

**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:** **DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 KOŠICE**

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka č. 019/2020 z 20.03.2026



## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **39/2026**

**Vo veci:** zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 3175, a to byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6320/107640 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 320dK/406/2019.

Počet strán (z toho príloh) : 38 (23)

Počet vyhotovení : 3

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 3175, a to byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6320/107640 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 320dK/406/2019.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 320dK/406/2019.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 08.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.04.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 019/2020 z 20.03.2026
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 09.03.2026

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 08.04.2026
- fotodokumentácia z 08.04.2026 a z 21.07.2021
- súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa z 22.01.2020
- vyhlásenie konkurzu z 14.08.2019, vydané 21.08.2019
- čiastočný list vlastníctva č. 3175 zo 07.04.2026 vydaný katastrálnym portálom k bytu č. 14
- informatívna kópia z katastrálnej mapy zo 07.04.2026
- pôdorys poschodia bytového domu s vyznačením ohodnocovaného bytu a nameraných rozmerov
- potvrdenie o veku bytového domu z 28.04.2020

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 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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., resp. nový stavebný zákon 25/2025 Z.z.
- 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 Vyparina 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 4/2025 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 pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2025.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m<sup>2</sup> 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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 diferenciacie.

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 4. štvrtrok 2025 - 4,057.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**Čiastočný list vlastníctva č. 3175 vydaný Katastrálnym portálom dňa 07.04.2026:**

**A. Majetková podstata:****Stavby :**

- byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6320/107640

**Pozemok:**

- parcela registra "C" č. 688/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

**- 14 Demeter Július (24.06.1961) a manžel Gizela r. Lakatošová (03.11.1962), Dobranská 1274, Kráľovský Chlmec, PŠČ 077 01, SR, BSM v celosti**

- **Poznámka:** Dražobná spoločnosť a.s. Gunduličova 3, 811 05 Bratislava- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, k nehnuteľnosti v časti A-na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10, v podiele 6320/107640, zo dňa 4.4.2011 zapísané v reg. P-184/2011-246/2011
- **Poznámka:** Dražobná spoločnosť a.s. Gunduličova 3, 811 05 Bratislava - Osvedčenie o priebehu dražby, dražba bola neúspešná, k bytu č.14, na 2.posch., vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoločných častiach a zariad. domu ako aj príhlah. pozemku reg. C parc. č. 688/10, zo dňa 6.02.2012, zapísané v registri P - 58/2012, č.z. 84/12
- **Poznámka:** P-257/2017- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva- POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Račianska 42/A, 83102 Bratislava IČO:35807598 k bytu č.14/II posch.vchod č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a podiel 6320/107640 na spol.častiach a zariadeniach domu a príhlahého pozemku parc.č.688/10 zo dňa 12.06.2017-č.z. 558/2017
- **Poznámka:** P-215/2020 - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice - Oznámenie o dražbe zn. 019/2020, k bytu č.14, na 2.posch., vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoločných častiach a zariad. domu ako aj príhlah. pozemku reg. C parc. č. 688/10, pod B14 v 1/1 zo dňa 17.06.2020, č.z. - 545/2020
- **Poznámka:** P-276/2020 - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice - Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 1035/2020, Nz 19939/2020 zo dňa 20.07.2020 - predmet dražby nebol vydražený, k bytu č.14, na 2.posch., vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoločných častiach a zariad. domu ako aj príhlah. pozemku reg. C parc. č. 688/10, pod B14 v 1/1, č.z. - 668/2020
- **Poznámka:** P-423/2020 -Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice- Oznámenie o opakovanej dražbe č. 019/2020 k nehnuteľnosti na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10 zastavané plochy a nádvoria a podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 6320/107640, zo dňa 02.09.2020 v.z. 838/2020
- **Poznámka:** P-471/2020 -Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice- Oznámenie o vykonaní priebehu dobrovoľnej dražby N 1428/2020, Nz 27797/2020 - Predmet dražby nebol vydražený, k nehnuteľnosti na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10 zastavané plochy a nádvoria a podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 6320/107640, zo dňa 23.09.2020 v.z. 978/2020
- **Poznámka:** P-228/2021 - Poznamenáva sa, Oznámenie o opakovanej dražbe Zn. 019/2020, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281 navrhovateľ dražby: : JUDr. Peter Žoldoš, Žriedlová 3, 040 01 Košice - správca dlžníka, miesto konania dražby: Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť,, Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, konaná dňa 31.03.2021 o 09:45hod, opakované kolo dražby, na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10 zastavané plochy a nádvoria a podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 6320/107640 pod B14 v 1/1, zo dňa 15.03.2021, č.z. - 392/2021
- **Poznámka:** P - 271/2021 Osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, N 421/2021 Nz 7994/2021, Dražba, ktorá bola neúspešná, zo dňa 31.3.2021, č.z. 463/2021.

**C. Ďarchy:**

- 14 Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, k nehnuteľnosti v časti A-na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10, v podiele 6320/107640, zapísané v reg.V-763/2003.

- 14 Zmluva o zriadení záložného práva POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Račianska 42/A, 83102 Bratislava IČO:35807598 k bytu č.14/II posch.vchod č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a podiel 6320/107640 na spol.častiach a zariadeniach domu a príslušenstva pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1052/07-600/07
- 14 Zmluva o zriadení záložného práva POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Račianska 42/A, 83102 Bratislava IČO:35807598 k bytu č.14/II posch.vchod č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a podiel 6320/107640 na spol.častiach a zariadeniach domu a príslušenstva pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1113/07-2/08
- 14 Zmluva o postúpenie pohľadávky zo dňa 8.12.2011 medzi Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. Údernícka 5, 851 01 BA, IČO: 35724803 k nehnuteľnosti v časti A-na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 zo dňa 8.02.2012 vedené v registri Z-190/2012-113/2012

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2026 iba za účasti znalca, čím mi nebola umožnená obhliadka a zameranie bytu.

V minulosti, dňa 21.07.2021 som previedol riadnu obhliadku a zameranie predmetného bytu a vyhotovenie fotodokumentácie. Na základe vonkajšej obhliadky a výpovede susedom predpokladám, že od vtedy na byte nenastali žiadne zmeny okrem bežného opotrebenia.

Obhliadkou som zistil, že ohodnocovaný dvojizbový byt č. 14 sa nachádza na 2. poschodí v bytovom dome č.s. 611 na ulici L.Kossutha č. 59 v meste Kráľovský Chlmec. Bytový dom č.s. 611 má suterén a dve nadzemné podlažia. Bytový dom má tri vchody, kde sú po osem bytov na každom podlaží, spolu je v bytovom dome 16 bytov. V suteréne sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice pre byty. Bytový dom sa nachádza na parcele č. CKN 688/10, k.ú. Kráľovský Chlmec a prístupný je z ulice L.Kossutha na jeho severnej strane.

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

Projektová dokumentácia bytu mi bola poskytnutá čiastočná, ktorá bola súčasťou zmluvy o nadobudnutí bytu, jej časť s vyznačením nameraných rozmerov sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Vek bytového domu mi bol zdokladovaný potvrdením mesta, v užívaní je od r. 1957.

Právna dokumentácie nie je v súlade so zameraným stavom. Rozdiely boli zistené medzi nameranou plochou a plochou uvedenou na liste vlastníctva.

Namerané hodnoty bytu boli spolu 66,27 m<sup>2</sup>. Hodnota celkovej podlahovej plochy bytu v právnej dokumentácii je 63,20 m<sup>2</sup>, čo predstavuje rozdiel +3,07 m<sup>2</sup>. 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.

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. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 v celosti vrátane spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6320/107640

Pozemok:

- parcela registra "C" č. 688/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m<sup>2</sup>, podiel 6320/107640

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán mesta je zverejnený na stránke mesta:

<https://www.kralovskychlmec.org/samosprava/uzemny-plan-mesta/?page=all>

Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "Plochy viacpodlažných bytových domov".

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt: 2 - izbový byt č. 14 vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 v meste Kráľovský Chlmec

##### POPIS

Ohodnocovaným bytom je byt č. 14, nachádzajúci sa v bytovom dome č.s. 611 na ulici L.Kossutha č. 59 v meste Kráľovský Chlmec. Z hľadiska polohy sa bytový dom nachádza v širšom centre mesta, vzdialenosť do centra je cca. 750 m. Bytový dom č.s. 611 má suterén a dve nadzemné podlažia. Bytový dom má tri vchody, v dvoch krajných vchodoch je po 6 bytov, v strednom vchode sú štyri byty. V suteréne sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice pre byty. Bytový dom sa nachádza na parcele č. CKN 688/10, k.ú. Kráľovský Chlmec a prístupný je z ulice L.Kossutha na jeho severnej strane. Byt v čase obhliadky bol riadne obývaný a užívaný nájomcami. Bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku 1957.

##### Dispozičné riešenie bytu:

Byt č. 14 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu, pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň a kúpeľňa s WC. Dispozičné riešenie je v súlade s priloženým pôdorysom bytu.

##### Popis bytového domu:

Bytový dom má murovanú nosnú koštrukciu z pálených tehál hr. 45 cm bez zateplenia. Suterénne murivo je z monolitického železobetónu. Vstupné dvere sú plastové, okná spoločných priestorov pôvodné drevené. Strecha je sedlová. Vertikálna doprava je zabezpečená schodiskami bez výťahu v každom vchode. Základy sú železo betónové pásové s hydroizoláciou, obvodový plášť je vymurovaný z pálených tehál hr. 450 mm, vnútorné priečky sú z pálených tehál, stropy sú monolitické železobetónové stropné dosky, podlaha - nášľapná vrstva podľa charakteru miestnosti - plávajúce laminátové, keramická dlažba, strecha je sedlová, strešná krytina pálená pôvodná, okná v ohodnocovanom byte sú pôvodné drevené zdvojené, vchodové dvere do bytu sú hladké čalúnené, ostatné dvere sú plné drevené hladké osadené do oceľových zárubní, vnútorné murivo je omietnuté omietkou hladkou, schody v bytovom dome sú monolitické železobetónové s povrchom terazzo, schodiskové zábradlie je tyčové, všetky klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vykurovanie je lokálne vlastné pre každý byt, v ohodnocovanom byte sú tri Gamatky na zemný plyn, teplá voda pre byty je pripravovaná lokálne pre každý byt, v ohodnocovanom byte je vlastný elektrický bojler. Kanalizácia odvádza odpadové vody splaškové a dažďové zo strechy objektu samospádom do verejnej kanalizácie. Objekt je napojený aj na rozvody zemného plynu a elektriny. Bytový dom ako celok má značne zanedbanú údržbu, hlavne suterénu.

##### Popis bytu:

Predmetný byt č. 14 v čase obhliadky bol užívaný nájomcami, podlahy v obytných miestnostiach sú lino, v ostatných priestoroch je keramická dlažba, dvere drevené hladké, vstupné hladké čalúnené, okná sú pôvodné drevené zdvojené, povrchová úprava stien je tenkovrstvá omietka hladká pôvodná, v kúpeľni, WC a v kuchyni za kuchynskou linkou je keramický obklad, kuchyňa je zariadená kuchynskou linkou na báze dreva s drezom nerezovým s obyčajnou batériou, plynovým šporákom s digestorom, v kúpeľni je jednoduchá plechová vaňa obmurovaná, 1x keramické umývadlo, vodovodná batéria pri vani nerezová páková, pri umývadle jednoduchá iba na studenú vodu, WC v kúpeľni v prevedení combi, vykurovanie bytu lokálne 3x Gamat na zemný plyn, v kúpeľni je elektrický bojler pre prípravu teplej úžitkovej vody. Byt je vybavený rozvodom svetelnej elektroinštalácie s rozvodnou skriňou s ističmi, elektromer je na spoločnej chodbe pred bytom, plynomer pre byt na chodbe pred bytom, rozvod plynu v byte je ku Gamatkam a ku šporáku. Technický stav bytu zodpovedá zanedbanej údržbe a veku bytového domu.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými koštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
predsieň 1,75*1,95	3,41
kúpeľňa 1,75*2,16	3,78
kuchyňa 2,65*2,94+1,78*4,14	15,16
izba 4,14*3,12	12,92
izba 4,17*3,30	13,76

Výmera bytu bez pivnice	49,03
pivnica menšia 2,95*2,59	7,64
pivnica väčšia 4,57*2,10	9,60
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>66,27</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,057$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Počet izieb:</b>	3

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,27
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,44
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,18
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,27
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,18
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,65
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,44
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,18
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,18
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,18
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,09
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,35
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,09
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,40
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,99
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,72
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,27
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,09
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,09
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,54
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,18
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,18
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,35
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	5,23
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>91,85</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 91,85 / 100 = 0,9185$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 0,939 * 0,9185 * 0,95$$

$$VH = 1\,081,33 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Bytový dom bol daný do užívania v r. 1957, v čase obhliadky bol bytový dom v technickom stave primeranom veku a základne údržbe okrem spoločných priestorov v suteréne, kde je zanedbaná údržba. Samotný byt bol v čase obhliadky užívaný s čiastočne zanedbanou údržbou a priemernom technickom stave. Bytový dom je bez zásadných rekonštrukcií a modernizácií, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie odborným odhadom na 95 rokov. Opatrenie stanovujem lineárnou metódou. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
2 - izbový byt č. 14 vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 v meste Kráľovský Chlmec	1957	69	26	95	72,63	27,37

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,081,33 \text{ €/m}^2 * 66,27\text{m}^2$	71 659,74
Technická hodnota	27,37% z 71 659,74 €	19 613,27

**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 neprímeranou pohádzkou. Je na úrovni s DPH.

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom s.č. 611 sa nachádza v širšom centre mesta Kráľovský Chlmec, so zástavbou bytových domov, prevádzkových stavieb a občianskeho vybavenia, na ulici L.Kossutha č. 59. V okolí bytového domu nie je dostatok parkovacích miest. V lokalite, v ktorej sa bytový dom nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, elektrina a zemný plyn. V zmysle schválenej urbanistickej štúdie je lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza naďalej určená pre obytnú zónu.

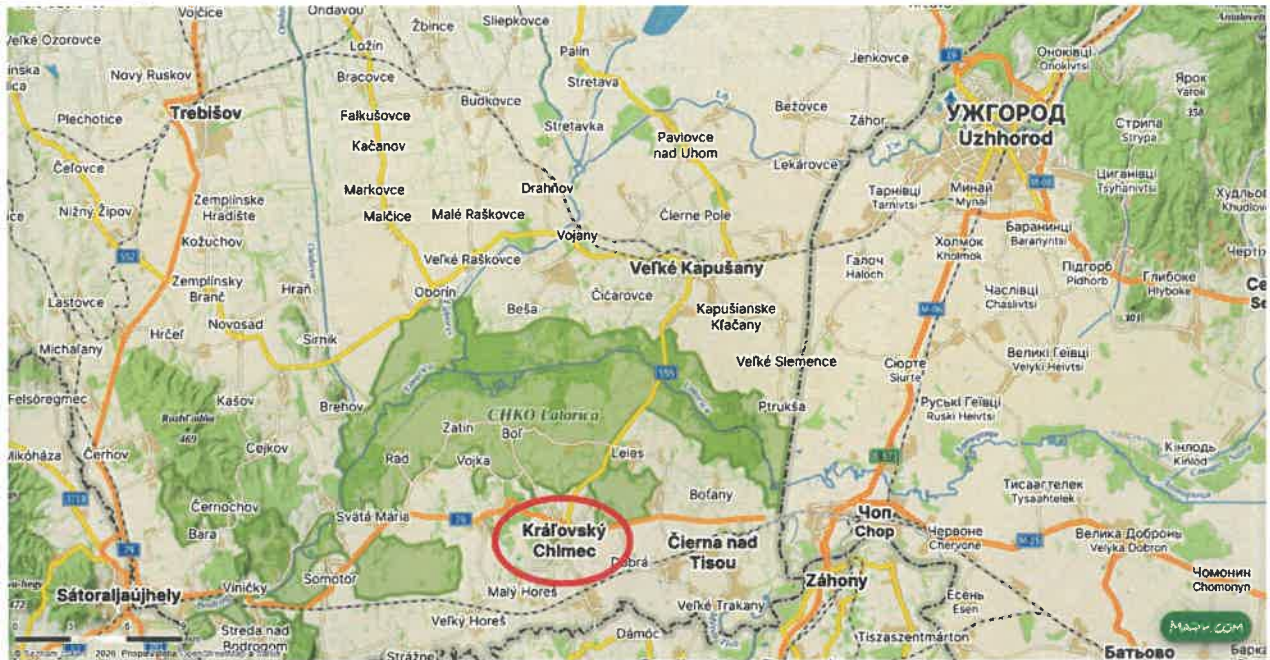
**Kráľovský Chlmec** je najväčšou usadlosťou regiónu, počet obyvateľov okolo 8.000, z toho 80% maďarskej národnosti. Je centrom viacerých úradov a inštitúcií regionálneho charakteru, na území mesta sa nachádza viac škôl, zdravotnícke centrum a útvary poskytujúce rôzne služby. Kultúrny život mesta charakterizuje množstvo divadelných, hudobných a výtvarných podujatí. Blízkosť trojhraníčia je pre mesto užitočná, táto geopolitická výhoda v rámci Európskej únie otvára aj ďalšie dlhodobé možnosti v rozvoji. V záujme rozvoja poľnohospodárstva, priemyslu, služieb a cestovného ruchu v budúcnosti je žiaduca spolupráca mesta, regiónu Medzibodrožie, blízkych miest a mikroregiónov v okolitých štátoch.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Bytový dom obsahuje iba byty s príslušenstvom. Byty sú využívané na bývanie, iné využitie v danom stave nie je možné predpokladať. Byty sú nižšieho štandardu.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne.



Širšie vzťahy mesta Kráľovský Chlmec



Mapa mesta s vyznačením polohy predmetného bytového domu



Mapa lokality s vyznačením polohy predmetného 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 ostatných mestách hodnotou 0,30-0,40 (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 zohľadňuje 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 0,40. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Byt sa nachádza na v meste Kráľovský Chlmec na ulici L.Kossutha č. 59. Sídlisko je vhodné na bývanie, dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. V okolí bytového domu sú ďalšie bytové domy nižšieho štandardu, prevádzkových stavieb a občianskeho vybavenia. Prašnosť okolia je od dopravy a hluk sídliskový - bežný. V susedstve sú bytové domy s menším počtom bytov. Centrum mesta je vzdialené cca. 750 m. Sídlisko je kompletne vybavené, nezamestnanosť obyvateľstva sídliska je okolo 20 %.

Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory a pivnice pre byty v suteréne. Bytový dom je samostatne stojací, má tri vchody, v dvoch po 3 byty, v dvoch po dva byty, spolu je v bytovom dome 16 bytov. Bytový dom bol daný do užívania v r. 1957, je v zlom technickom stave so zanedbanou údržbou, hlavne suterénu, samotný byt má zanedbanú údržbu. Orientácia obytných miestností ohodnocovaného bytu je jedna izba na západ, jedna izba a kuchyňa na východ. Byt je na 2. najvyššom poschodí, vybavením a technickým stavom podpriemerný. V okolí bytového domu sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, čo zásadným spôsobom ovplyvňuje hodnotu bytov v tomto bytovom dome.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,040	10	0,40
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	7	1,54
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,220	6	1,32
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,400	10	4,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	8	1,76
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,220	6	1,32
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,400	9	3,60
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,800	7	5,60
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,800	7	5,60
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	4	0,16
15	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
16	<b>Názor znalca</b> priemerný byt	III.	0,400	20	8,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>74,10</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 74,1 / 145$	0,511
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 19\,613,27 \text{ €} * 0,511$	<b>10 022,38 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok pod bytovým domom v k.ú. Kráľovský Chlmec POPIS**

Ohodnocovaným pozemkom je spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku CKN:  
 - parcela registra "C" č. 688/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m<sup>2</sup>  
 pod bytovým domom č.s. 611 na ulici L.Kossutha č. 59 v meste Kráľovský Chlmec podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, prislúchajúci k bytu č. 14 výške podielu 6320/107640. Ide o rovinný pozemok v zmiešanej lokalite bytových a prevádzkových stavieb. Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, negatívnym účinkom sú konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí. Lokalita je dobre prístupná, centrum mesta je vzdialené cca. 750 m.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
688/10	zastavaná plocha a nádvorie	641,00	1/1	6320/107640	37,64

Obec:

Kráľovský Chlmec

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 4,98 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>zmiešané územie mesta Kráľovský Chlmec s počtom obyvateľov okolo 8.000</i>	1,00
k <sub>V</sub> 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>bytové domy s nižším štandardom vybavenia</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>intravilán mesta s možnosťou využitia vlakovej aj autobusovej dopravy bez MHD</i>	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>zmiešané územie mesta s prevahou bývania v bytových domoch</i>	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí</i>	0,90

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	1,5795
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,5795$	<b>7,87 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 6320/107640 * 5\,044,67 \text{ €}$	<b>296,19 €</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 688/10	$641,00 \text{ m}^2 * 7,87 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6320/107640$	296,19
<b>Spolu</b>		<b>296,19</b>



### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 3175, a to byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6320/107640 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 320dK/406/2019.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 3175, a to byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6320/107640 ku dňu vypracovania znaleckého posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 320dK/406/2019

**je 10.300.- Eur.**

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
<b>2 - izbový byt č. 14 vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 v meste Kráľovský Chlmec</b>	<b>1/1</b>	<b>10 022,38</b>
<b>Pozemky</b>		
Pozemok pod bytovým domom v k.ú. Kráľovský Chlmec - parc. č. 688/10 (37,64 m <sup>2</sup> )	1/1 z 6320/107640	296,19
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>10 318,57</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>10 300,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Desiat'tisícristo Eur</b>		

#### MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka bytu mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Trebišove, dňa 08.04.2026

Ing. Miroslav Vaško

#### IV. PRÍLOHY

- objednávka 019/2020 z 20.03.2026
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 09.03.2026
- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 08.04.2026
- fotodokumentácia z 08.04.2026 a z 21.07.2021
- súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa z 22.01.2020
- vyhlásenie konkurzu z 14.08.2019, vydané 21.08.2019
- čiastočný list vlastníctva č. 3175 zo 07.04.2026 vydaný katastrálnym portálom k bytu č. 14
- informatívna kópia z katastrálnej mapy zo 07.04.2026
- pôdorys poschodia bytového domu s vyznačením ohodnocovaného bytu a nameraných rozmerov
- potvrdenie o veku bytového domu z 28.04.2020



## FOTODOKUMENTÁCIA Z 08.04.2026

Byt č. 14 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 v k.ú. Kráľovský Chlmec



Pohľad na bytový dom zo SZ strany



Pohľad na bytový dom zo SZ strany



Južná časť bytového domu



Pohľad na bytový dom z JZ strany



Pohľad na bytový dom zo JV strany



Pohľad na bytový dom zo SV strany



Vchod č. 59 zo západnej strany domu



Väčšia pivnica k bytu v suteréne

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 08.04.2026

Byt č. 14 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 v k.ú. Kráľovský Chlmec



Pohľad na bytový dom zo SZ strany



Pohľad na bytový dom zo SZ strany



Južná časť bytového domu



Pohľad na bytový dom z JZ strany



Pohľad na bytový dom zo JV strany



Pohľad na bytový dom zo SV strany



Vchod č. 59 zo západnej strany domu



Väčšia pivnica k bytu v suteréne

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.07.2021

Byt č. 14 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 v k.ú. Kráľovský Chlmec



Menšia pivnica k bytu v suteréne



Plynomer pre byt pred vchodom do bytu



Schodisko v bytovom dome



Predsieň v byte



Kúpeľňa



Kúpeľňa



Elektrický bojler v kúpeľni



Detail okna v kúpeľni

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.07.2021

Byt č. 14 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 v k.ú. Kráľovský Chlmec



Pleseň na stenách v kúpeľni



Izba na západnej strane



Detail okna izby na západnej strane



Detail podlahy izby na západnej strane - PVC



Kuchyňa



Kuchynská linka



Kuchyňa



Kuchyňa

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.07.2021

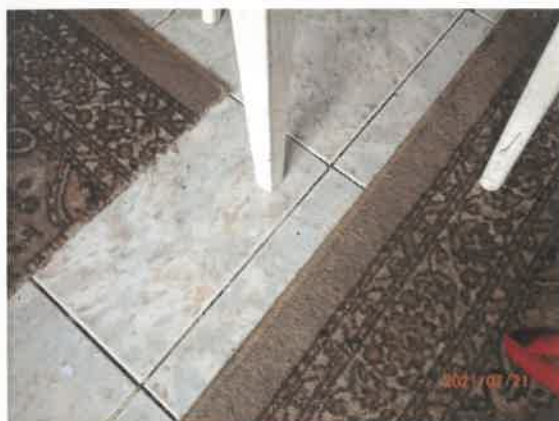
Byt č. 14 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 v k.ú. Kráľovský Chlmec



Detail okna v kuchyni



Pôvodný rozvádzač v byte



Detail podlahy v kuchyni



Izba na východnej strane



Izba na východnej strane



Detail okna a Gamatky izby na východnej strane



Detail podlahy izby na východnej strane



Elektrometry pre byty na spoločnej chodbe

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov Dátum vyhotovenia : 7.4.2026  
 Obec : 528447 Kráľovský Chlmec Čas vyhotovenia : 14:42:14  
 Katastrálne územie : 828360 Kráľovský Chlmec Údaje platné k : 6.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3175 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
688/10	641	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
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

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
611	688/10	9	bytový dom		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: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
59	2	14	6320/107640
Súpisné číslo	Miestna časť		
611			

1 z 3

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
14	<b>Demeter Julius a Gizela r. Lakatošová, Dobranská 1274, Kráľovský Chlmec, PSČ 077 01, SR, Dátum narodenia: 24.06.1961, Dátum narodenia: 03.11.1962, BSM</b>	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-463/2001 - 279/01 Potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle budovy, vedené pod Z - 40/07, č.z.30/07	
	Iné údaje: Prislúcha sklad potravín č.20 a sklad paliva č.25 - 279/01	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dražobná spoločnosť a.s. Gunduličova 3, 811 05 Bratislava- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, k nehnuteľnosti v časti A-na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10, v podiele 6320/107640, zo dňa 4.4.2011 zapísané v reg. P-184/2011-246/2011	-
	Dražobná spoločnosť a.s. Gunduličova 3, 811 05 Bratislava - Osvedčenie o priebehu dražby, dražba bola neúspešná, k bytu č.14, na 2.posch., vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoločných častiach a zariad. domu ako aj prísl. pozemku reg. C parc. č. 688/10, zo dňa 6.02.2012, zapísané v registri P - 58/2012, č.z. 84/12	-
	P-257/2017- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva- POHOTOVOSŤ,s.r.o.,Račianska 42/A,83102 Bratislava IČO:35807598 k bytu č.14/II posch.vchod č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a podiel 6320/107640 na spol.častiach a zariadeniach domu a prísl. pozemku parc.č.688/10 zo dňa 12.06.2017-č.z. 558/2017	-
	P-215/2020 - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice - Oznámenie o dražbe zn. 019/2020, k bytu č.14, na 2.posch., vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoločných častiach a zariad. domu ako aj prísl. pozemku reg. C parc. č. 688/10, pod B14 v 1/1 zo dňa 17.06.2020, č.z. - 545/2020	-
	P-276/2020 - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice - Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 1035/2020, Nz 19939/2020 zo dňa 20.07.2020 - predmet dražby nebol vydražený, k bytu č.14, na 2.posch., vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoločných častiach a zariad. domu ako aj prísl. pozemku reg. C parc. č. 688/10, pod B14 v 1/1, č.z. - 668/2020	-
	P-423/2020 -Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice- Oznámenie o opakovanej dražbe č. 019/2020 k nehnuteľnosti na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10 zastavané plochy a nádvoria a podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 6320/107640, zo dňa 02.09.2020 v.z. 838/2020	-
	P-471/2020 -Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice- Oznámenie o vykonaní priebehu dobrovoľnej dražby N 1428/2020, Nz 27797/2020 - Predmet dražby nebol vydražený, k nehnuteľnosti na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10 zastavané plochy a nádvoria a podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 6320/107640, zo dňa 23.09.2020 v.z. 978/2020	-
	P-228/2021 - Poznomenáva sa, Oznámenie o opakovanej dražbe Zn. 019/2020, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281 navrhovateľ dražby: JUDr. Peter Žoldoš, Žriedlová 3, 040 01 Košice - správca dlžníka, miesto konania dražby: Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, konaná dňa 31.03.2021 o 09:45hod, opakované kolo dražby, na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10 zastavané plochy a nádvoria a podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 6320/107640 pod B14 v 1/1, zo dňa 15.03.2021, č.z. - 392/2021	-
	P - 271/2021 Osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby.dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281. N 421/2021 Nz 7994/2021, Dražba, ktorá bola neúspešná, zo dňa 31.3.2021, č.z. 463/2021.	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

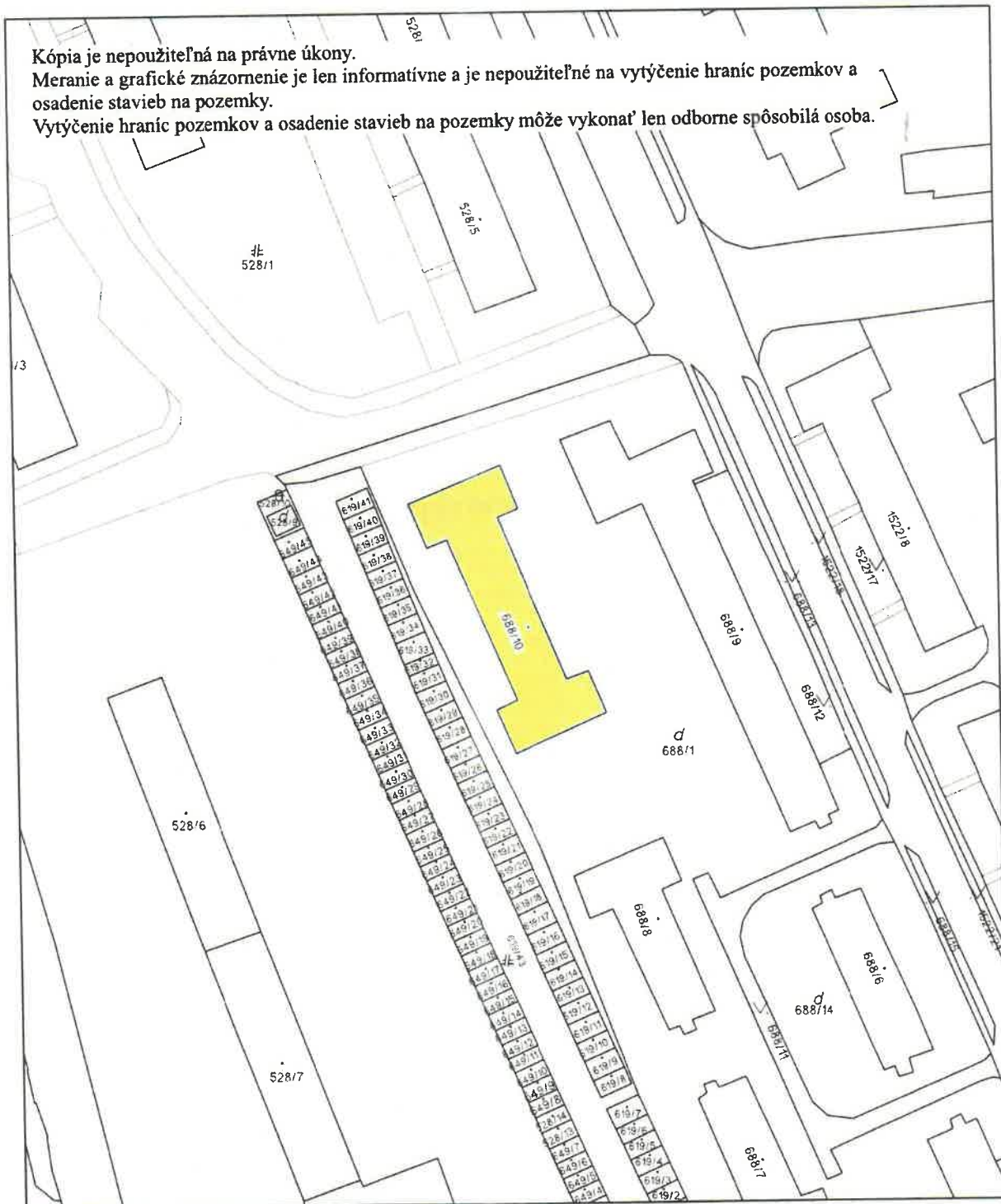
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 14</b>	Záložné právo Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, k nehnuteľnosti v časti A-na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a pozemok parc.č.688/10, v podiele 6320/107640, zapísané v reg.V-763/2003.
<b>Vlastník poradové číslo 14</b>	Zmluva o zriadení záložného práva POHOTOVOSŤ,s.r.o.,Račianska 42/A,83102 Bratislava IČO:35807598 k bytu č.14/II posch.vchod č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a podiel 6320/107640 na spol.častiach a zariadeniach domu a príľahlého pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1052/07-600/07
<b>Vlastník poradové číslo 14</b>	Zmluva o zriadení záložného práva POHOTOVOSŤ,s.r.o.,Račianska 42/A,83102 Bratislava IČO:35807598 k bytu č.14/II posch.vchod č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 a podiel 6320/107640 na spol.častiach a zariadeniach domu a príľahlého pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1113/07-2/08
<b>Vlastník poradové číslo 14</b>	Zmluva o postúpenie pohľadávky zo dňa 8.12.2011 medzi Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. Údernicka 5, 851 01 BA, IČO: 35724803 k nehnuteľnosti v časti A-na byt č.14 vchod č.59 na 2.posch., v bytovom dome č.s.611 na parc.č.688/10 zo dňa 8.02.2012 vedené v registri Z-190/2012-113/2012

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trebišov	Obec Kráľovský Chlmec	Katastrálne územie Kráľovský Chlmec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>			
na parcelu 688/10			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 7. 4. 2026 14:42:41	Bez autorizácie		
Údaje platné k 6. 4. 2026 18:00:00			

# Parcela registra C, 688/10

Košický > Trebišov > Kráľovský Chlmec > k.ú. Kráľovský Chlmec



Vytlačené z aplikácie **MAPKA** Nepoužiteľné na právne úkony

(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.





**MESTO KRÁĽOVSKÝ CHLMEC  
KIRÁLYHELMEC VÁROS**

L. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec,

Mesto Kráľovský Chlmec  
L. Kossutha 99  
077 01 Kráľovský Chlmec


Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo - iktatószám	Vybavuje - ügyintéző	Kráľovský Chlmec-Királyhelme- város
	703-2-/201900aVS/LA	Alzbeta Lipanová	28.04.2020

**Vec:**  
**Potvrdenie o veku stavby s.č. 611/59**

Mesto Kráľovský Chlmec týmto potvrdzuje, že stavba so súpisným číslom 611/59 na ulici L. Kossutha bola povolená na užívanie v roku 1957.

Potvrdenie sa vydáva na úradné účely.



  
Ing. Karol Pataky  
primátor mesta

Tel:  
056 63 212 68

Fax:  
056 63 221 40

e-mail:  
Alzbeta.lipanova@kralovskychlmec.sk

Internet  
www.kralovskychlmec.sk

IČO:  
00 33 16 19

## 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 39/2026.

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

Podpis znalca

