósa - Schoppera 8, 048 01 Rožňava, vedené pod číslom 413EX 433/20 - 839/20

Z 1426/19 Exekučný príkaz 413EX 37/19, zo dňa 24.6.2019, Exekútorický úrad so sídlom Kósu- Schoppera 8, 048 01 Rožňava, súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1.poschodie, vchod č.31 v bytovom dome súp.č.14 na parc.č.1390/1, 1390/2 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 6616/168352, č.z. 483/19

Z-1295/2020- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 413EX 51/2020, zo dňa 17.06.2020, Exekútorický úrad so sídlom Kósu-Schoppera 8, 048 01 Rožňava, súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, k nehnuteľnostiam: byt č. 211, 1.poschodie, vchod č. 31, bytový dom so sč. 14 na CKN parc.č. 1390/1, 1390/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6616/168352 na spoločných častiach a zariadeniach, pod B23 v podiele 1/1, č. z. 413/20

Iné údaje:

Poznámka: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.4.2022 o 9:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom, t.j. exteriér bytového domu a okolie bytového domu - len z verejného priestranstva, nakoľko vstup do bytu č. 211 nebol znalcovi umožnený .

Fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva vyhotovená pri obhliadke dňa 28.4.2022 o 9:00 hod. Nakoľko miestna obhliadka samotného bytu nebola umožnená, porovnanie so skutkovým stavom som nemohol vykonať.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z obhliadky nehnuteľnosti nezúčastnil.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu bytu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP v ktorej vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo znaleckého posudku č. 126/2020, ktorý vypracoval znalec Ing. Miroslav Vaško dňa 23.9.2020.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola od objednávateľa predložená zjednodušená projektová dokumentácia v rozsahu - pôdorys prízemia a pôdorys 1.poschodia s vyznačením ohodnocovaného bytu č.211.

Dom sa nachádza na ulici Obchodná v Sečovciach, v obytno-administratívnej časti mesta, neďaleko centra mesta. Bytový dom má prízemie a 6 poschodí .

Bytový dom obdĺžnikového pôdorysného tvaru, je napojený na všetky inžinierske siete .

Vlastnícke a evidenčné údaje zodpovedajú skutočnému stavu vlastníckych práv uvedenej nehnuteľnosti a predloženej dokumentácie.

V LV č. 4747 - čiastočný sú evidované tarchy . Kolaudačné rozhodnutie ani iná technická dokumentácia neboli predložené.

Vek bytového domu a ohodnocovaného bytu znalec stanovil na základe potvrdenia Okresného stavebného bytového družstva Trebišov na rok 1984 .(potvrdenie tvorí prílohu ZP)

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje (LV č. 4747 -čiastočný zo dňa 14.5.2022 a kópia z katastrálnej mapy k.ú. Sečovce zo dňa 14.5.2022 vytvorené cez kataster nehnuteľnosti ZBGIS porovnané so skutočným stavom .

Rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra neboli zistené

Predmetná nehnuteľnosť v k.ú. Sečovce zapísaná na LV č.4747 ako byt č. 211 na 1.poschodí v bytovom dome s.č. 14 nachádzajúceho sa na p.č. 1390/1 a 1390/2 je vo výlučnom vlastníctve : Tirpák Dobroslav a Anna Tirpaková r.Barnová , Obchodná 14/31 Sečovce, SR.

Pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemkoch vzhľadom na okolitú zástavu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k bytovému domu je po verejných komunikáciach.

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

Stavby:

Byt č. 211 na 1.posch. vo vchode č.31 v bytovom dome s. č. 14 na parc. KN č. 1390/1 a 1390/2 na ulici Obchodná č. 31 v katastrálnom území Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov.

Pozemok: parc.č. 1390/1 zastavaná plocha a nádvorie 178 m²

parc.č. 1390/2 zastavaná plocha a nádvorie 182 m²

evidovaný v LV č. 4747 je predmetom ohodnotenia v podiele 6616/168352

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.211 ,v byt.dome s.č.14 na 1.poschodí , ul.Obchodná č.31 k.ú.Sečovce

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 211 sa nachádza na 1.poschodí typového panelového bytového domu s.č. 14 v Sečovciach, na ulici Obchodná č. 31 .

Z hľadiska pôdorysného tvaru sa jedná o objekt s obdĺžnikovým pôdorysom , ktorý má prízemie a 6 nadzemných podlaží .

V prízemí (1.NP) je vstup do bytového domu , vstupné priestory a spoločné priestory .

V ostatných nadzemných podlažiach sú umiestnené byty.

Bytový dom je založený na základových pásoch, zvislé konštrukcie sú panelové plošné. Stropy sú prefabrikované so žb. stropných panelov s rovným podhľadom. Schody v bytovom dome prefabrikované s povrchom liate terazzo. Strecha je plochá, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Objekt je opatrený bleskozvodom.

Vonkajšie povrchové úpravy štandardné (brizolitová ,minerálna omietka). Omietky vnútorných stien sú vápennocementové štukové .

Okná v spoločných priestoroch sú vymenené plastové s izolačným dvojsklom . Vchodové dvere plastové presklené s izolačným dvojsklom a celoobvodovým kovaním so zabudovanými poštovými schránkami .

Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu , elektrickú rozvodnú sieť a na verejný rozvod zemného plynu .

Vek bytového domu : bytový dom s.č.14 daný do užívania na základe „Potvrdenia Okresného stavebného bytového družstva Trebišov zo dňa 21.9.2020 “, v roku 1984, ktoré bolo predložené objednávateľom posudku .

Stavebno – technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti pri vykonávanej bežnej údržbe. S ohľadom na konštrukčné prevedenie – panelová stavba, uvažujem s celkovou životnosťou objektu 90 rokov.

Spoločnými časťami domu určené na spoločné užívanie sú :

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, haly, závetria, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie

Spoločnými zariadeniami domu určené na spoločné užívanie sú :

výtah vrátane strojovne a výtahovej šachty, ventilačné komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a teplovodné prípojky aj keď sú mimo bytového domu, studenej a teplej vody po ventily, odpadové stúpačky vrátane odbočky, elektroinštalácie výtahu, elektroinštalácie od skríň merania po istič, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody vrátane rozvodov.

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva . Vstup do ohodnocovaného bytu nebol znalcovi umožnený, nakoľko vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle § 10 ods. 1 zákona 527/2002 Z.z. obhliadky nehnuteľnosti nezúčastnil.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Z dôvodu neumožnenia obhliadky znalec neberie zodpovednosť za prípadné rozdielne odhady vybavenosti a prípadnej rekonštrukcie ohodnocovaného bytu

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa (ZP č 126/2022 vypracovaný znalcom Ing. Miroslav Vaško) a podľa zistení znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva

Vybavenosť a technické riešenie ohodnocovaného bytu:

Byt č. 211 sa nachádza na 1.p. bytového domu s.č. 14 na ul. Obchodná č. 31 . Byt je prístupný zo spoločného schodiskového priestoru .

Pozostáva z 3 obytných miestnosti a príslušenstva ktorým je chodba , kúpeľňa, WC, kuchyňa, komora a jedna pivnica v prízemí bytového domu.

Celková podlahová plocha bytu č. 211 z poskytnutých podkladov od objednávateľa 65,34 m² .

Dispozičné riešenie bytu je zakreslené v pôdorysnom náčrte poskytnutom objednávateľom, ktorý tvorí prílohu ZP .

Povrchové úpravy vnútorných stien je zhotovený z omietky vápennocementovej štukovej . Vstupné dvere bytu pôvodné plné na báze dreva . Okná bytu pôvodné drevené zdvojené s hliníkovými žalúziami .

Vykurovanie je teplovodné z centrálnej kotolne v sídlisku .

Ohodnocovaný byt je napojený na všetky inžinierske siete – domový rozvod vodovodu a kanalizácie, elektro NN, sieť telekomunikačných rozvodov .

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, t.j. rozvody elektro od elektromera, rozvody vody a kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, rozvody káblovej televízie, radiátory, zvonček, poštová schránka.

Vybavenosť bytu som čerpal z podkladov od objednávateľa (ZP č. 126/2020 vypracovaný znalcom Ing. Vaško Miroslav) , pretože byt v čase obhliadky mi nebol sprístupnený .

Byt je využívaný pravdepodobne na obytné účely, nenachádzajú sa v ňom žiadne prevádzkové priestory.

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete .

Na základe zistenia pri obhliadke od suseda je ohodnocovaný byt v čase obhliadky obývaný .

Údržba bytového domu a ohodnocovaného bytu je na dobrej úrovni zodpovedajúcej jeho veku pri priebežne vykonávanej údržbe .

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je predpokladaná základná životnosť hodnotenej panelovej stavby vzhľadom na použité materiály , úroveň údržby bytového domu je stanovená lineárnou metódou odborným odhadom na 90 rokov.

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	18,39	18,39
izba	12,14	12,14
izba	7,76	7,76
šatník	0,92	0,92
predsieň	10,81	10,81
kúpeľňa	2,54	2,54
WC	0,94	0,94
kuchyňa	8,55	8,55
špajza	1,79	1,79
Výmera bytu bez pivnice		63,84
pivnica	1,50	1,50
Vypočítaná podlahová plocha		65,34

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: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
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	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,37
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,32
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61

6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,21
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,21
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,92
12	Okná	5,00	1,60	8,00	7,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,55
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výtahy	2,00	1,20	2,40	2,21
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,21
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,69
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,76
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,84
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,69
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,69
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30
	Spolu	100,00		108,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 108,50 / 100 = 1,085$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
 $VH = 325,30 €/m^2 * 3,043 * 1,037 * 1,0850 * 0,95$
 $VH = 1 058,08 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.211 ,v byt.dome s.č.14 na 1.poschodí , ul.Obchodná č.31 k.ú.Sečovce	1984	38	52	90	42,22	57,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 058,08 €/m^2 * 65,34m^2$	69 134,95
Technická hodnota	$57,78\% z 69 134,95 €$	39 946,17

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu" bytu č.211 na 1.posch. bytového domu s.č. 14 na ul.Obchodná č. 14/31, na parc. č. 1390/1 a 1390/2 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 6616/168352 zapísaných na LV č.4747- čiastočný v kat. území Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov 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

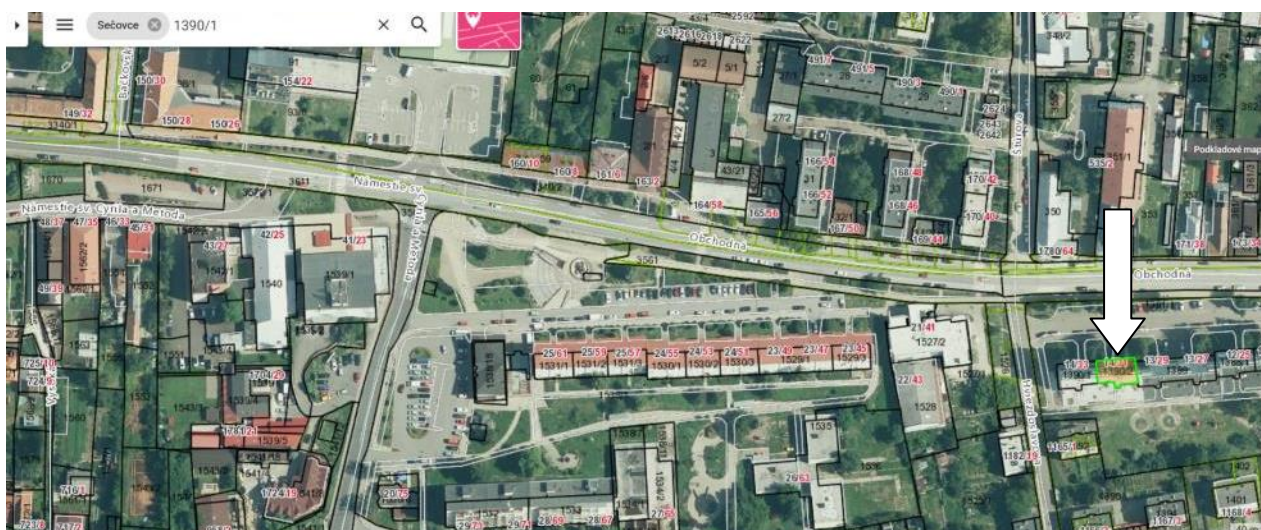
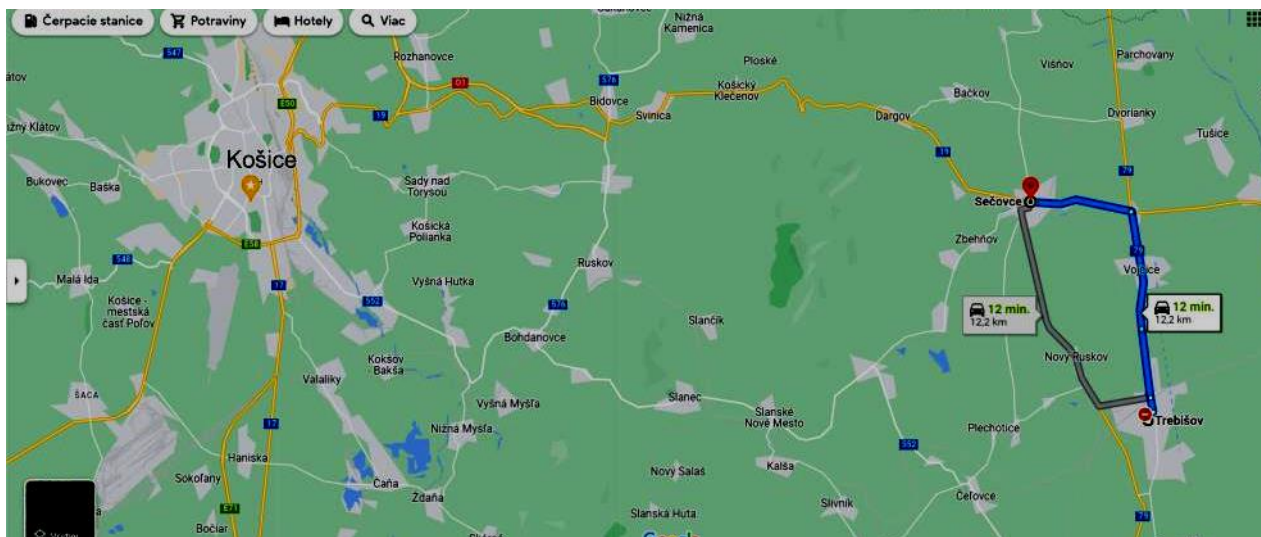
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Sečovce sú mesto na Dolnom Zemplíne, v okrese Trebišov, Košickom kraji. Intravilán mesta sa rozprestiera v západnej časti Východoslovenskej nížiny, v nadmorskej výške 110 až 160 m. n. m juhovýchodne od Dargovského priesmyku prechádzajúc z Podslanskej pahorkatiny do Východoslovenskej nížiny. V západovýchodnom smere mestom preteká potok Trnávka, ktorý je hlavným zdrojom pre vodnú nádrž Sečovce



Nehnutelnosť sa nachádza na rovinatom pozemku v obci Sečovce, k.ú. Sečovce, okres Trebišov, Košický kraj. Bytový dom s. č. 14 na parc. KN č. 1390/1 a 1390/2 na ulici Obchodná č. 31, sa nachádza v zastavanom území obce Sečovce, okres Trebišov, v strede obytného útvaru, daný do užívania v roku 1984. Posudzovaný bytový dom a samotný byt je vzdialený cca. 150 metrov od centra mesta. Orientácia miestností ohodnocovaného bytu k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Dopravné spojenie autobusovou a železničnou dopravou. V okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha domu vzhľadom na vzdialenosť k centru mesta Sečovce, má vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Dopyt v tejto lokalite v závislosti na type nehnuteľnosti, ponuke a umiestnenia v blízkosti centra mesta je vyšší. Stavba je zaťažená bežnou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie v blízkosti hlavnej štátnej cesty prechádzajúcej obcou v smere Bidovce - Sečovce - Hriadky (do 200 m). Jedná sa o bytový dom s dobrým prístupom a zázemím. Je prístupný cez parkovisko s asfaltovou povrchovou úpravou, prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Vzdialenosť nehnuteľnosti od okresného mesta Trebišov cca. 12 km - autom 12 min. Od krajského mesta Košice je vzdialenosť cca. 36 km - autom do 30 min.

Občianska vybavenosť

V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nachádza zástavba administratívnych priestorov, bytových domov, objekty občianskej vybavenosti, kompletná sieť obchodov a služieb, základné školy, materské školy, MsÚ, pošta, banka, neštátna zdravotná ambulancia - praktický lekár pre deti a dospelých, stomatológ, lekáreň, Rímsko-katolícka cirkev - kostoly + farský úrad, Evanjelická cirkev - kostol + farský úrad, dom smútku, autobusové zastávky, železničná zastávka.

Infraštruktúra obce: NN prípojky , verejný vodovod, kanalizácia, plynofikácia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je využívaný na jednogeneračné bývanie, Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je využívaný vlastníkom na účely bývania. Svojmu účelu slúži bez obmedzenia.

Bytový dom je prístupný cez verejné miestne spevnené komunikácie .

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká sú vyznačené v LV č. 4747 v časti " tarchy ".

C-2 Pod V 1696/06 zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Suché Mýto 4, 816 07 Bratislava, k nehnuteľnostiam na byt č.211 na 1.posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352.- 642/06 Z-384/2022-Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0880/2021/CE zo dňa 14.12.2021 medzi Slovenskou sporiteľňou, a. s., IČO: 00 151 653 na postupcu EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam - byt č. 211 na 1. posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2 v podiele 1/1 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352, č. z. 159/22

C-3: Exekútorický úrad Tvrdošín, súdny exekútor Mgr. Jaroslav Kabáč - Exekučný príkaz Ex 793/06 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č. 211, vchod č. 31, 1.posch. v byt. dome s.č. 14, spoloč. časti a spoloč. zariadenia domu v podiele 6616/168352 a pozemky parc.č. 1390/1, parc.č. 1390/2. Z 1590/08 - 478/08.

Exekútorický úrad Zvolen, súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Stráž 223, 960 01 Zvolen. Exekučný príkaz Ex 1438/11-33 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1.poschodie, vchod č.31 v bytovom dome súp.č.14 na parc.č.1390/1, 1390/2 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 6616/168352, Z 429/13 - 99/13

Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. Exekučný príkaz EX 417/2002 - 85 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1. poschodie, vchod č.31, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/1, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/2, pod B-23 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6616/168352. Z 675/13 - 171/13. Z-3107/2020-Oznámenie o pokračovaní v starej exekúcii na základe poverenia na vykonanie exekúcie č. 6120374877, ktoré vydal Okresný súd v Banskej Bystrici pod sp. zn. 30Ek/1393/2020 poveril vykonaním exekúcie nového súdneho exekútora JUDr. Martina Petroviča, so sídlom Exekútorický úrad Rožňava, Kósa - Schoppera 8, 048 01 Rožňava, vedené pod číslom 413EX 433/20 - 839/20

Z 1426/19 Exekučný príkaz 413EX 37/19, zo dňa 24.6.2019, Exekútorický úrad so sídlom Kósu- Schoppera 8, 048 01 Rožňava, súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1.poschodie, vchod č.31 v bytovom dome súp.č.14 na parc.č.1390/1, 1390/2 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 6616/168352, č.z. 483/19

Z-1295/2020- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 413EX 51/2020, zo dňa 17.06.2020, Exekútorický úrad so sídlom Kósu-Schoppera 8, 048 01 Rožňava, súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, k nehnuteľnostiam: byt č. 211, 1.poschodie, vchod č. 31, bytový dom so sč. 14 na KKN parc.č. 1390/1, 1390/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6616/168352 na spoločných častiach a zariadeniach, pod B23 v podiele 1/1, č. z. 413/20

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti 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, vydanej 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 ostatných mestách stanovený v rozpätí 0,30 – 0,40. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie (predajnosti) vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu, v sídle kde sa nehnuteľnosť nachádza k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, veľkosti sídelného útvaru, polohe nehnuteľnosti – konsolidované sídlisko mesta, charakteru objektu, celkovej podlahovej ploche bytu, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, skutočnosti, súčasnej finančnej a hypotekárnej situácií na slovenskom trhu a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v tejto časti k.ú.Sečovce, - Košický kraj stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 0,74.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,74

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,740 + 1,480)	2,220
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,480
III. trieda	Priemerný koeficient	0,740
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,407
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,740 - 0,666)	0,074

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.	1,480	10	14,80
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,220	30	66,60
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,480	7	10,36
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,220	5	11,10
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,740	6	4,44
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,407	10	4,07
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,480	8	11,84
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,740	6	4,44
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				

	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,740	5	3,70
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,220	9	19,98
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,740	7	5,18
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,480	7	10,36
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,480	6	8,88
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,074	4	0,30
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,480	5	7,40
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,480	20	29,60
	Spolu			145	213,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 213,05 / 145$	1,469
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 39\,946,17 \text{ €} * 1,469$	58 680,92 €

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. 1390/1 o výmere 178 m² zastavaná plocha a nádvorie a parcela č. 1390/2 o výmere 182 m² zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 6616/168352 nachádzajúce sa pod bytovým domom na ul. Obchodná č. 31 v obci Sečovce, ktorá je zapísaná na LV č. 4747 - čiastočný zo dňa 14. 5.2022.

Parcely sa nachádzajú pod bytovým domom s napojením na všetky inž. siete /vodovod, kanalizácia, plynovod, ELI, telekomunikačný rozvod a káblová televízia/.

Pozemky sú rovinaté s prístupom po miestnej spevnenej komunikácii s asfaltovou povrchovou úpravou.

V tesnej blízkosti pozemkov sa nachádza sieť predajní a služieb, predajňa potravín, ambulancie lekárov, kostol v centrálnej zóne mesta Sečovce. Terén je rovinatý.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov v obci Sečovce 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.

Táto vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemku v danej lokalite, vzhľadom na jeho polohu voči centru obce Sečovce a vzhľadom na ich využitie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1390/1	zastavaná plocha a nádvorie	178,00	6616/168352	7,00
1390/2	zastavaná plocha a nádvorie	182,00	6616/168352	7,15
Spolu výmera				14,15

Obec:

Sečovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	2,80
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 2,80 * 1,00	5,6700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 4,98 €/m ² * 5,6700	28,24 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1390/1	178,00 m ² * 28,24 €/m ² * 6616/168352	197,54
parcela č. 1390/2	182,00 m ² * 28,24 €/m ² * 6616/168352	201,98
Spolu		399,52

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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

Byt č. 211 na 1.posch . bytového domu s. č. 14 na ul. Obchodná č. 31 na parc. č. 1390/1 a 1390/2 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele 6616/168352 zapísaných na LV č.47476 - čiastočný v kat. území Sečovce , obec Sečovce , okres Trebišov

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.211 ,v byt.dome s.č.14 na 1.poschodí , ul.Obchodná č.31 k.ú.Sečovce		0,00	65,34	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie	1390/1	7,00
Zastavaná plocha a nádvorie	1390/2	7,15

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.211 na 1.posch. bytového domu s.č. 14 na ul.Obchodná č. 31 na parc. č. 1390/1 a 1390/2 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 6616/168352 zapísaných na LV č.4747 - čiastočný v kat. území Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov 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.211 ,v byt.dome s.č.14 na 1.poschodí , ul.Obchodná č.31 k.ú.Sečovce	1/1	58 680,92
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1390/1 (7 m ²)	6616/168352	197,54
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1390/2 (7,15 m ²)	6616/168352	201,98
Spolu pozemky (14,15 m²)		399,52
Všeobecná hodnota celkom		59 080,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		59 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú vyznačené v LV č. 4747 v časti " ťarchy ".

C-2 Pod V 1696/06 zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., IČO: 00151653 so sídlom Suché Mýto 4, 816 07 Bratislava, k nehnuteľnostiam na byt č.211 na 1.posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2,podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352.- 642/06 Z-384/20222-Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0880/2021/CE zo dňa 14.12.2021 medzi Slovenskou sporiteľňou, a. s., IČO: 00 151 653 na postupcu EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, k nehnuteľnostiam - byt č. 211 na 1. posch. vchod 31 v bytovom dome s.č.14 na p.č.1390/1,1390/2 v podiele 1/1 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach byt. domu a pozemku p.č.1390/1,1390/2 v podiele 6616/168352, č. z. 159/22

C-3: Exekútorický úrad Tvrdošín, súdny exekútor Mgr. Jaroslav Kabáč - Exekučný príkaz Ex 793/06 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č. 211, vchod č. 31, 1.posch. v byt. dome s.č. 14, spoloč. časti a spoloč. zariadenia domu v podiele 6616/168352 a pozemky parc.č. 1390/1, parc.č. 1390/2. Z 1590/08 - 478/08.

Exekútorický úrad Zvolen, súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Stráž 223, 960 01 Zvolen. Exekučný príkaz Ex 1438/11-33 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1.poschodie, vchod č.31 v bytovom dome súp.č.14 na parc.č.1390/1, 1390/2 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 6616/168352, Z 429/13 - 99/13

Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. Exekučný príkaz EX 417/2002 - 85 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1. poschodie, vchod č.31, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/1, bytový dom súp.č.14 na parc.č.1390/2, pod B-23 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6616/168352. Z 675/13 - 171/13. Z-3107/2020-Oznámenie o pokračovaní v starej exekúcii na základe poverenia na vykonanie exekúcie č. 6120374877, ktoré vydal Okresný súd v Banskej Bystrici pod sp. zn. 30Ek/1393/2020 poveril vykonaním exekúcie nového súdneho exekútora JUDr. Martina Petroviča, so sídlom Exekútorický úrad Rožňava, Kósa - Schoppera 8, 048 01 Rožňava, vedené pod číslom 413EX 433/20 - 839/20

Z 1426/19 Exekučný príkaz 413EX 37/19, zo dňa 24.6.2019, Exekútorický úrad so sídlom Kósu- Schoppera 8, 048 01 Rožňava, súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt č.211/1.poschodie, vchod č.31 v bytovom dome súp.č.14 na parc.č.1390/1, 1390/2 v podiele 1/1 a podiel

priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 6616/168352, č.z. 483/19

Z-1295/2020- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 413EX 51/2020, zo dňa 17.06.2020, Exekútorický úrad so sídlom Kósu-Schoppera 8, 048 01 Rožňava, súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, k nehnuteľnostiam: byt č. 211, 1.poschodie, vchod č. 31, bytový dom so sč. 14 na CKN parc.č. 1390/1, 1390/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6616/168352 na spoločných častiach a zariadeniach, pod B23 v podiele 1/1, č. z. 413/20

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 14.05.2022

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa 5.4.2022
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4747- čiastočný, K. ú. Sečovce zo dňa 14.5.2022
- 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sečovce vytvorená cez kataster nehnuteľnosti ZBGIS zo dňa 14.5.2022
- 4 - Potvrdenie o veku bytového domu č. 14 zo dňa 21.9.2020 vydané Okresným stavebným bytovým družstvom v Trebišove
- 5 - Zjednodušený pôdorys prízemnia a 1.poschodia bytového domu s.č.14 s vyznačením ohodnocovaného bytu č. 211, na ul. Obchodná 14/31, Sečovce
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke z verejného priestranstva (obhliadka spoločných priestorov a bytového domu) dňa 28.4.2022 o 9:00 hod.

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 129/2022.

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