

Znalec: Ing. Pavol Maťufka, Fintická 33, 08006 Prešov, evidenčné číslo:914065 , telefón: 0910809547

Zadávateľ: Arcidiecézna charita, Bočná 2, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 17.4.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 107/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v rozsahu - sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 s príslušenstvom a stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcela č. 3622/3 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 82 m², parcela č. 3622/4 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², parcela č. 3624 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 452m², všetko evidované na LV č. 5999 k.ú. Sečovce, obec Sečovce, okr. Trebišov, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): ()
Počet odovzdaných vyhotovení: 3x(z toho 1xCD)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v rozsahu - sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 s príslušenstvom a stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcela č. 3622/3 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 82 m², parcela č. 3622/4 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², parcela č. 3624 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 452m², všetko evidované na LV č. 5999 k.ú. Sečovce, obec Sečovce, okr. Trebišov, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.04.2023

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.4.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.4.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Ústna objednávka znaleckého posudku - p. Kotulič

Geometrický plán č. 12/08, spracovateľ p.Falatovič, overené pod č. G1-298/08 zo dňa 20.8.2008

5.2 Získané znalcom :

Výpis z listu vlastníctva č. 5999 k.ú. Sečovce, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 20.4.2023

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 3624 k.ú. Sečovce, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 20.4.2023

Miestne šetrenia, schematické rezy pre výpočet obstavaného priestoru

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z a jej doplnení o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. a doplnení o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2022.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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. Použitie 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:

$$V\check{S}H_S = \frac{aHV + bTH}{a+b} \quad [€]$$

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 porovnávací 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:

$$V\check{S}H_S = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$ - 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a druh pozemku.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj 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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$v\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5999 v k.ú.Sečovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č.3622/3 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría o výmere 82m²

parc. č.3622/4 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría o výmere 59m²

parc. č.3624 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría o výmere 452m²

Stavby:

sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624

B. Vlastníci:

Šutlák Miroslav r. Šutlák, SNP 887/173, Sečovce, PSČ 078 01, SR
spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.4.2023 za účasti vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 20.4.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.4.2023

Objekt bol sprístupnený čiastočne, len skladovacia časť a podzemné podlažie.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624

Príslušenstvo - obslužné rampy, el. NN prípojka

Pozemky podľa LV č.142

parc. č.3622/3 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría o výmere 82m²

parc. č.3622/4 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría o výmere 59m²

parc. č.3624 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría o výmere 452m²

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

Stavby: neboli zistené

Pozemky: neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 k.ú. Sečovce

POPIS STAVBY

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE:

Kód JKSO:	812.7 Budovy pre skladovanie a úpravu produktov
Kód KS	1251 Priemyselné budovy
Názov :	Skald tovarov a TO č.s. 421 na parc.č.3624 k.ú. Sečovce
Miesto stavby:	Sečovce
Okres :	Trebišov
Kraj :	Košický

Objekt murovaného skladu na parc.č. 3624 sa nachádza v priemyselnej zóne v zástavbe ďalších prevádzkových objektov dráhy ŽSR a pôvodne slúžil ako sklad tovaru a TO pre ŽSR. V súčasnosti objekt využívaný vlastníkom pre skladovanie. Vstup ku skladu po obecných asfaltových komunikáciách z ul. Železničná, pozemok parc.č. 3622/1 vo vlastníctve SR. Vek stavby stanovený na základe vykonanej obhliadky a údajov o veku poskytnutého vlastníkom nehnuteľnosti na rok 1960. S rokom 1960 uvažujem pre výpočet opotrebenia stavby. V čase obhliadky stavba využívaná na skladovanie.

Dispozičná a konštrukčná charakteristika skladovacej budovy:

Popis konštrukčných prvkov - Jedná sa o stavbu s pozdĺžnym nosným systémom, ktorý je v priečnom smere stužený drevenými krokvmi, ktoré sú ukotvené do stužujúceho venca. Obvodové murivo v hrúbke do 500mm osadené na betónových základoch. Strecha sedlová, strešná krytina asfaltový šindel na drevenom podbití.

Vnútorne povrchové úpravy stien pôvodné štukové omietky. Povrchové vonkajšie úpravy vápenocementové omietky. Okná drevené s oceľovými mrežami. Dvere drevené a vráta - oceľové v oceľových zárubniach. Inžinierske prípojky v objekte len svetelný a motorický NN rozvod, v čase obhliadky stavba odpojená od el.energie.

Súčasťou skladovacieho objektu je sú aj administratívne priestory, ktoré neboli prístupné. Podľa vyhlásenia vlastníka priestory v pôvodnom vyhotovení bez vnútorného vybavenia. V podzemnom podlaží len skladovacie priestory bez vybavenia. Podzemné podlažie prístupné vnútorným žl.betónových jednoramenným schodiskom. Podlahy prevážne betónové resp.betónové panely. Vykurovanie objektu skladu - bez vykurovania. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, čiastočne chýbajú zvody.

Vzhľadom na stavebnotechnické vyhotovenie základnú životnosť určujem na 100rokov. Opatrenie počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 75 budovy skladov dopravných organizácií (ŽSR, SAD, NAD, SPD a pod.)

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
40,75*11,07*0,30	135,33
Spodná stavba	
10,41*11,07*2,40	276,57
Vrchná stavba	
40,75*11,07*4,25	1 917,19
Zastrešenie	
40,75*11,07*1,80*1/2	405,99
Ostatné	
rampa 1,44*40,75*1,0+2,02*40,75*1	141,00
Obstavaný priestor stavby celkom	2 876,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	110,41*11,07	115,24	2,45		2,45
Nadzemné	1	140,75*11,07	451,1	Repr.4,25		4,25

Priemerná zastavaná plocha:

$$(451,1) / 1 = 451,10 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(115,24 * 2,45 + 451,1 * 4,25) / (115,24 + 451,1) = 3,88 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 451,1) = 0,9732$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,88) = 0,8412$$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,36
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,18
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,47
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,73
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,31
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	3,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,98
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,50	1,00	1,10
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,10
12	Vráta	3,00	0,50	1,50	1,66
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,66
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,98
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,63
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	1,66
Spolu		100,00		90,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 90,50 / 100 = 0,9050$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,412$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$0,939 * 1,00$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,412 * 0,9050 * 0,9732 * 0,8412 *$$

$$VH = 161,9096 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 k.ú. Sečovce	1960	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,9096 \text{ €/m}^3 * 2876,08 \text{ m}^3$	465 664,96
Technická hodnota	37,00 % z 465 664,96 €	172 296,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná budova sa nachádza v zastavanom území mesta Sečovce v jeho priemyselnej časti pri vstupe do mesta zo smeru Michalovce na Železničnej ulici.

Mesto Sečovce je sídlom s prirodzeným kultúrno - spoločenským i hospodárskym centrom okolitých obcí. Má viac ako 8 tisíc obyvateľov. Areál sa nachádza v severovýchodnej časti mesta v jeho priemyselnej zóne v zástavbe obchodno-prevádzkových objektov.



Prístup k areálu z asfaltovej mestskej komunikácie z ul. Železničná. Centrum mesta vzdialené cca 1500m. V danej lokalite možnosti napojenia na infraštruktúru mesta len v dosahu hlavnej komunikácie. V čase obhliadky budova má zrealizovanú prípojku, ktorá nie je funkčná.

Občianska a technická vybavenosť mesta:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Hotel (motel, hotel)
- Penzión
- Komerčná poisťovňa
- Komerčná banka
- Bankomat
- Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Telocvičňa
- Futbalové ihrisko
- Knižnica
- Kino stále
- Pošta
- Káblová televízia
- Verejný vodovod
- Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu
- Základná škola

- Materská škola

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Budova bola v minulosti využívaná ŽSR pre podnikateľskú činnosť a v čase obhliadky je využívaná majiteľom objektu na skladovacie účely. Vzhľadom na charakter stavebného objektu a lokalitu v ktorej sa nachádza je predpoklad ďalšieho využitia len pre podnikateľské aktivity napr. skladovacie priestory, resp. výrobné aktivity.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: riziká s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s použitou metódikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu vyhotovenia, úroveň údržby a dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danej lokalite v tomto období, je vo výpočte použitý nižšie uvedený priemerný koeficient polohovej diferenciacie. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie určujem v hodnote 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,275	30	8,25
	časť obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu <i>prevážne pôvodný stav</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00

	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska <i>bez parkoviska</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná <i>nemá vplyv</i>	III.	0,500	0	0,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,275	7	1,93
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy <i>budova v železničnom obvode dráhy</i>	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			175	85,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 85,5 / 175$	0,489
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 172\,296,04 \text{ €} * 0,489$	84 252,76 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia v období 10 rokov. Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu NBS platnú v čase ohodnotenia 02/2023 vo výške 2,74%, mieru rizika vo výške 1,5 % a daňové zaťaženie vo výške $dz = (i+r) \cdot (100/(100-20)) - (i+r) = 1,38\%$. Daňové zaťaženie je uvažované pre vlastníka právnickú osobu k rozhodnému dátumu (v r. 2022 bolo zaťaženie 20 %). Doba úžitkovosti je vzhľadom na technický stav - časovo obmedzené obdobie úžitkovosti na 10 rokov.

Hrubý výnos je vypočítaný na základe (pasívneho prenájmu), len predpokladu prenájmu budovy skladu ako celku po podlažiach. Uvažované je v hodnotách, ktoré sú dosiahnuteľné na trhu v podmienkach voľného obchodu. Čiastky sú uvádzané na €/m²/rok :

Podlahová plocha použitá vo výpočte bola odvodená zo zastavanej plochy celého objektu podľa zamerania objektu zo dňa 20.4.2023. Využitie prenajatých priestorov na 1. nadzemnom podlaží - ako skladovací priestor a administratívna časť-kancelárie (v čase obhliadky táto časť nebola sprístupnená). Sadzba nájmu je stanovená odborným odhadom z celkovej zastavanej plochy podlažia vo výške 80% zo zastavanej plochy.

Podľa realitného trhu sú dosiahnuteľné nájomné podľa typu prevádzky v hodnotách:
- skladovacie a prevádzkové priestory 1,0 - 2,0 €/m²/mesiac, vrátane energií - odhad 24€/m²/rok

Prevádzkové náklady - daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, náklady na strážnu službu, vodné stočné - vlastné zdroje, náklady na odvoz odpadov, čistenie budovy, prevádzka kúrenia - el.energia, osvetlenie a pod. Prevádzkové náklady určujem odborným odhadom percentuálne odhadom z hrubého výnosu vo výške 16% (obvykle pri obdobných stavbách 16%-22%

Správne náklady - práce zabezpečujúce chod prenajatej nehnuteľnosti - stanovujem odborným odhadom vo výške 1% z hrubého výnosu

Náklady na údržbu - ročné náklady na opravu a údržbu stavby - stanovujem odborným odhadom vo výške 0,1% z východiskovej hodnoty stavby (obvykle 0,1 - 1,2%)

Úroková sadzba - podľa www.nbs.sk - 2/2023 - 2,74%

Miera rizika sa odhaduje na 2,0%

zaťaženie daňou z príjmu 1,38%

Odhad straty:

Odhad straty je odhadnutý vo výške 10 % z hrubého výnosu stavby

Poznámka:

Predpoklad straty nájmu objektivizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti. V odhade straty je priamo zohľadnený:

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom 1.NP	10,75*11,07*0,90	107,10	m ²	24,00	2 570,40
nájom 1.PP	10,41*11,07*0,90	103,71	m ²	24,00	2 489,04
Hrubý výnos spolu:					5 059,44

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	15% z 5 059,44	758,92

Hrubý výnos stavby: 5 059,44 - 758,92 = 4 300,52 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
podľa odbornej literatúry	16,00 % z 4 300,52	688,08
Náklady na údržbu		
	0,10 % z 465 664,96	465,66
Správne náklady		
	1,00 % z 4 300,52	43,01
Náklady spolu:		1 196,75

Odhad straty

Odhad straty z titulu výpadku nájomného stanovujem odborným odhadom vo výške dvojmesačného nájomného.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 4 300,52	860,10

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
4 300,52	1 196,75	860,10	2 243,67

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,74 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 2,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,38 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,74 + 2,00 + 1,38 = 6,12 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,12 / 100 = 0,0612$
Likvidačná hodnota	

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		84 252,76
Likvidačné náklady:		
realitný servis v rámci predaja	1,00 % z 84 252,76 €	842,53
Likvidačná hodnota:		83 410,23

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 2 243,67 * \frac{(1+0,0612)^{10} - 1}{(1+0,0612)^{10} * 0,0612} + \frac{83 410,23}{(1+0,0612)^{10}}$$

$$HV = 16 420,13 + 46 051,83 = 62 471,96 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 172 296,04 €
Výnosová hodnota (HV): 62 471,96 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{172\,296,04 - 62\,471,96}{62\,471,96} * 100 = 175,80\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_S = \frac{(5 * 62\,471,96) + (1 * 172\,296,04)}{5 + 1} = 80\,775,97 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	84 252,76
Kombinovaná metóda	80 775,97

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie
VŠH stavieb = 84 252,76 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky evidované na LV č. 5999 k.ú. Sečovce

POPIS

Posudzované pozemky parc.č. 3622/3,4, 3624 evidované na LV č.5999 k.ú. Sečovce sa nachádzajú na ul.Železničná. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Sečovce, centrum mesta vzdialené cca 1500m.

Okolité zástavba v blízkosti budovy priemyselnej a prevádzkovej budovy, bez škodlivých emisií. Technická infraštruktúra v blízkom okolí - možnosť napojenia len na el.NN prípojku, ktorá je zriadená ale v čase obhliadky je odpojená. Ostatné inžinierske prípojky (voda, plyn, kanalizácia - dosahu hlavnej komunikácie).

Výber hlavných faktorov pre určenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie:

- priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov
- nebytové stavby pre priemysel s nižším štandardom technického vybavenia
- pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta
- priemyselná poloha
- vybavenosť (inžinierske prípojky - el NN prípojka)
- koeficient zvyšujúcich faktorov - východisková hodnota určená v hodnote 60% z hodnoty krajského mesta Košice
- koeficient redukujúcich faktorov - pozemok zastavaný budovou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3622/3	zastavaná plocha a nádvorie	82,00	1/1	82,00
3622/4	zastavaná plocha a nádvorie	59,00	1/1	59,00
3624	zastavaná plocha a nádvorie	452,00	1/1	452,00
Spolu výmera				593,00

Obec:

Sečovce

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>sklad - nižší štandard vybavenia</i>	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>územie mesta</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>priemyselná poloha</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>len el.NN prípojka - v čase obhliadky nefunkčná</i>	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>pozemok zastavaný a ochranné pásmo železnice</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 0,90$	1,2227
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,2227$	19,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3622/3	$82,00 \text{ m}^2 * 19,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 598,18
parcels č. 3622/4	$59,00 \text{ m}^2 * 19,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 149,91
parcels č. 3624	$452,00 \text{ m}^2 * 19,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 809,48
Spolu		11 557,57

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 s príslušenstvom a stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcela č. 3622/3 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 82 m², parcela č. 3622/4 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², parcela č. 3624 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 452m², všetko evidované na LV č. 5999 k.ú. Sečovce, obec Sečovce, okr. Trebišov, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 k.ú. Sečovce	84 252,76
Pozemky	
Pozemky evidované na LV č. 5999 k.ú. Sečovce - parc. č. 3622/3 (82 m ²)	1 598,18
Pozemky evidované na LV č. 5999 k.ú. Sečovce - parc. č. 3622/4 (59 m ²)	1 149,91
Pozemky evidované na LV č. 5999 k.ú. Sečovce - parc. č. 3624 (452 m ²)	8 809,48
Spolu pozemky (593,00 m²)	11 557,57
Všeobecná hodnota celkom	95 810,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	95 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatpäťtisícosemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne rizika neboli zistené.

- Objednávateľ zodpovedá , že predložené doklady a informácie sú bez právnych chýb.
- Objednávateľ bol vyzvaný , aby predložil všetky doklady , ktoré by mohli slúžiť pre úplné znalecké posúdenie nehnuteľnosti.
- Uvádzaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti a stavieb zodpovedá hodnotám pri poctivom predaji a kúpe nehnuteľnosti v danom mieste a čase, nezodpovedá hodnotám pri predaji v tiesni a pod nátlakom.

Všeobecná hodnota je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.



V Prešove, dňa 20.04.2023

Ing. Pavol Matúfka

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 5999 k.ú. Sečovce, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 20.4.2023
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 3624 k.ú. Sečovce, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 20.4.2023
- Geometrický plán č. 12/08, spracovateľ p.Falatovič, overené pod č. G1-298/08 zo dňa 20.8.2008
- schematické rezy pre výpočet obstavaného priestoru
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon 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, 37 09 00 odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914065.

Znalecký posudok úkon je zapísaný v denníku pod číslom 107/2023.

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

Ing. Pavol Maťufka

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov
Obec : 528722 Sečovce
Katastrálne územie : 854531 Sečovce

Dátum vyhotovenia : 20.4.2023
Čas vyhotovenia : 10:18:23
Údaje platné k : 19.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5999

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3622/3	82	Zastavaná plocha a nádvorie	20		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3622/4	59	Zastavaná plocha a nádvorie	20		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3624	452	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 421 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3624							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

20 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

1 z 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
421	3624	3	sklad tovarov a TO		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

3 Budova železníc a dráh

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Šutlák Miroslav r. Šutlák, SNP 887/173, Sečovce, PSČ 078 01, SR, Dátum narodenia: 19.10.1959	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1424/10 - 482/10	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

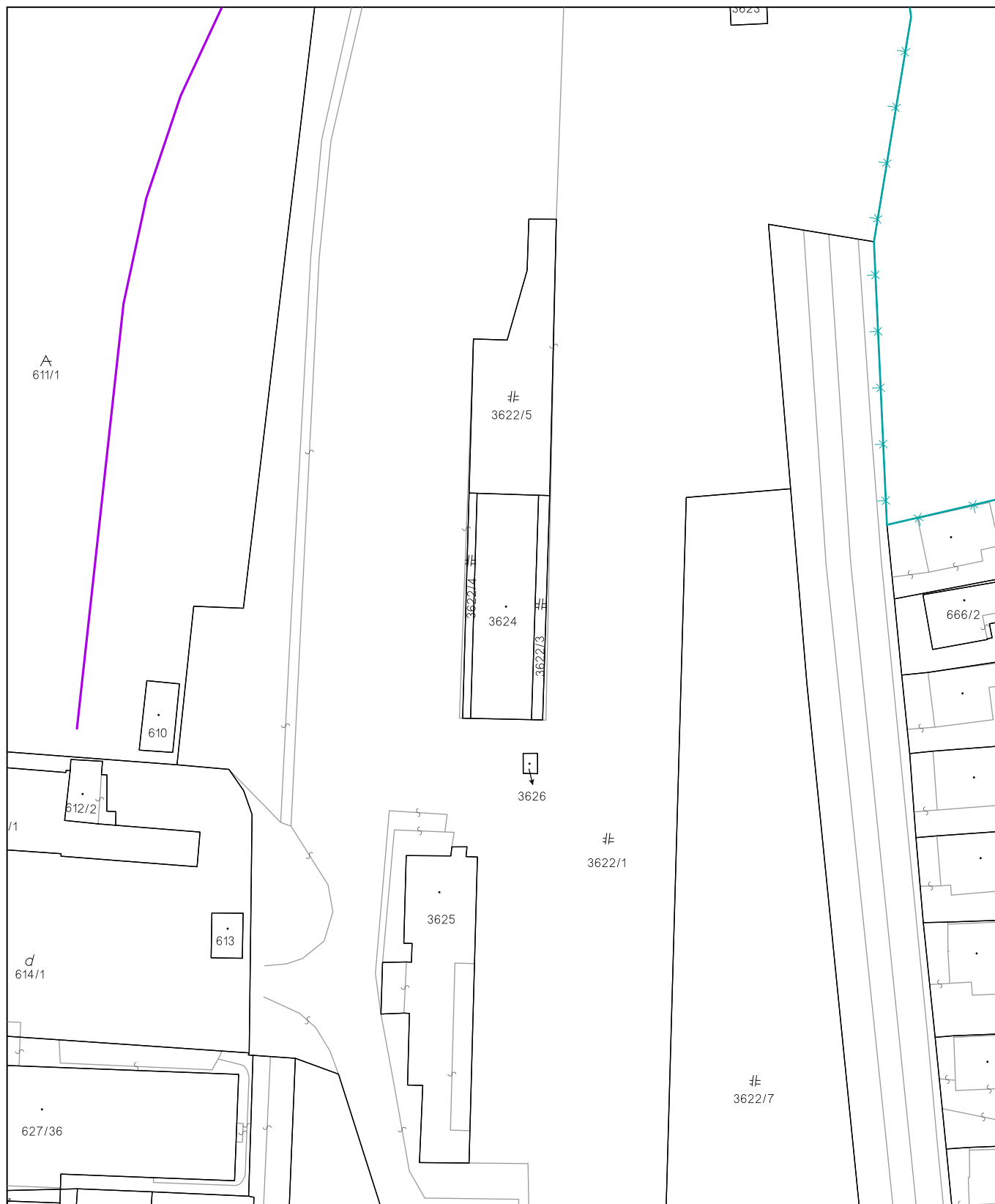
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

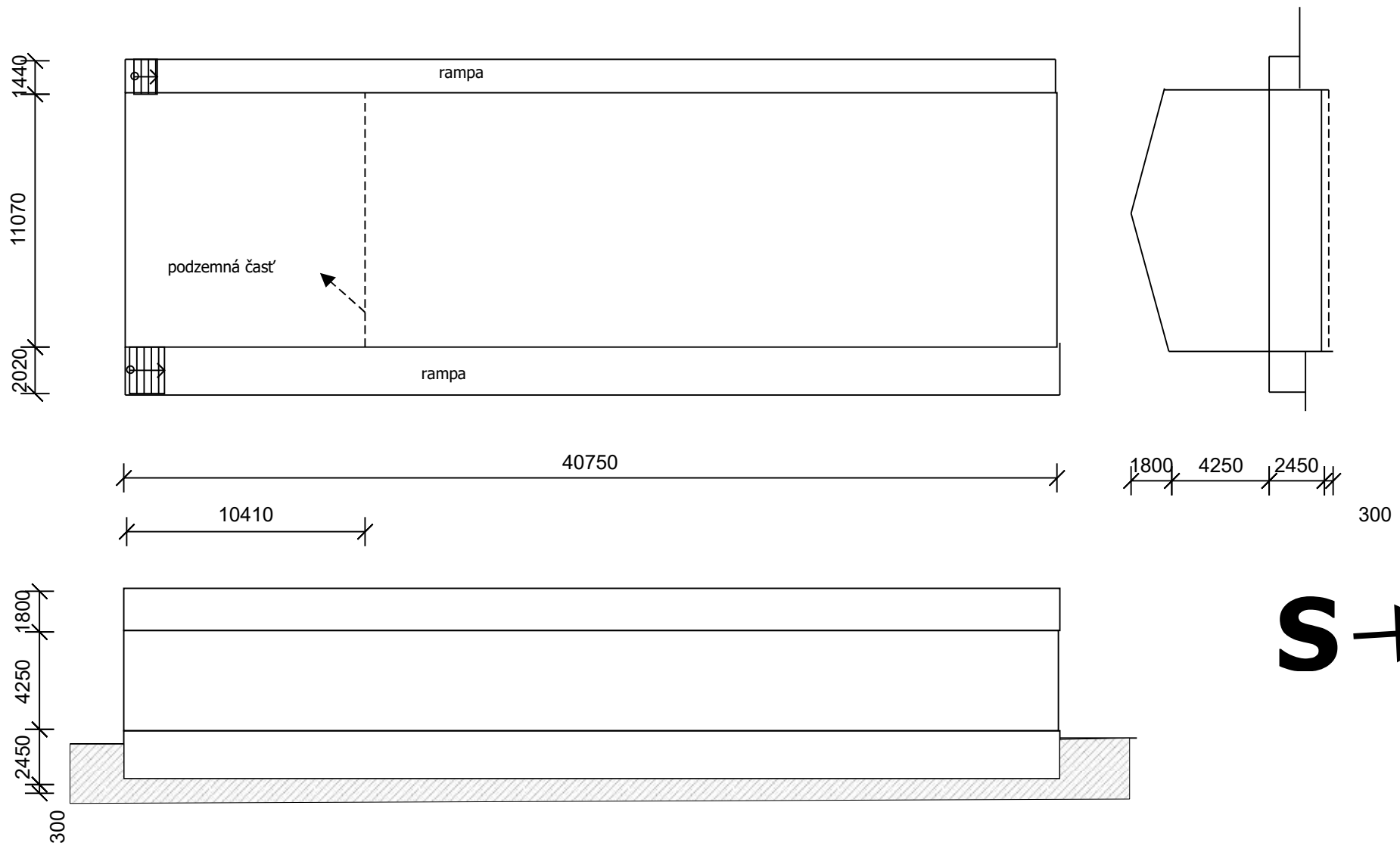
ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužitelný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trebišov	Obec Sečovce	Katastrálne územie Sečovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3624 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	20.4.2023 10:20:03	Bez autorizácie	
Údaje platné k	19.4.2023 18:00:00		



Výpočtové schémy obstavaného priestoru - sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 k.ú. Sečovce

Fotodokumentácia , sklad tovarov a TO č.s. 421 na parc.č. 3624 k.ú. Sečovce



Description: severný pohľad



Description: SZ pohľad



Description: južný pohľad



Description: JV pohľad



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1NP



Description: vybavenie 1PP



Description: vybavenie 1PP



Description: vybavenie 1PP