

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: **U9, a.s., Zeleninárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo 07.10.2022



ZNALECKÝ POSUDOK

128/2022

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, evidovanej na LV č. 724, a to byt č. 23 na 2. poschodí vo vchode č. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc. CKN 3466 a 3467 v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemku vo výške 63/2160.

Počet strán (z toho príloh) : 45 (30)

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, evidovanej na LV č. 7249, a to byt č. 23 na 2. poschodí vo vchode č. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc. CKN 3466 a 3467 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 04.11.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.11.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka zo 07.10.2022

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní obhliadky z 04.11.2022

- fotodokumentácia z 04.11.2022

- list vlastníctva č. 7249, strany č. 1, 2, 6, 7 a 18 z 09.11.2022 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 03.11.2022 vydaná katastrálnym portálom

- pôvodná zmluva o nadobudnutí bytu z r. 1998

- pôdorys bytu z kúpnej zmluvy z r. 1998

- pôdorys bytu s vyznačením nameraných rozmerov v čase obhliadky

- doklad o veku bytového domu

- internetové ponuky na predaj porovnateľných bytov v meste

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- 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 znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 2/2022 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmovVšeobecná 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 2. štvrtrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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 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: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Výber použitej metódy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2022 - 3,176.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 7249 vydaný katastrálnym portálom dňa 03.11.2022

A. Majetková podstata:

Byty :

- byt č. 23 na 2.poschodí vo vchode č. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc. CKN 3466 a 3467

Pozemok, parcely registra "C":

- parcela registra "C" č. 3466 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 359 m²

- parcela registra "C" č. 3467 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m²

B. Vlastníci:

54 Kvetán Slavomír r.

SR, podiel 1/6

- **Poznámka:** "Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.č. Ex 2077/2010-34, od exek.radu Košice, súdny exek. Ing.JUDr. Bohumil Hušťák v prospech EX CREDIT, a.s., Werferova 3, 040 01 Košice, ICO: 36572586 na byt č. 23, na 2.poschod., vchod c. 10 v bytovom dome č.s. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 12.04.2012 - P-162/12"-719/12
- **Poznámka:** "Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva č. V-1659/07 formou odpredaja Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam ZN c. 80/062/07 zo dňa 17.10.2007 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, ICO: 36 54 140 na byt č. 23 na 2.poschod., vchod c. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku parc. reg. C KN 3466, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 359 m², parc.reg. C 3467 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m² vo veľkosti 63/2160 v podiele 1/6 zo dňa 15.12.2021, P-268/21 - 2666/21"

82 Kvetán Andrej r.

SR, podiel 5/6

- **Poznámka:** "Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva č. V-1659/07 formou odpredaja Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam ZN c. 80/062/07 zo dňa 17.10.2007 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, ICO: 36 54 140 na byt č. 23 na 2.poschod., vchod c. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku parc. reg. C KN 3466, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 359 m², parc.reg. C 3467 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m² vo veľkosti 63/2160 v podiele 5/6 zo dňa 15.12.2021, P-268/21 - 2666/21"

C. Tarchy:

- **54, 82** Pod V-1659/07 sa zriaďuje záložné právo na byt č. 23, 2. poschodie, vchod 10 v bytovke č.s. 1448 postavenej na parc.č. 3466 zastavaná plocha o výmere 359 m², parc.č. 3467 zastavaná plocha o výmere 382 m² a na podiel na spoločných častiach a spoločných

zariadeniach domu a pozemku 63/2160 v prospech ISTROBANKA, akciová spoločnosť, Laurinská 1, 811 01 Bratislava, IČO: 31 331 491 zo dňa 17.10.2007-2109/07

- 54 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn.č. Ex 2077/2010-35, od exek.úradu Košice, súdny exek. Ing.JUDr. Bohumil Husťák v prospech EX CREDIT, a.s., Werferova 3, 040 01 Košice, IČO: 36572586 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 12.04.2012 - Z 549/12-720/12
- 54 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.č. 419EX 339/19, od exek.úradu Humenné, súdny exek. JUDr. Michaela Zubaľ Burdová v prospech Wustenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17/0, 825 22 Bratislava, IČO: 31383408 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 19.08.2019 - Z 1368/19 - 3560/19
- 54 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.č. 419EX 434/19, od exek.úradu Humenné, súdny exek. JUDr. Michaela Zubaľ Burdová v prospech Wustenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17/0, 825 22 Bratislava, IČO: 31383408 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 09.10.2019 - Z 1704/19 - 4408/19
- 54 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn.č. Ex 2704/10, od exek.úradu Bratislava, súdny exek. JUDr. Rudolf Krutý, PhD. v prospech POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Pribinova 4195/25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 23.03.2021 - Z 620/21 - 677/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.11.2022 o 14.00 hod. za účasti JUDr. Júliusa Kvetana, ktorý je príbuzným spoluvlastníkom bytu a znalca. Prítomný zástupca spoluvlastníkov mi byt riadne sprístupnil, umožnil mi jeho obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytol mi žiadne doklady k bytu.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Stavebná projektová dokumentácia od bytu mi nebola predložená žiadna, jednoduchý pôdorys bytu s vyznačením nameraných rozmerov sa nachádza v prílohách tohto posudku. V archíve znalca sa nachádzalo potvrdenie správcu bytu o tom, že bytový dom č.s. 1449 bol skolaudovaný v r. 1958. Terajší vlastníci byt nadobudli dedením v r. 2006 a 2021, v prílohách znaleckého posudku sa nachádza kópia predchádzajúcej prvej kúpnej zmluvy z r. 1998.

Právna dokumentácia nie je v súlade so zameraným stavom. Rozdiely boli zistené medzi nameranou plochou a plochou uvedenou v Zmluve o prevode vlastníctva bytu.

Namerané hodnoty boli spolu 65,02 m². Hodnota celkovej podlahovej plochy bytu v právnej dokumentácii je 63,00 m², čo predstavuje rozdiel +2,02 m². Na základe výkladu k metodickému pokynu č.820/98-50 zo dňa 6.4.1998 sa berie za výpočet ceny podľa bodu 2.3. sa v zmysle metodiky ŽU skutočne nameraná hodnota. Doklady o veku stavby sa nachádzal v archíve znalca, bytový dom je v užívaní od r. 1958.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- byt č. 23 na 2.poschodí vo vchode č. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc. 3466 a 3467 v celosti

Pozemok:

- parcela registra "C" č. 3466 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m², podiel 61/2160
- parcela registra "C" č. 3467 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m², podiel 61/2160

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 23 v bytovom dome č.s. 1448 v k.ú. Humenné

POPIS

Pôvodne 2-izbový byt, prestavaná na trojizbový, č. 23 na 2. predposlednom poschodí je v bytovom dome, číslo súpisné 1448 na parc. CKN 3466 a 3467 v okresnom meste Humenné na ulici Nemocničná č. 10 na Sídlišku I. Tento bytový dom je typickým predstaviteľom unifikovanej konštrukčnej sústavy s oblasťou modifikáciou, ktorá je murovaná v priestorovom usporiadaní z konca 50-tych rokov minulého storočia. Bytový dom je murovanej konštrukcie, má 3. nadzemné podlažia a technický suterén, ktorý tvoria pivnice pre byty a spoločné priestory, na prízemí sa nachádzajú dva nebytové priestory a v každom vchode po dva byty, na ostatných nadzemných podlažiach sú v každom vchode na každom podlaží po tri byty, spolu je v bytovom dome 28 bytov. Bytový dom je prístupný je z Nemocničnej ulice na západnej strane domu a z nádvorja na východnej strane domu, kde je možnosť parkovania. Byt v čase obhliadky nebol obývaný, v pôvodnom stave, bez zásadných rekonštrukcií a modernizácií, so zanedbanou údržbou. Jeho ďalšie užívanie si bude vyžadovať investície do zanedbanej údržby, do modernizácie a do výmeny prvkov krátkodobej životnosti. .

Dispozičné riešenie bytu:

Byt č. 23 sa nachádza na 2. poschodí bytového domu vo vchode č. 10, pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň zmenená na kuchyňu, chodba, kúpeľňa, WC a tri izby na východnej strane. Ďalej k bytu patrí pivnica č. 23 v suteréne bytového domu. Dispozičné riešenie bytu je v súlade s priloženým pôdorysom bytu v prílohách k znaleckému posudku.

Popis bytového domu:

Bytový dom je murovanej konštrukcie, má 3. nadzemné podlažia a technický suterén, ktorý tvoria pivnice pre byty a spoločné priestory, na prízemí sa nachádzajú dva nebytové priestory a v každom vchode po dva byty, na ostatných nadzemných podlažiach sú v každom vchode na každom podlaží po tri byty, spolu je v bytovom dome 28 bytov. Ohodnocovaný byt je prístupný zo spoločnej chodby na 2. poschodí a dispozične pozostáva z predsieni - chodby, ktorá bola prestavaná na kuchyňu, na konci chodby je kúpeľňa a samostatné WC, z tejto chodby je vstup do troch samostatných izieb podľa priloženej dispozície. V suteréne sa nachádza jedna pivnica č. 23 patriaca k bytu. Bytový dom podľa potvrdenia Správcu bytového domu bol daný do užívania v roku 1958. Pre výpočet technickej hodnoty bytu boli použité skutočne namerané hodnoty.

Bytový dom je murovanej konštrukcie s rekonštruovanou sedlovou strechou, stropy železobetónové s rovným podhladom, vykurovanie a ohrev TÚV je z centrálného zdroja, radiátory liatinové, klampiarske konštrukcie sú kompletne z pozinkovaného plechu, okná v prevažnej miere vymenené za plastové okrem ohodnocovaného bytu, kde sú pôvodné drevené zdvojené, okná spoločných priestorov na schodisku drevené z EURO profilov, úprava spoločných priestorov bežná, podlahy vstupných chodieb keramická dlažba, schodisko dvojramenné prefabrikované s povrchom liate terazzo, omietky stien vápennocementové hladké, pivnice majú podlahy z cementového poteru. Bytový dom má nové vstupné dvere s elektrickým vrátnikom, má pôvodné stúpačky, ležaté rozvody v suteréne sú vymenené.

Popis bytu č. 23 na 2. poschodí:

Predmetom ohodnotenia je byt so zmenenou dispozíciou pozostávajúci z 3 obytných miestností, predsieni, ktorá bola prestavaná na kuchyňu, kúpeľne, samostatného WC a pivnice č. 23 v suteréne bytového domu ako príslušenstva bytu. Riešený je ako jednogenračný byt so samostatným vstupom o celkovej nameranej výmere podlahovej plochy vrátane pivnice 64,63 m². Presvetlenie je riešené pôvodnými zdvojenými oknami, ktoré sú na hranici svojej životnosti, z vonkajšej strany sú na oknách plastové rolety na hranici životnosti, interiérové dvere sú pôvodné hladké biele s presklením alebo plné v oceľových zárubniach, vstupné dvere pôvodne hladké biele z vnútornej strany čalúnené, podlahy obytných miestností sú pôvodne bukové vlysy, v jednej izbe je podlahovina PVC, na chodbe a v predsieni (kuchyni) je PVC, kúpeľňa a WC keramická dlažba, bytové jadro kúpeľne a WC je pôvodne murované, v kúpeľni sa nachádza jednoduchá smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, batérie pákové, bez keramického obkladu, povrch stien umývateľná tapeta, samostatné WC je typu kombi, ne stenách do výšky 1,10 m je olejový farebný náter, v kuchyni v predsieni sa nachádza štandardná kuchynská linka s nerezovým drezom, samostatne stojací plynový šporák, odsávač pár nie je, okolo linky nie je keramický obklad, iba umývateľná doska, steny predsieni - kuchyne sú obložené dreveným obkladom zo štiepaných kúskov, vykurovanie bytu je ústredné, teplovodné z centrálnej výmenníkovej stanice v suteréne aj s prípravou teplej vody, radiátory rebrové liatinové, byt má vlastné

meranie spotreby teplej a studenej vody v jadre za WC, spotreby tepla, spotreby elektriny, zemného plynu - plynomer pred vchodom do bytu bol v čase obhliadky demontovaný, zariadený je rozvodom káblovej televízie domáceho telefónu s elektronickým vrátnikom, v byte je pôvodný rozvod elektroinštalácie vrátane rozvádzača, kde sú keramické poistky, pôvodný rozvod vody a kanalizácie okrem kuchyne, pôvodne úpravy povrchov stien a stropov, byt nemá balkón ani loggiu.

Byt v čase obhliadky nebol obývaný, v pôvodnom stave, bez zásadných rekonštrukcií a modernizácií, so zanedbanou údržbou.

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 (kuchyňa) 2,20*3,32	7,30
chodba 2,20*2,93	6,45
kúpeľňa 1,36*1,70	2,31
WC 1,25*0,83	1,04
izba 4,24*3,47	14,71
izba 4,24*4,06	17,21
izba 4,24*2,41	10,22
Výmera bytu bez pivnice	59,24
pivnica 2,87*2,32-1,17*0,75	5,78
Vypočítaná podlahová plocha	65,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	21,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	6,04
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,41
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,11
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02

9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,60
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,21
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,02
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,52
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,52
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátan e WC	4,00	1,00	4,00	4,02
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,02
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,52
Spolu		100,00		99,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,40 / 100 = 0,994$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 0,939 * 0,9940 * 1,00$$

$$V_H = 964,31 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav bytového domu zodpovedá veku a použitým stavebným konštrukciám, bytový dom ako celok je v pôvodnom stave, bez zásadných rekonštrukcií a modernizácií, na dome bola rekonštruovaná strecha, boli zrealizované výmena okien spoločných priestorov, výmena vchodových dverí, výmena rozvodov kanalizácie a ÚK v suteréne, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na vek, technický stav, mieru údržby a použité stavebné konštrukcie (kvalitne murované obvodové steny a monolitické železobetónové stropy) odborným odhadom na 120 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- byt č. 23 v bytovom dome č.s. 1448 v k.ú. Humenné	1958	64	56	120	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$964,31 \text{ €/m}^2 * 65,02\text{m}^2$	62 699,44
Technická hodnota	$46,67\% \text{ z } 62 699,44 \text{ €}$	29 261,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

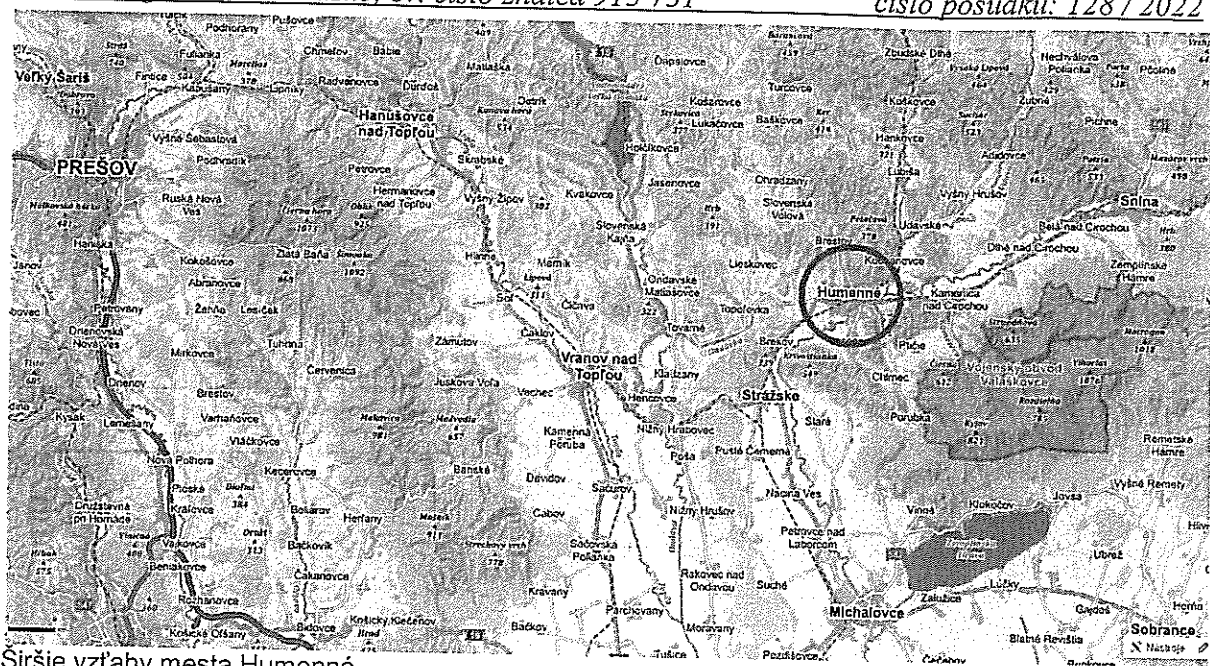
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okresnom meste Humenné v širšom centre mesta na ulici Nemocničná č. 10 na Sídlišku I pri nemocnici. Bytový dom bol postavený v r. 1958. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. V blízkom okolí je súvislá zástavba bytových domov a občianskeho vybavenia. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred bytovým domom - ulice Nemocničná. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, zemný plyn, vodovod a verejnú kanalizáciu. Jeho polohu s ohľadom na centrum mesta hodnotím ako veľmi dobrú. Byty v tomto bytovom dome patria medzi dobré na miestnom trhu.

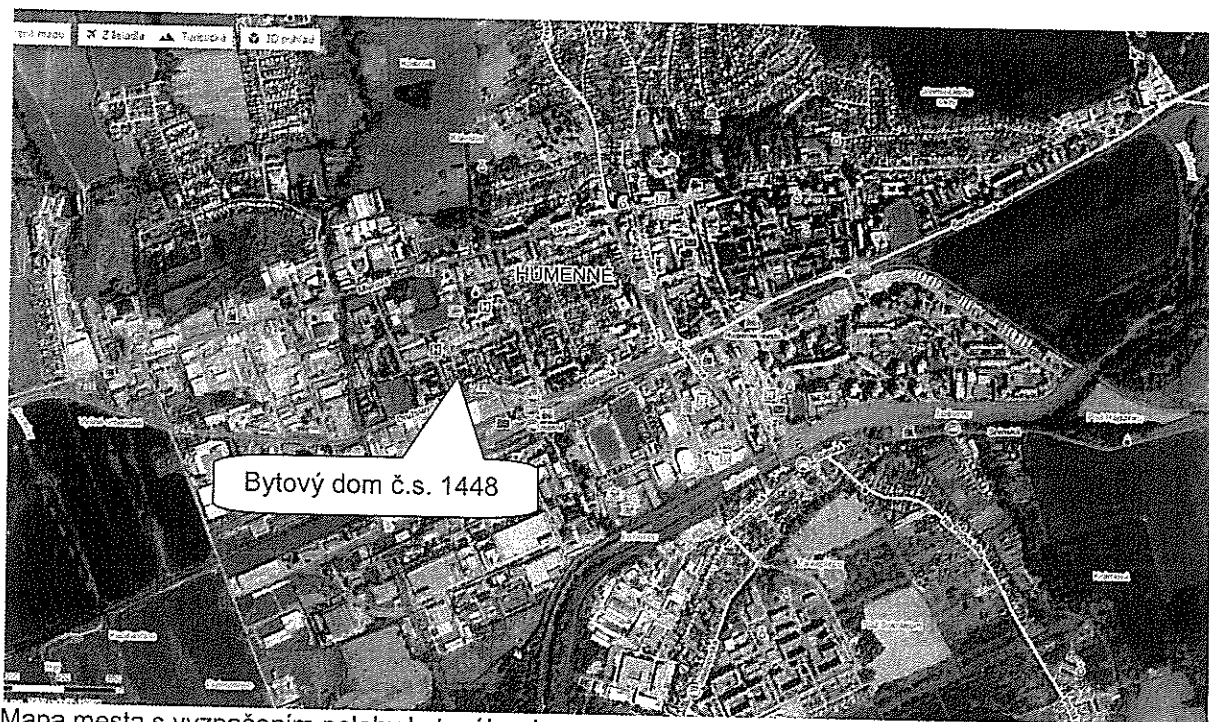
Mesto Humenné sa nachádza v severovýchodnej časti východného Slovenska, v juhozápadnej časti okresu Humenné, v údolí rieky Laborec. Mesto Humenné je prirodzeným centrom regiónu Horný Zemplín, ktorého poloha je z hľadiska Slovenskej republiky periférna (SV prihraničná oblasť s Poľskom a Ukrajinou) a v niektorých aspektoch i marginálna. Vzhľadom na počet obyvateľov mesta (vyše 35 tis.) sú najbližšie porovnateľné mestá, s výnimkou mesta Michalovce, vzdialené viac ako 70 km každým smerom. Význam mesta Humenné pre okolie je preto značný, čo len znásobuje prítomnosť všetkých dôležitých inštitúcií správy štátu, inštitúcie v oblasti kultúry, školstva, zdravotníctva, cestovného ruchu. V meste je rozvinutý priemysel, stavebníctvo, energetika, vodné hospodárstvo, telekomunikácie, doprava a ďalší ekonomický a ľudský potenciál. Humenné sa nachádza v krásnej doline obklopenej z každej strany nádhernými lesmi. Kraj okolo Humenného ponúka množstvo možností na turistiku letnú aj zimnú, cykloturistiku ako aj kratšie, ale aj dlhšie prechádzky po okolí. Mesto sa môže pýšiť viacerými kultúrne, historicky, spoločensky a architektonicky významnými pamiatkami či prírodnými zvláštnosťami. Renesančný kaštieľ s rozsiahlym parkom, gotický kostol, chrámy postavené v barokovom, neogotickom a neoklasicistickom slohu, skanzen ľudovej architektúry s dreveným kostolíkom sa radia nepochybne medzi najväčšie turistické lákadlá.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný byt je možné užívať iba na bývanie, je v pôvodnom stave.

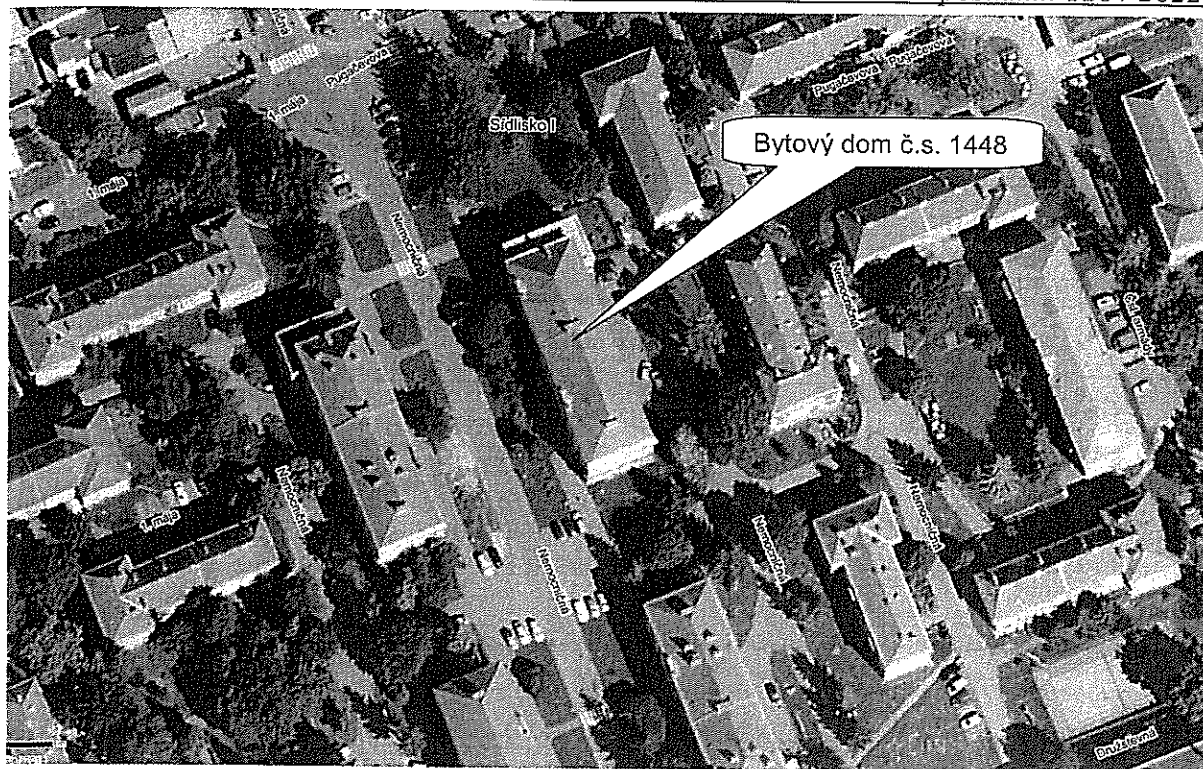
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním bytu nie sú spojené žiadne.



Širšie vzťahy mesta Humenné



Mapa mesta s vyznačením polohy bytového domu



Mapa časti mesta – Sídliisko I s vyznačením polohy bytového domu

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v okresných mestách hodnotou 0,40-0,50 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,40. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Byt sa nachádza v širšom centre okresného mesta Humenné na Sídlišku I pri nemocnici. Lokalita je vhodná na bývanie, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. V okolí bytového domu sú ďalšie bytové domy a občianska vybavenosť. Prašnosť okolia je od dopravy bežná. Sídliisko je kompletne vybavené, nezamestnanosť obyvateľstva mesta je okolo 10 %. V okolí bytového domu sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva. Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory a pivnice v suteréne domu. Bytový dom je samostatne stojací na rovinnom pozemku, má dva vchody po 14 bytov, spolu je v bytovom dome 28 bytov. Byt nie je rekonštruovaný, prevažne je v pôvodnom stave, bola na ňom vykonávaná iba základná údržba, v čase obhliadky nebol byt užívaný, má zanedbanú údržbu, jeho ďalšie užívanie si bude vyžadovať investície do zanedbanej údržby, do modernizácie a do výmeny vybavenia a prvkov krátkodobej životnosti. Bytový dom ako celok je v dobrom stave, bez zásadných rekonštrukcií a modernizácií, má iba vymenené vstupné dvere, okná spoločných priestorov a vymenené vnútorné rozvody kanalizácie a ústredného kúrenia v suteréne. Orientácia obytných miestností je na východ, byt je na 2. z 3. poschodí.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,770	6	4,62
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,800	8	22,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,800	6	16,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,800	5	14,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,800	9	25,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,800	7	19,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,800	7	19,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,800	6	16,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,770	4	3,08
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	320,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 320,6 / 145$	2,211
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 29\,261,83$ $€ * 2,211$	64 697,91 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok pod bytovým domom, k.ú. Humenné POPIS**

Pozemok,

- parcela registra "C" č. 3466 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 359 m²
- parcela registra "C" č. 3467 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m²

k predmetnému bytu prináleží podiel 63/2160, celý pozemok pod bytovým domom v širšom centre okresného mesta Humenné na ulici Nemocničná 1448/10, v zmiešanej lokalite bytových domov a občianskej vybavenosti, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, negatívne účinky som nezistil.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3466	zastavaná plocha a nádvorie	359,00	1/1	63/2160	10,47
3467	zastavaná plocha a nádvorie	382,00	1/1	63/2160	11,14
Spolu výmera					21,61

Obec:

Humenné

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných	1,30

	domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
	Širšie centrum okresného mesta Humenné s počtom obyvateľov 34.000	
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
	Pozemok v celej ploche zastavaný murovaným bytovom domom so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy pozemok s dobrou dostupnosťou MHD, taxi, vlaková aj autobusová doprava do 5 min.	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) kompletná infraštruktúra	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) zvýšený záujem o porovnateľné pozemky v lokalite	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	6,1425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	61,18 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3466	$359,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 63/2160$	640,61
parcelsa č. 3467	$382,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 63/2160$	681,65
Spolu		1 322,26

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, evidovanej na LV č. 7249, a to byt č. 23 na 2. poschodí vo vchode č. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc. CKN 3466 a 3467 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Humenné, obec Humenné, okres Humenné, evidovanej na LV č. 7249, a to byt č. 23 na 2. poschodí vo vchode č. 10 v bytovom dome č.s. 1448 na parc. CKN 3466 a 3467 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 66.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
- byt č. 23 v bytovom dome č.s. 1448 v k.ú. Humenné	1/1	64 697,91
Pozemky		
Pozemok pod bytovým domom, k.ú. Humenné - parc. č. 3466 (10,47 m ²)	1/1 z 63/2160	640,61
Pozemok pod bytovým domom, k.ú. Humenné - parc. č. 3467 (11,14 m ²)	1/1 z 63/2160	681,65
Spolu pozemky (21,61 m²)		1 322,26
Všeobecná hodnota celkom		66 020,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		66 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatšesťtisíc Eur		

V Trebišove, dňa 09.11.2022

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka zo 07.10.2022
- protokol o vykonaní obhliadky z 04.11.2022
- fotodokumentácia z 04.11.2022
- list vlastníctva č. 7249, strany č. 1, 2, 6, 7 a 18 z 09.11.2022 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 03.11.2022 vydaná katastrálnym portálom
- pôvodná zmluva o nadobudnutí bytu z r. 1998
- pôdorys bytu z kúpnej zmluvy z r. 1998
- pôdorys bytu s vyznačením nameraných rozmerov v čase obhliadky
- doklad o veku bytového domu
- internetové ponuky na predaj porovnateľných bytov v meste



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 07.10.2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovolej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
7249	Humenné	Humenné	Humenné

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
3466	Zastavaná plocha a nádvorie	359	7249
3467	Zastavaná plocha a nádvorie	382	7249

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby/Priestor	LV č.
1448	3466, 3467	Bytový dom/ byt č. 23, 2. p., vchod č. 10	7249

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 63/2160.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/6 je:

Titul, meno a priezvisko:	Slavomír Kvetán,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 5/6 je:

Titul, meno a priezvisko:	Andrej Kvetán,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 04.11.2022 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: veronika.ocejakova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

.....
U9, s.
v z. Mgr. Veronika Ocejáková

Prilohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;

U9.sk





U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavila za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom dražby je nasledovný súbor nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
7249	Humenné	Humenné	Humenné

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
3466	Zastavaná plocha a nádvorie	359	7249
3467	Zastavaná plocha a nádvorie	382	7249

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby/Priestor	LV č.
1448	3466, 3467	Bytový dom/ byt č. 23, 2. p., vchod č. 10	7249

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 63/2160.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	JUDr. Július Kvetan
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	PRÍBUZNÝ

Ohodnotenie predmetu dražby

(A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítočných osôb:

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	NEOBÝVANÝ BYT
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	ŽIADNE
Energocertifikát (*2):	ANO/ NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ŽIADNE

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	04.11.2022 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	04.11.2022 14:00 - 15:00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky



zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkov ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
JUDr. Július Kvetan	príbuzný	
Miroslav Vaško	znalec	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.



FOTODOKUMENTÁCIA Z 04.11.2022**Byt č. 23 v byt. dome č.s.1448 na parc. CKN č. 3466 a 3467 v k.ú. Humenné**

Pohľad na bytový dom z JZ strany



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Pohľad na bytový dom z južnej strany



Pohľad na bytový dom z JV strany



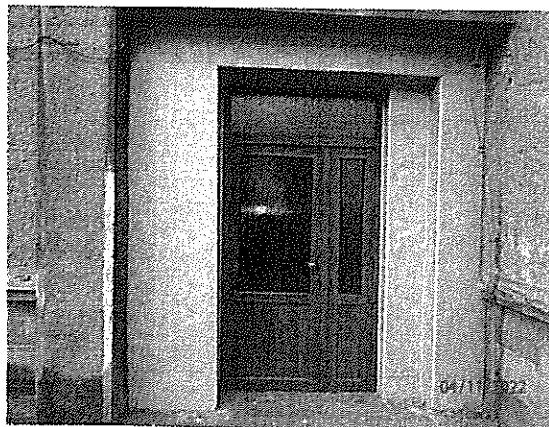
Pohľad na bytový dom z východnej strany



Okná ohodnocovaného bytu na východnej fasáde



Komunikácia na východnej strane domu



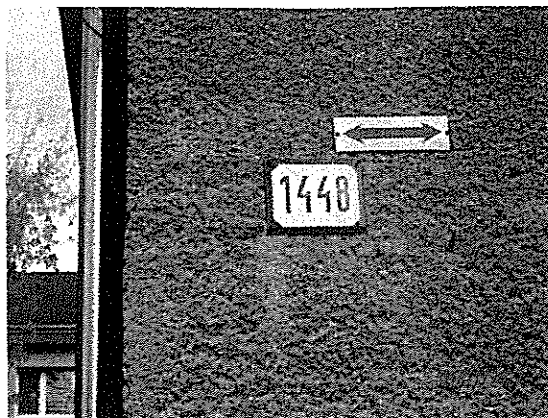
Pohľad na vchod č. 10 z východnej strany

FOTODOKUMENTÁCIA Z 04.11.2022

Byt č. 23 v byt. dome č.s.1448 na parc. CKN č. 3466 a 3467 v k.ú. Humenné



Nádvorie na východnej strane domu



Súpisné číslo na fasáde domu



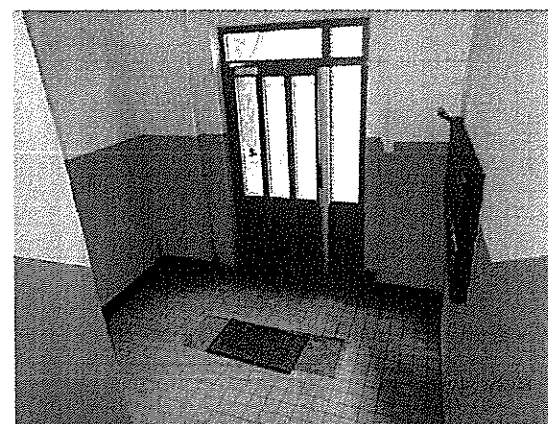
Pohľad na vchod č. 10 zo západnej strany



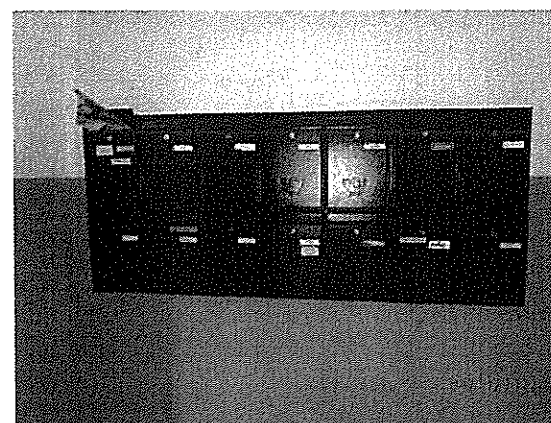
Vstupné hliníkové dvere do domu



Predsieň v dome na východnej strane



Predsieň v dome na západnej strane



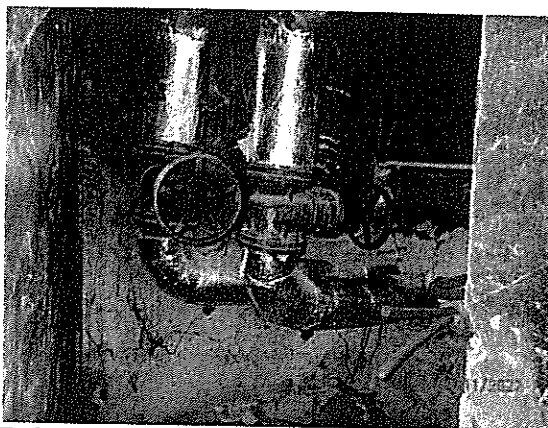
Schránky pre byty v predsieni na záp. strane



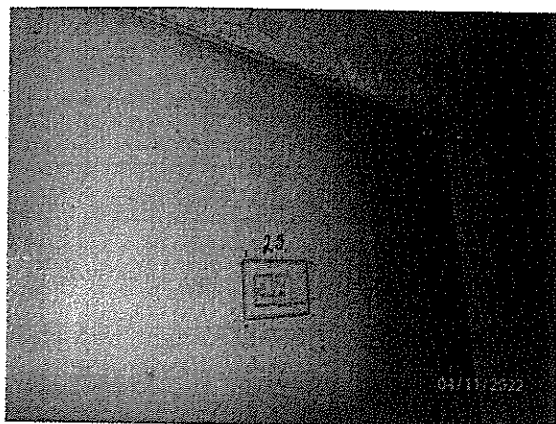
Preplnená schránka ohodnocovaného bytu č. 23

FOTODOKUMENTÁCIA Z 04.11.2022**Byt č. 23 v byt. dome č.s.1448 na parc. CKN č. 3466 a 3467 v k.ú. Humenné**

Schodisko do suterénu



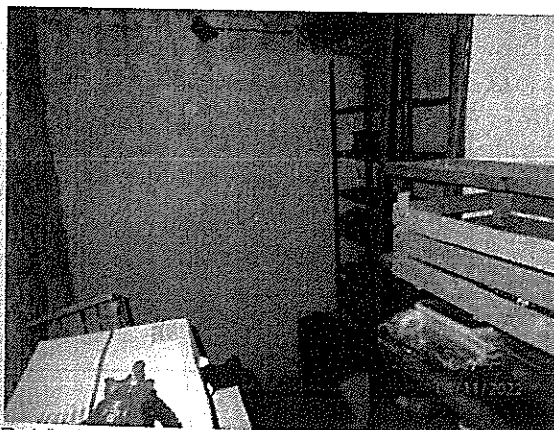
Zaústenie teplovodu do domu v suteréne



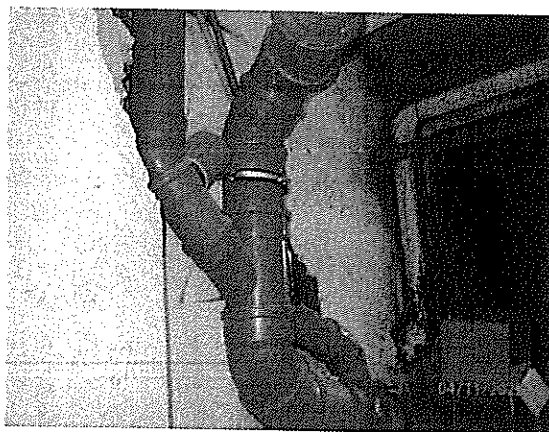
Označenie pivnice č. 23 patriacej k bytu



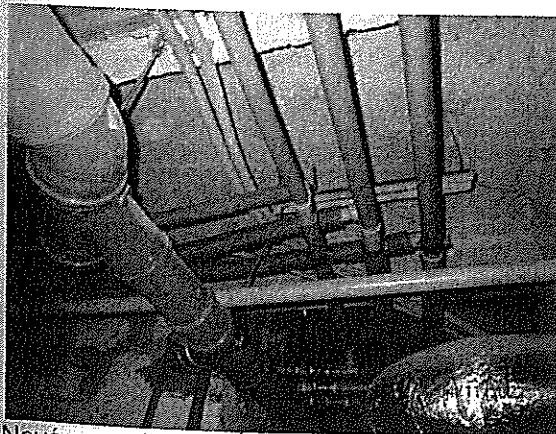
Vstup do pivnice



Pohľad do pivnice



Vymenené rozvody kanalizácie v dome



Nové rozvody vody ÚK a kanalizácie v suteréne



Schodisko v bytovom dome

FOTODOKUMENTÁCIA Z 04.11.2022

Byt č. 23 v byt. dome č.s.1448 na parc. CKN č. 3466 a 3467 v k.ú. Humenné



Drevené EURO okná spoločných priestorov



Chodba pred bytom na 2.poschodí



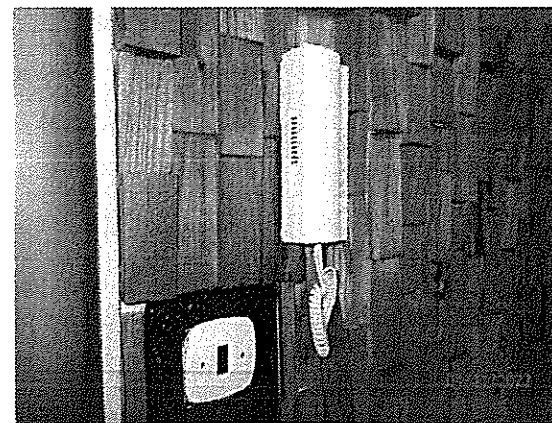
Plynomer pre byt č. 23 demontovaný



Pohľad na vchod do bytu č. 23 na 2.poschodí



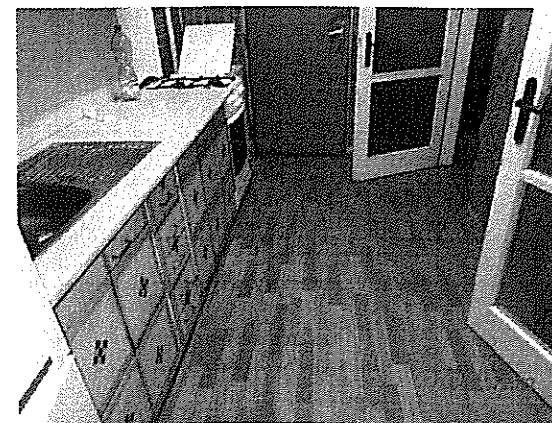
Pôvodné vstupné dvere do bytu



Domový elektrovrátnik v byte



Predsieň v byte prestavaná na kuchyňu



Predsieň v byte prestavaná na kuchyňu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 04.11.2022**Byt č. 23 v byt. dome č.s.1448 na parc. CKN č. 3466 a 3467 v k.ú. Humenné**

Detail kuchynskej linky v predsieni



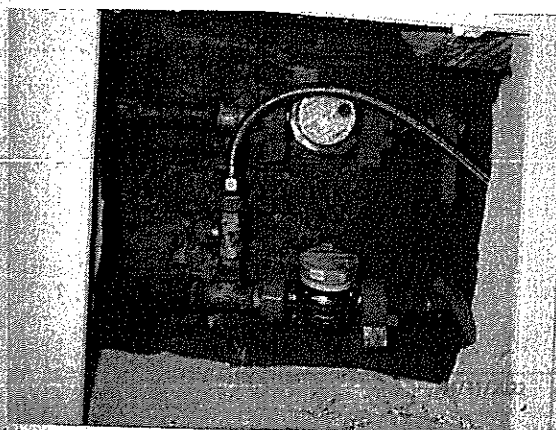
Plynový šporák a práčka v predsieni (kuchyni)



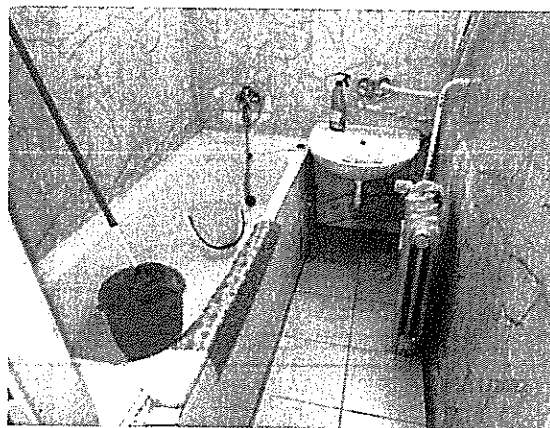
Druhá časť predsieni pred kúpeľňou



WC



Vodomery v jadre za WC



Kúpeľňa



Kúpeľňa



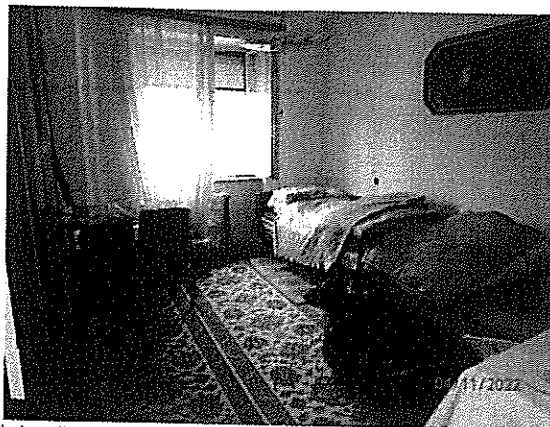
Pôvodný rozvádzač ELI v byte

FOTODOKUMENTÁCIA Z 04.11.2022

Byt č. 23 v byt. dome č.s.1448 na parc. CKN č. 3466 a 3467 v k.ú. Humenné



Detail podlahy predsieni - PVC



Izba č. 6



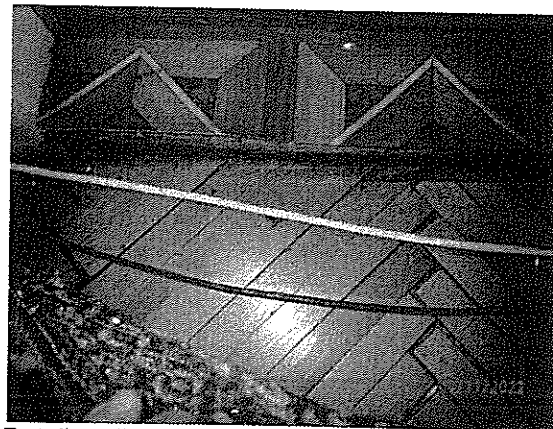
Detail podlahy izby č. 6 – bukové parkety



Pôvodné drevené zdvojené okno izby č. 6



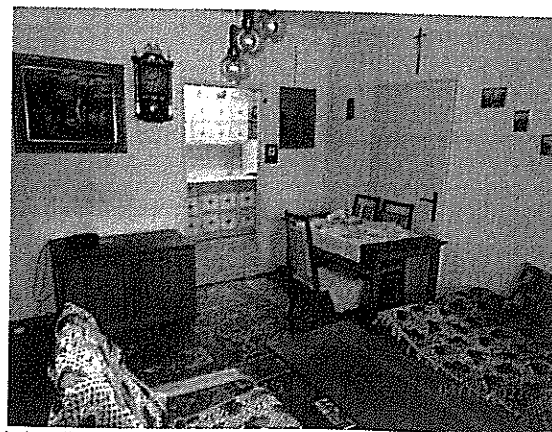
Izba č. 5



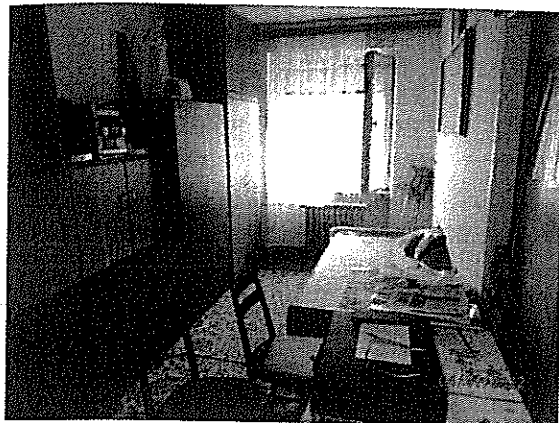
Detail podlahy izby č. 5 – bukové parkety



Pôvodné drevené zdvojené okno izby č. 6



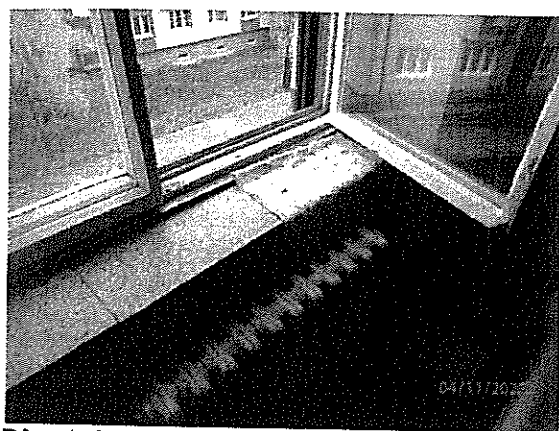
Izba č. 5

FOTODOKUMENTÁCIA Z 04.11.2022**Byt č. 23 v byt. dome č.s.1448 na parc. CKN č. 3466 a 3467 v k.ú. Humenné**

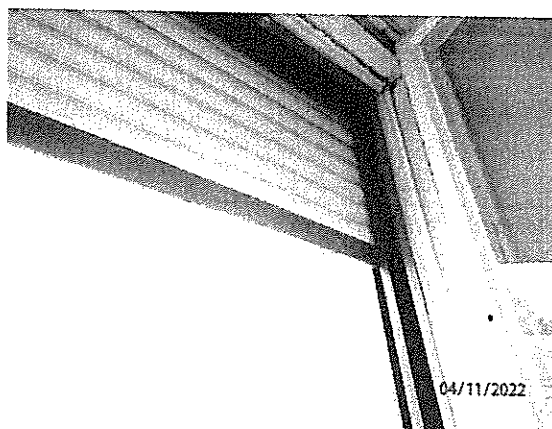
Izba č. 4



Detail podlahy izby č. 4 - PVC



Pôvodné drevené zdvojené okno izby č. 4



Plastové rolety na všetkých oknách v byte



Detail pôvodných vnútorných dverí v byte

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 702 Humenné
 Obec : 520004 Humenné
 Katastrálne územie : 820121 Humenné

Dátum vyhotovenia : 9.11.2022
 Čas vyhotovenia : 7:07:46
 Údaje platné k : 8.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7249

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
3466	359	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1448 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3466							
Iné údaje: Bez zápisu							
3467	382	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1448 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3467							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

1448	3466 3467	9	Bytovka		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 28

Počet vlastníkov: 30

Vchod (číslo) 10	Poschodie prízemie	Číslo bytu 15	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 65/2160
Súpisné číslo 1448	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
47	DRAVECKÝ Juraj r. JUDr. a Valéria r. Mgr., št.		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpno-predajná zmluva č. V-858/05 zo dňa 26.5.2005-1091/05		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Vehod (číslo) 10	Poschodie prízemie	Číslo bytu 16	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 61/2160
Súpisné číslo 1448	Miestna časť		

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
75	Pavlenková Lenka r. 1	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie č. 17D 60/20, D not 27/20 zo dňa 07.05.2020 - Z 741/20 - 2331/20	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
Správca		
Neevidovaný		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaný		

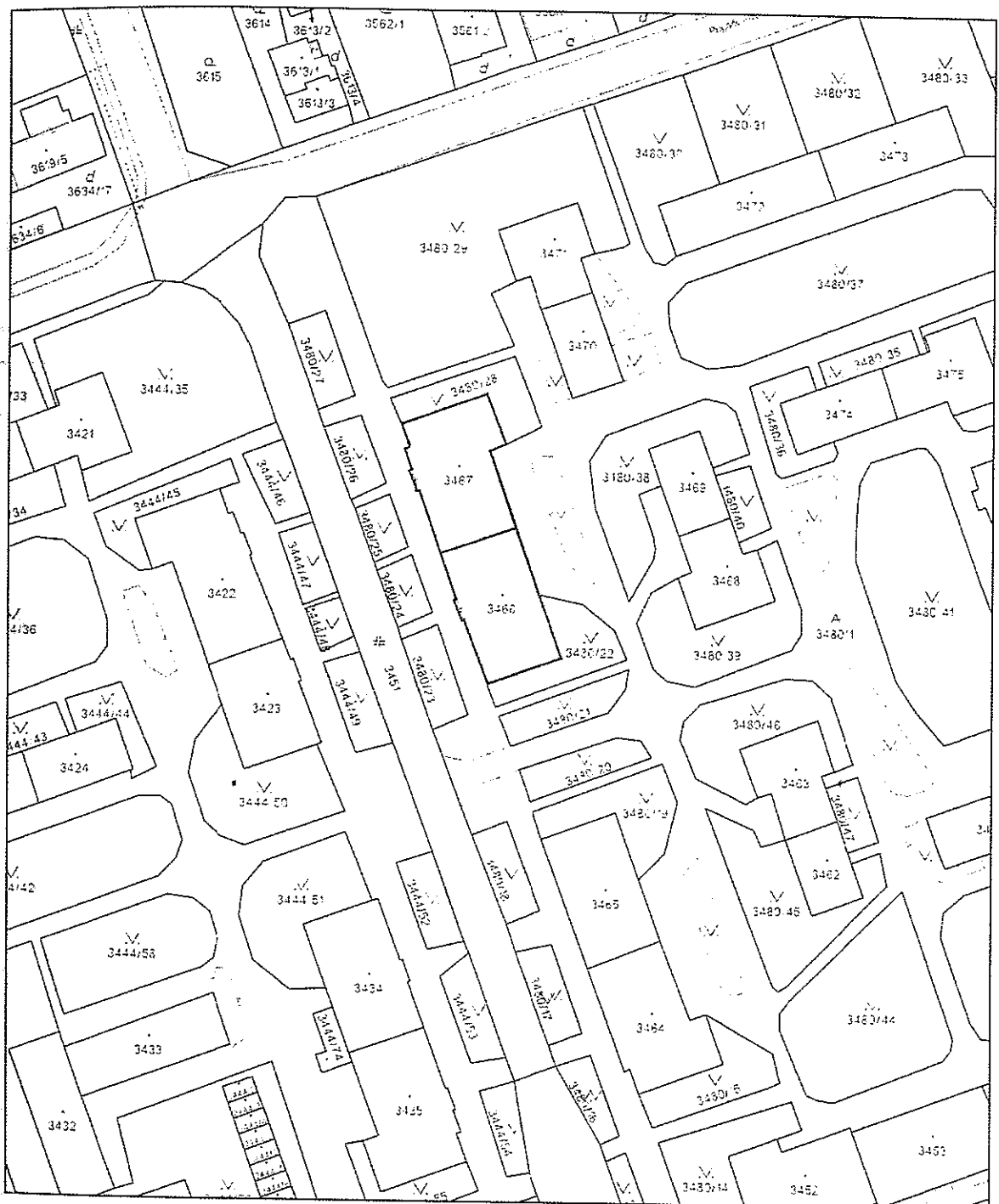
Vchod (číslo) 10	Poschodie 2	Číslo bytu 23	Podiel priestoru na spoločných časťiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 63/2160
Súpisné číslo 1448	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
54	Kvetán Slavomír r.		1/6
	Titul nadobudnutia		
	Osvedčenie o dedičstve 14D 26/2006, D not 88/2006 zo dňa 9.11.2006, Z-84/07-222/07		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	"Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.č. Ex 2077/2010-34, od exek.úradu Košice, súdny exek. Ing.JUDr. Bohumil Hušťák v prospech EX CREDIT, a.s., Werferova 3, 040 01 Košice, IČO: 36572586 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 12.04.2012 - P-162/12"-719/12		-
	"Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva č. V-1659/07 formou odpredaja Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam ZN č. 80/062/07 zo dňa 17.10.2007 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 54 140 na byt č. 23 na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 na parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemkom parc. reg. C KN 3466, zastavaná plocha a nádvorie výmere 359 m2, parc.reg. C 3467 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m2 vo veľkosti 63/2160 v podiele 1/6 zo dňa 15.12.2021, P-268/21 - 2666/21"		-
82	Kvetán Andrej r.		5/6
	Titul nadobudnutia		
	Uznesenie č. 10D 220/21, D not 79/21 zo dňa 09.08.2021 - Z 2029/21 - 2359/21		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		

Poznámky	K nehnuteľnosti
"Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva č. V-1659/07 formou odpredaja Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam ZN č. 80/062/07 zo dňa 17.10.2007 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 54 140 na byt č. 23 na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 na parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemkom parc. reg. C KN 3466, zastavaná plocha a nádvorie výmere 359 m2, parc.reg. C 3467 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m2 vo veľkosti 63/2160 v podiele 5:6 zo dňa 15.12.2021. P-268/21 - 2666/21"	-
Správca	
Neevidovani	
Iná oprávnená osoba	
Neevidovani	

Vchod (číslo) 10	Poschodie 2	Číslo bytu 24	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 80/2160
Súpisné číslo 1448	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
22	Gajdič Marián r. Mária Gajdičová r. Dátum narodenia:		1/1
	Titul nadobudnutia		
	ZML. O PREV. VL. BYTU Č. V 1895/98 ZO DŇA 15.10.1998-1643/98		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovani			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovani			

Vchod (číslo) 10	Poschodie 3	Číslo bytu 25	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 17/2160
Súpisné číslo 1448	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
48	KOŘÍNKOVÁ Božena r.		1/1
	Titul nadobudnutia		

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 7, 8, 9, 13, 22, 29, 32, 33, 39, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 54, 59, 61, 64, 67, 70, 77, 78, 81, 82, 83, 84	Záložné právo v prospech spol. vl. bytov § 15 zák. 151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 22	Pod V 956/2012 zriaďuje sa záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s., so sídlom Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709 na byt č. 24, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 postavenom na parc.č. 3466, 3467 a pozemky registra "C" parc.č. 3466 zastavané plochy a nádvoria o výmere 359 m2, parc.č. 3467 zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m2 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 80/2160, zo dňa 20.07.2012-1374/12
Vlastník poradové číslo 33	Pod V-653/99 sa zriaďuje vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania bytu spolu s príslušenstvom a pozemkami pre Máriu Daňovú rod.
Vlastník poradové číslo 43	Pod V-174/03 sa zriaďuje záložné právo na byt č. 2, prízemie, vchod č. 12, v bytovke čs. 1448 postavenej na parc.č. 3466 - zast. pl. o výmere 359 m2 a parc.č. 3467 - zast. pl. o výmere 382 m2 a na podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 72/2160 v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1. IČO: 00 686 930 zo dňa 14.3.2003-441/03
Vlastník poradové číslo 50	Pod V 509/2015 zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na byt č. 16, na prízemí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 postavenom na parc.č. 3466, 3467 a pozemky registra "C" parc.č. 3466 zastavané plochy a nádvoria o výmere 359 m2, parc.č. 3467 zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m2 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 61/2160, zo dňa 07.04.2015-996/15
Vlastník poradové číslo 54, 82	Pod V-1659/07 sa zriaďuje záložné právo na byt č. 23, 2. poschodie, vchod 10 v bytovke čs. 1448 postavenej na parc.č. 3466 zastavaná plocha o výmere 359 m2, parc.č. 3467 zastavaná plocha o výmere 382 m2 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku 63/2160 v prospech ISTROBANKA, akciová spoločnosť, Laurinská 1, 811 01 Bratislava, IČO: 31 331 491 zo dňa 17.10.2007-2109/07
Vlastník poradové číslo 54	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn.č. Ex 2077/2010-35, od exek.úradu Košice, súdny exek. Ing.JUDr. Bohumil Husťák v prospech EX CREDIT, a.s., Werferova 3, 040 01 Košice, IČO: 36572586 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 12.04.2012 - Z 549/12-720/12
Vlastník poradové číslo 54	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.č. 419EX 339/19, od exek.úradu Humenné, súdny exek. JUDr. Michaela Zubaj Burdová v prospech Wustenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17/0, 825 22 Bratislava, IČO: 31383408 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 19.08.2019 - Z 1368/19 - 3560/19
Vlastník poradové číslo 54	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn.č. 419EX 434/19, od exek.úradu Humenné, súdny exek. JUDr. Michaela Zubaj Burdová v prospech Wustenrot poisťovňa, a.s., Karadžičova 17/0, 825 22 Bratislava, IČO: 31383408 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 09.10.2019 - Z 1704/19 - 4408/19
Vlastník poradové číslo 54	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn.č. Ex 2704/10, od exek.úradu Bratislava, súdny exek. JUDr. Rudolf Krutý, PhD. v prospech POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Příbinova 4195/25, 811 09 Bratislava I. IČO: 35807598 na byt č. 23, na 2.poschodí, vchod č. 10 v bytovom dome čs. 1448 a parc.č. 3466, 3467 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 63/2160, zo dňa 23.03.2021 - Z 620/21 - 677/21
Vlastník poradové číslo 59	Pod V-1389/07 zriaďuje sa vecné bremeno - právo doživotného bývania, užívania bytu č. 10, užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku, na ktorom je bytový dom postavený ore d. Máriu Roztneknú rod
Vlastník poradové číslo 61	Pod V 367/2010 zriaďuje sa záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 na byt č. 4, na 1.poschodí, vchod č. 12 v bytovom dome čs. 1448 postavenom na parc.č. 3466 zastavané plochy a nádvoria o výmere 359 m2, parc.č. 3467 zastavané plochy a nádvoria o výmere 382 m2 a na podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 71/2160, zo dňa 26.03.2010-748/10



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Humenné	Humenné	Humenné
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3466		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 3.11.2022 13:44:42			
Údaje platné k 2.11.2022 18:00:00			

ne účinku vkladu

dňa 30. nov. 1998

Zmluva č. 23/1448/98

o prevode vlastníctva bytu

uzavretá podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení zákona NR SR č. 151/95 Z.z. a zákona č. 158/1998 Z.z.

Na základe vzájomnej dohody nižšie uvedení účastníci uzatvárajú zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 23 na druhom poschodí obytného domu na adrese Nemocničná ul. č. 1448, vchod č. 10 v Humennom, v tomto znení:

Článok I.

Zmluvné strany

Predávajúci: Mesto Humenné, Kukorelliho ul.
zastúpené: Ing. Ján PAVLÍK, primátor mesta
IČO: 323021
bankové spojenie: 4210997003/5600, 1. Komunálna banka, pobočka Michalovce

Kupujúci : Milan KVETAN
bytom Humenné, vchod č.
rodné číslo:
rodinný stav: ~
a
Anna KVETANOVÁ rodená
bytom Humenné,
rodné číslo:
rodinný stav: v

Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a uzatvárajú túto zmluvu.

Kupujúci sú doterajšími nájomcami uvedeného bytu na základe rozhodnutia o pridelení bytu č. MH-1312/76 zo dňa 19.10.1976.

Článok II.

Predmet zmluvy

1/ Predmetom tejto zmluvy je prevod:

- a) vlastníctva bytu č. 23 na druhom poschodí obytného domu na adrese Nemocničná ul. č. 1448, vchod č. 10 v Humennom
- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku IV.

- 2 -

c) spoluvlastníckeho podielu na pozemku:

- parcelné číslo: KN 3466, 3467
- druh: zastavaná plocha
- výmera: 359 m² + 382 m² = 741 m²
- spoluvlastnícky podiel: 63/2160

2/ Vlastníctvo bytu, spoločných častí a zariadení domu, predávajúci nadobudol na základe zákona SNR č. 138/91 Zb. o majetku obce.

3/ Nehnutelnosti uvedené v odseku 1 sú zapísané na liste vlastníctva č. 4970 pre obec Humenné, katastrálne územie Humenné, na Okresnom úrade, odbor katastrálny Humenné.

Článok III. Popis a rozloha bytu

1/ Prevádzaný byt č. 23 na druhom poschodí pozostáva z 2 obytných (-nej) miestností a príslušenstva.

Obytné miestnosti	:	1. izba	14,90 m ²
		2. izba	17,20 m ²
		3. izba	0,00 m ²
		4. izba	0,00 m ²
Príslušenstvo	:	5. chodba	11,00 m ²
		6. špajza	0,00 m ²
		7. WC	1,30 m ²
		8. kúpeľňa/ kúpeľňa + WC	2,60 m ²
		9. kuchyňa/kuchynská nika	9,90 m ²
		pivnica č. 23	6,00 m ²
Celková podlahová plocha bytu:			
	- obytná		32,10 m ²
	- príslušenstvo		30,80 m ²
Spolu			63,00 m ²

2/ Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a STA prípojky okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

- 3 -

Článok IV.**Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu**

- 1/ S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- 2/ **Spoločnými časťami domu sú:** základy domu, obvodové múry, zvislé nosné a vodorovné konštrukcie, chodby, priečky oddelujúce jednotlivé byty, vchody, schodiská, priečelia, terasa, povala, strecha a komíny.
- 3/ **Spoločnými zariadeniami domu sú:** práčovňa, sušiareň, kočíkárne, sklad uhlia, kotolňa, hromozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické a telefónne domové prípojky, spoločná televízna anténa a kábelové prípojky.
- 4/ Predávajúci s bytom prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, ktorého veľkosť je 63/2160.

Článok V.**Určenie a popis nebytových priestorov**

- 1/ Súčasťou bytového domu sú aj nebytové priestory - predajňa textilu a predajňa elektro nachádzajúce sa na prízemí bytového domu. Celková plocha nebytových priestorov je **242 m²**.
- 2/ Nebytové priestory uvedené v bode 1 nie sú predmetom prevodu tejto zmluvy. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je **242/2160**.

Článok VI.**Technický stav domu a bytu**

- 1/ Predávajúci predáva byt bez vybavenia nízkotlakým rozvodom plynu, pričom v čl. XI, ods. 1 Osobitných ustanovení tejto zmluvy rieši tento nedostatok vybavenia bytu.
- 2/ Technický stav bytového domu a bytu zodpovedá veku, bežnému užívaniu a opotrebeniu.
- 3/ Kupujúci sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámili s technickým stavom bytu, jeho vybavenia, so stavom spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku a v tomto stave ho kupujú.

Článok VII.**Úprava práv k pozemku**

- 1/ Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúcich spoluvlastnícky podiel na pozemku v zmysle Článku II. ods. 1 písmeno c) tejto zmluvy, ktorého veľkosť je 63/2160.

- 4 -

Článok VIII. Cena bytu a pozemku

1/ Predávajúci predáva kupujúcim byt uvedený v Článku II. ods. 1, písm. a) vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku IV. ods. 2, 3, 4, a spoluvlastníckeho podielu na pozemku uvedenom v článku II. písm. c) ods. 1 za zistenú cenu:

21 445 Sk

(slovom: dvadsaťjedentisícštyristoštyridsaťpäť), z toho:

a) cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je:

18 200 Sk

(slovom: osemnásťtisícdivesto)

b) cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku je:

3 245 Sk

(slovom: tritisícdivestoštyridsaťpäť)

Článok IX. Platobné podmienky

1/ Dohodou zmluvných strán v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 21/1995 sa stanovuje kúpna cena bytu a pozemku vo výške:

21 445 Sk

(slovom: dvadsaťjedentisícštyristoštyridsaťpäť)

2/ Kupujúci sa zaväzujú, že po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva, uhradia dohodnutú cenu bytu a pozemku do 15 dní jedným z týchto spôsobov:

a) hotovostnou platbou formou poštovej poukážky pre PKB pobočka Michalovce, č. ú.: 4210997003/5600, variabilný symbol: 23/1448/98.

b) použitím 2 ks dlhopisu (-ov) FNM v celkovej hodnote:

17 640 Sk

(slovom: sedemnášťtisícšesťstoštyridsať)

Rozdiel v čiastke:

3 805 Sk

(slovom: tritisícosemstopäť)

uhradia kupujúci ako v bode 2a.

- 5 -

Článok X. Správa domu

- 1/ Predávajúci oboznámil kupujúcich, že k bytovému domu bolo dnešného dňa zriadené na správu domu spoločenstvo vlastníkov bytov v dome.
- 2/ Spoločenstvo vlastníkov bytov môže zmluvne zabezpečiť správu domu s fyzickou alebo právnickou osobou, ktorá má na takúto činnosť oprávnenie.
- 3/ Kupujúci vyhlasujú, že pristupujú k tejto zmluve o spoločenstve.

Článok XI. Osobitné ustanovenie

- 1/ Pretože prevádzaný byt nie je vybavený nízkotlakým rozvodom plynu, predávajúci sa zaväzuje, že zriadenie prípojky do bytu zrealizuje na vlastné náklady do 12 mesiacov odo dňa úhrady kúpnej ceny bytu a pozemku.
- 2/ K nebytovým priestorom uvedených v čl. V je zriadené vecné bremeno v prospech mesta Humenné.
- 3/ Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanom byte, na spoluvlastníctve spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku neviazu žiadne dlhy a iné ťarchy, okrem vecného bremena uvedeného v bode 2 a záložného práva k bytu, ktoré vzniká zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome č. 1448.
- 4/ Kupujúci berú na vedomie, že:
 - a) nadobudnutím vlastníctva bytu vzniká k nebytovým priestorom právo zodpovedajúce vecnému bremenu,
 - b) súčasne s vlastníctvom bytu vzniká k bytu záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome č. 1448.
- 5/ Kupujúci uhradia nesplatenú časť z ceny bytu zistenú podľa § 18 odst. 1 zákona 182/93 Z.z. v plnej výške (30 % zrážka), ak prevedú vlastníctvo bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov alebo rodičov do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

Článok XII. Nadobudnutie vlastníctva

- 1/ Kupujúci nadobudnú vlastníctvo bytu, a zároveň spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku vkladom na Okresnom úrade, odbor katastrálny Humenné. Návrh na zápis vkladu podá predávajúci až po zaplatení kúpnej ceny.
- 2/ Nadobudnutím vlastníctva bytu v zmysle tejto kúpnej zmluvy zaniká pôvodný nájom bytu, uzavretý medzi prenajímateľom a nájomcom.

- 6 -

**Článok XIII.
Závěrečné ustanovenia**

1/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- situačný plán bytu a pivnice

2/ Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, z toho predávajúci obdrží 1, kupujúci 2 rovnopisy a 3 rovnopisy sú určené pre Okresný úrad, odbor katastrálny Humenné.

3/ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvná voľnosť nebola obmedzená, zmluvu si prečítali, jej obsah je zrozumiteľný a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

15. X. 1998

V Humennom dňa

Predávajúci: **Mesto Humenné**, Kukorelliho ul.
v zastúpení:
Ing. Ján PAVLÍK
primátor mesta



Kupujúci : **Milan KVETAN**
Humenné,

a

Anna KVETANOVÁ
Humenné,

Situačný plán bytu

Číslo súpisné : 1448

Ulica : Nemocničná

Číslo orientačné : 10

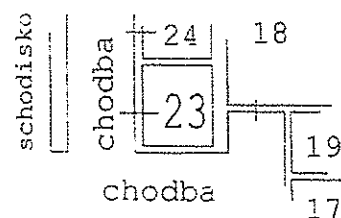
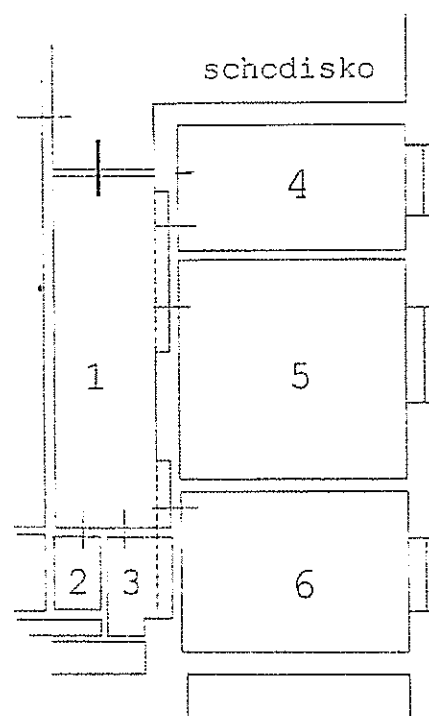
Číslo bytu : 23

Podlažie : 2.

Typ bytu : 2-izb

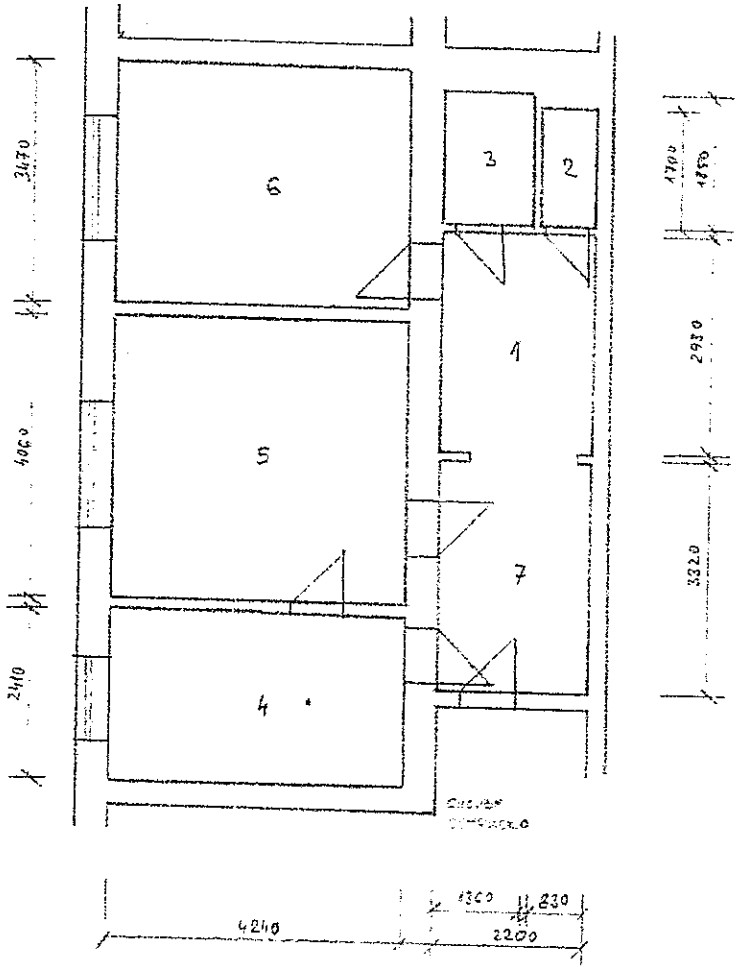
Katastrálne územie Humenné

Číslo parcely : 3466,3467

Podlahová plocha bytu : 57,0 m²Podlahová plocha pivníc : 6,0 m²Podlahová plocha celkom : 63,0 m²1 predsieň 11,0 m²2 WC 1,3 m²3 kúpeľňa 2,6 m²4 kuchyňa 9,9 m²5 izba 17,2 m²6 izba 14,9 m²23 pivnica 6,0 m²

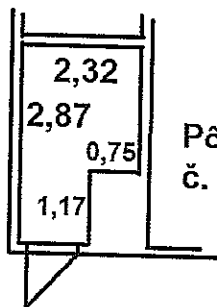
Byt č. 23, Ul. Nemocničná 1448/10, na parc. KN č. 3466, 3467, k.ú. Humenné

M = 1 : 100



LEGENDA :

- 1 Chodba
- 2 WC
- 3 Kúpeľňa
- 4 Izba
- 5 Izba
- 6 Izba
- 7 Kuchyňa



Pôdorys pivnice
č. 23 v suteréne

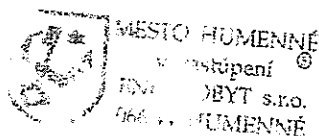
**ENERGOBYT** s.r.o.

Lipová 1, 066 01 Humenné

Humenné 27.9.2007

POTVRDENIE

ENERGOBYT, s.r.o. Humenné, Lipová ul. č. 1 týmto potvrdzuje, že bytový dom č. 1448
na ul. Nemocničná 1448/10 v Humennom bol daný do užívania v roku 1958.

Ing. Marián LOPATA
riaditeľTelefon +421 933 754511
Fax +421 933 753710

Bankové spojenie 2370814/5200

IRB Humenne

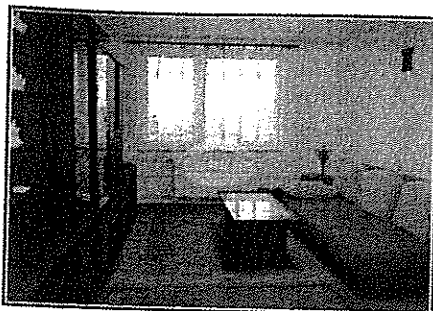
IČO 31680321
ORČ 31680321/703

8. 11. 2022 21:13

Nehnuteľnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.

EURESK s.r.o.
Gorkého 1 1
066 01 HumennéMgr. Mária Dubiaková
0907 915 293
info@euresk.sk**Nehnuteľnosti**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

Na predaj priestranný 2-izbový byt v širšom centre mesta Humenné

Cena: 83 000 €

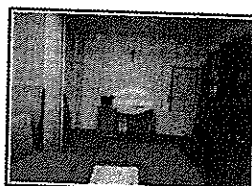
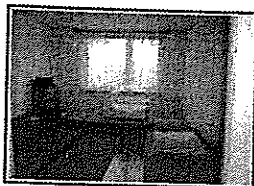
Lokalita: Mierová
Humenné, okres Humenné

Typ / Druh: Predaj / 2 izbový byt

Stav: Čiastočná rekonštrukcia

Dátum aktualizácie: 07. 11. 2022

Číslo inzeratu: 4913440

**Popis nehnuteľnosti:**

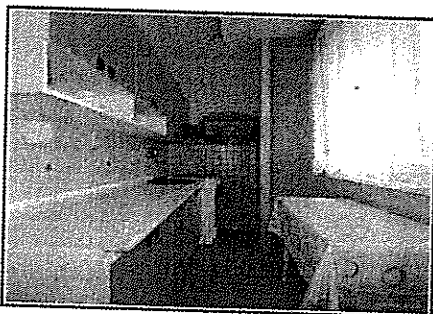
Ponúkame Vám na predaj 2-izbový priestranný byt o rozlohe 61 m² na 4. poschodí z 8 v zrekonštruovanom panelovom obytnom dome s výťahom od prízemí v širšom centre mesta Humenné. Nehnuteľnosť je v osobnom vlastníctve a pozostáva zo vstupnej chodby, samostatného WC, kúpeľne, priestrannej kuchyne, komory, obývacej izby a spálne. V byte sú vymenené plastové okná a vymurované jadro. Inak je byt v pôvodnom stave. V cene je zahrnutý realitný a právny servis a poplatky spojené s prevodom nehnuteľnosti. Pokiaľ Vás táto ponuka zaujala, kontaktujte nás telefonicky na čísle 0907 915293 alebo osobne v kancelárii realitnej spoločnosti EURESK s.r.o. na Gorkého ulici 1 v budove MsKs.

8. 11. 2022 21:14

Nehnuteľnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.

SAVONA REALITY s. r. o.
Hlavná 70/30 70/30
059 11 HozzelecMarco Rossi
0911 566 814
rossi@savonareality.sk**Nehnuteľnosti**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

NA PREDAJ | 3 izbový byt s dvoma balkónmi | Dargovských hrdinov

Cena: 88 500 €

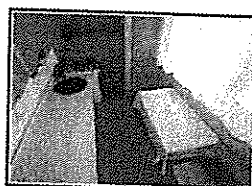
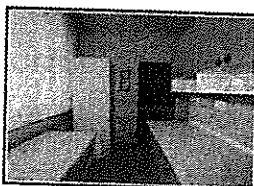
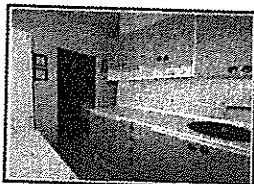
Lokalita: Dargovských Hrdinov
Humenné, okres Humenné

Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt

Stav: Čiastočná rekonštrukcia

Dátum aktualizácie: 05. 11. 2022

Číslo inzeratu: 4911801

**Popis nehnuteľnosti:**

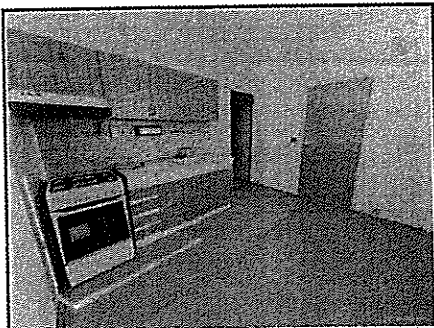
EXKLUZÍVNE - SAVONA realitná kancelária – ponúkame NA PREDAJ 3 izbový byt s dvoma balkónmi v Humennom, sídlisko III - ul. Dargovských hrdinov. POPIS BYTU: ✓ celková výmera 67,10 m² ✓ dva balkóny ✓ 2. poschodie ✓ plastové okná + balkónové dvere so žalúziami ✓ podlahy – pvc ✓ umakartové jadro ✓ orientácia – juh, sever ✓ BYT JE K DISPOZÍCII IHNEĎ BYTOVÝ DOM: ✓ v okolí bytu / bytového domu je dobrá občianska vybavenosť s dostupnosťou do centra cca 5 – 7 minút, zdravotné stredisko, škola, škôlka, nákupné stredisko, cyklochodník ✓ zateplený, energetický certifikát B • Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie SAVONA REALITY Viac informácií a dohodnutie obhliadky na tel.č. 0911 566 814

8. 11. 2022 21:15

Nehnuteľnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.

RE/MAX
SlovakiaRE/MAX Slovakia
Cesta na Senec 2/A
821 04 Bratislava II - Ružinov
Marcinčáková Eva
0917 520 951
eva.marcincakova@re-max.sk**Nehnuteľnosti**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

3 izbový byt na Sídli. pod Sokolejom, na predaj.

Cena: 75 000 €

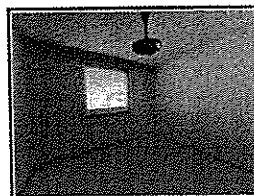
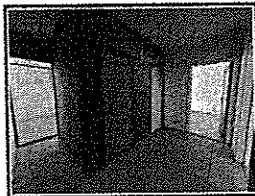
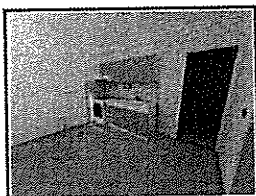
Lokalita: Košická
Humenné, okres Humenné

Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt

Stav: Pôvodný stav

Dátum aktualizácie: 05. 11. 2022

Číslo inzeratu: 4889418

**Popis nehnuteľnosti:**

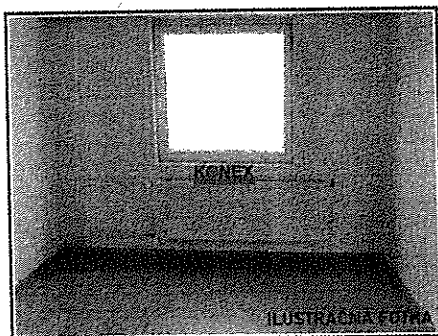
Realitná kancelária RE/MAX Vám ponúka sľučný 3 izbový byt na Sídlišku pod Sokolejom v Humennom, na predaj. Nehnuteľnosť je v družstevnom vlastníctve, nachádza sa na 6/8 poschodí s rozlohou 67 m², ide o stredový byt. Orientovaný je východ/západ. Byt pozostáva z vstupnej chodby, obývacej izby s výstupom na lodžiu, spálne, detskej izby, kuchyne, kúpeľne a samostatného WC. K bytu patrí murovaná pivnica v suteréne bytového domu. Byt je v pôvodnom a zachovalom stave, vymenené sú okná za plastové. Bytový dom je zateplený a upravený fasádou s novou strechou. Suterén, schodiská sú vydláždené a čisté. Od prízemlia je nový výťah s bezbariérovým vstupom. Bytový dom je zabezpečený elektronickým vrátnikom. Veľkou výhodou tohto bytu je pôvodný stav, ktorý si viete zrekonštruovať podľa vlastných predstáv. Nakofko ide o najmladšie sídlisko v Humennom je tu dostatok detských ihrísk a plná občianska vybavenosť. Bližšie informácie Vám poskytneme na osobnej obhliadke, alebo v sídle realitnej kancelárie RE/MAX Absolute1 so sídlom na ulici Laboreckej v Humennom. Cena nehnuteľnosti je vrátane provízie, kompletného servisu RE/MAX, vybavenia úveru a všetkých činností spojených s...

8. 11. 2022 21:18

Nehnuteľnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.

KONEX
REALITY SKKONEX REALITY SK, s.r.o.
Špitálska 5
071 01 MichalovceMarek Bigaň
0915 887 596
konexrealityas@gmail.com**Nehnuteľnosti**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

NA PREDÁJI 2-izbový byt pri centre Humenného

Cena: 71 900 €

Lokalita: Čsl. armády
Humenné, okres Humenné

Typ / Druh: Predaj / 2 izbový byt

Stav: Čiastočná rekonštrukcia

Dátum aktualizácie: 28. 10. 2022

Číslo inzeratu: 4904719

Popis nehnuteľnosti:

ID: 6086 - nachádza sa vo vyhľadávanej lokalite Humenného, na ul. Čsl. armády, - lokalita s výbornou občianskou vybavenosťou, - blízko potraviny, poliklinika, nemocnica, MŠ, ZŠ, - 2-izbový byt je čiastočne rekonštruovaný, má plastové okná, - murované bytové jadro, - rozloha bytu je cca 55m², - fotky na vyžiadanie u makléra. Zabezpečíme Vám kompletný servis pri vybavení hypotéky - bezplatne, rýchlo a výhodne.
Cena: 71.900,- EUR Tel. makléra: 0911 204 668 Infolinka: 0918 883 321

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 128/2022.

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

Podpis znalca



