

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: **JUDr. Peter Žoldoš, správca S 1794, Žriedlova 3,
040 01 KOŠICE**

Číslo spisu (objednávky): Žiadosť o vypracovanie znaleckého posudku z 10.02.2020



ZNALECKÝ POSUDOK 68/2020

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, evidovanej na LV 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 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku vo výške 6320/107640 ku dňu spracovania posudku pre účel konkurzného konania 320dK/406/2019.

Počet strán (z toho príloh) : 33 (18)

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 LV č. 3175, a to byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 ku dňu spracovania posudku pre účel konkurzného konania 320dK/406/2019.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel konkurzného konania 320dK/406/2019.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 10.02.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.05.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- žiadosť z 10.02.2020

b) podklady získané znalcom:

- fotodokumentácia bytu z 10.02.2020

- súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa z 22.01.2020

- vyhlásenie konkurzu z 14.08.2019, vydané 21.08.2019

- čiastočný list vlastníctva č. 3175 z 10.05.2020 vydaný katastrálnym portálom k bytu č. 14

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 10.05.2020

- 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, 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 4/2019 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 2019.

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 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 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:

Vyhľadka 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 2019 - 2,581.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 3175 vydaný Katastrálnym portálom dňa 10.05.2020:

A. Majetková podstata:

Stavby :

- byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach vo výške 6320/107640.

Pozemok:

- parcela registra "C" č. 688/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m²

B. Vlastníci: **14 Demeter Július (24.06.1961) a manž. Gizela r. Lakatošová (03.11.1962) v celosti**

- **Poznámka:** Exekútorský úrad Michalovce- súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Ul. kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce- Upovedomenie o začatí exekúcie č.EX 1087/2010-22 predajom bytu č.14, 2.posch., vchod 59, bytového domu č.s. 611 na parc.č. 688/10 a poz. parc.č. 688/10, zo dňa 21.10.2010 vedené v reg. P-561/10 -611/10
- **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 príahl. 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 príahlého pozemku parc.č.688/10 zo dňa 12.06.2017- č.z. 558/2017

C. Ďarchy:

- 5 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.
- 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 príahlého pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1052/07-600/07
- 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 príahlého pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1113/07-2/08
- Exekútorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr.Ing.Štefan Varga, Pribinova 1,07501 Trebišov - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na

nehnuteln. č. EX - 102/09, k bytu č.14 na 2.posch. vo vchode č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č. 688/10 a podiel 6320/107640 na spoloč. častiach a zariaden. domu ako aj príf. pozemku na parc.č.688/10, pod B14 v pod. 1/1, zo dňa 24.06.2009, zapísané v registri Z - 676/09-333/09

- Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Kamil Líška, UL. 29. augusta 2, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 744/2009, k bytu č.14 na 2. poschodí vo vchode č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoloč. častiach a zariad. domu ako aj príf. pozemku na parc.č. 688/10, pod B14 v podiele 1/1, zo dňa 8.09.2009, zapísané v registri Z - 988/09, č.z.482/09
- Exekútorický úrad Michalovce- súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Ul. kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce- Exekučný príkaz č.EX 1087/2010-36 na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.14, 2.posch., vchod 59, bytového domu č.s. 611 na parc.č. 688/10 a na poz. parc.č. 688/10, zo dňa 15.11.2010 vedené v reg. Z-1487/10 - 667/10
- 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
- Exekút. úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda č. 93, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 2445/2012, k bytu č.14 na 2. poschodí vo vchode č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoloč. častiach a zariad. domu ako aj príf. pozemku na parc.č. 688/10, pod B14, zo dňa 02.10.2012 zapísané v registri Z - 1557/2012-646/2012
- Z - 10/2017 - Exekútorický úrad B. Bystrica, súdny exekútor Mgr. Slavomír Nosko, Komenského 3, 974 01 B. Bystrica - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučn. záložného práva na nehnuteľnosť č. Ex 112/2015 v prospech Gemeris, s.r.o., IČO:36 803 766, Kollárova 4, 974 01 Banská Bystrica, byt č. 4 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a podiel 6320/107640 na spoločn. častiach a zariaden. domu, zo dňa 29.12.2016, č.z. 6/17

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.02.2020 za účasti vlastníkov bytu, správcu konkurznej podstaty JUDr. Petra Žoldoša a znalca. Zameranie nehnuteľností a fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 10.02.2020. Vlastníci bytu mi poskytli potrebnú súčinnosť, byt mi sprístupnili, umožnili mi jeho zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie.

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 m². Hodnota celkovej podlahovej plochy bytu v právnej dokumentácii je 63,20 m², čo predstavuje rozdiel +3,07 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.

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 podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach vo výške 6320/107640

Pozemok:

- parcela registra "C" č. 688/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m², podiel 6320/107640

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: 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 konštrukciu 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 výtahu 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 ocelových 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 konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
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
Vypočítaná podlahová plocha	66,27

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:

$k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Počet izieb:

2

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	5,44
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	Klampiarske 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	Vnútorne 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
	Zariadenie bytu				
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.vrátan e 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
	Spolu	100,00		91,85	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,581 * 0,939 * 0,9185 * 0,95$$

$$VH = 687,92 \text{ €/m}^2$$

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 100 rokov. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou.

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	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$687,92 \text{ €/m}^2 * 66,27\text{m}^2$	45 588,46
Technická hodnota	37,00% z 45 588,46 €	16 867,73

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 pohnútkou. 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 žiadúca 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.



Siršie vzťahy mesta Kráľovský Chlmec



Mapa mesta s vyznačením polohy bytového domu



Mapa časti mesta 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 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 0,45. 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. Sídliisko je vhodné na bývanie, dopyt v porovnaní s ponukou je 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. Sídliisko 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: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	10	2,48
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	7	3,15
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,248	6	1,49
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,248	8	1,98
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,248	6	1,49
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,450	9	4,05
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,900	7	6,30

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	4	0,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			145	86,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 86,82 / 145$	0,599
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 16\ 867,73$ $€ * 0,599$	10 103,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocovaným pozemkom je spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku CKN:
 - parcela registra "C" č. 688/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 641 m²
 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 rovinatý pozemok v zmiešanej lokalite bytových a prevádzkových stavieb. Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, negatívnym účinkom sú konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí. Lokalita je dobré prístupná, centrum mesta je vzdialené cca. 750 m.

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

Obec:

Kráľovský Chlmec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>zmiešané územie mesta Kráľovský Chlmec s počtom obyvateľov okolo 8.000</i>	1,00
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>bytové domy s nižším štandardom vybavenia</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>intravilán mesta s možnosťou využitia vlakovej aj autobusovej dopravy bez MHD</i>	0,90
k_F 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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>konfliktné 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	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,5795$	7,87 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 6320/107640 * 5\,044,67 \text{ €}$	296.19 €

VYHODNOTENIE

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

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 3175, a to byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 ku dňu spracovania posudku pre účel konkurzného konania 320dK/406/2019.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 3175, a to byt č. 14 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc. 688/10 ku dňu spracovania posudku pre účel konkurzného konania 320dK/406/2019 je 10.400.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
2 - izbový byt č. 14 vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 v meste Kráľovský Chlmec	1/1	10 103,77
Pozemky		
Pozemok pod bytovým domom v k.ú. Kráľovský Chlmec - parc. č. 688/10 (37,64 m ²)	1/1 z 6320/107640	296,19
Všeobecná hodnota celkom		10 399,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		10 400,00

Slovom: Desat' tisíc štyristo Eur

V Trebišove dňa 10.05.2020



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- žiadosť z 10.02.2020
- fotodokumentácia bytu z 10.02.2020
- súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa z 22.01.2020
- vyhlásenie konkurzu z 14.08.2019, vydané 21.08.2019
- čiastočný list vlastníctva č. 3175 z 10.05.2020 vydaný katastrálnym portálom k bytu č. 14
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 10.05.2020
- pôdorys poschodia bytového domu s vyznačením ohodnocovaného bytu a nameraných rozmerov
- potvrdenie o veku bytového domu z 28.04.2020



JUDr. Peter Žoldoš, správca
Žriedlová 3, 040 01 Košice
zoldos@zoldos.sk
+421 905 350 865

Sp. zn.: 32OdK/406/2019
Značka správcu: S1794
Značka správcovského spisu: 32OdK/406/2019 S1794

Ing. Miroslav Vaško, súdny znalec
/elektronicky/

V Košiciach dňa 10.02.2020

VEC: Žiadosť o vypracovanie znaleckého posudku

1. Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 14.08.2019, sp. zn. **32OdK/406/2019** bol vyhlásený konkurz na majetok Július Demeter, narodený: 24.06.1961, bytom: L. Kossutha 611/59, 077 01 Kráľovský Chimec, podnikajúci pod obchodným menom: Július Demeter DEMETER, s miestom podnikania: L. Kossutha 611/59, 077 01 Kráľovský Chimec, IČO: 10 801 928. Uznesenie o vyhlásení konkurzu a o oddlížení dlžníka bolo zverejnené vo vydaní Obchodného vestníka č. 161/2019 dňa 21.08.2019. Rovnakým uznesením bol do funkcie správcu majetku dlžníka ustanovený JUDr. Peter Žoldoš, správca, so sídlom Žriedlová 3, 040 01 Košice.
2. Týmto si Vás dovoľujem požiadať o vypracovanie znaleckého posudku vo vyššie uvedenej konkurznej veci, a to za účelom ocenenia majetku podliehajúceho konkurzu, ktorým je nehnuteľnosť zaradená do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., ktorý Vám zasielam ako prílohu tejto žiadosti.

S úctou

JUDr. Peter Žoldoš, správca

Prílohy: Uznesenie Okresného súdu Košice I o vyhlásení konkurzu
Súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o.

KANCELÁRIA SPRÁVCU | JUDr. Peter Žoldoš, správca

sídlo: Žriedlová 3, 040 01 Košice
e-mail: zoldos@zoldos.sk
tel.: +421 905 350 865
zápis: Zoznam správcov Ministerstva spravodlivosti SR, číslo S1794
IČO: 50 218 506

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.02.2020

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 10.02.2020

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



Vchod do bytu č. 14 na 2. poschodí



Predsieň v byte



Kúpeľňa



Kúpeľňa



Elektrický bojler v kúpeľni



Detail vaňovej batérie v kúpeľni

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.02.2020

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



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



Kuchynská linka

FOTODOKUMENTÁCIA Z 10.02.2020

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



Detail okna v kuchyni



Detail okna v kuchyni



Detail podlahy v kuchyni



Izba na východnej strane



Detail okna v izbe na východnej strane



Detail podlahy izby na východnej strane

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Trebišov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: KRÁLOVSKÝ CHLMEC

Dátum vyhotovenia 10.05.2020

Katastrálne územie: Kráľovský Chlmec

Čas vyhotovenia: 16:26:12

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3175

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
688/10	641	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	4	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
611	688/10	9	BYTOVÝ DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 59 2. p. Byt č. 14

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

6320 / 107640

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

14 Demeter Julius a Gizela r. Lakatošová, Dobranská 1274, Kráľovský Chlmec, PSČ 077 01, SR

Dátum narodenia : 24.06.1961

Dátum narodenia : 03.11.1962

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

- Poznámka** Exekútorický úrad Michalovce- súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Ul. kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce- Upovedomenie o začatí exekúcie č.EX 1087/2010-22 predajom bytu č.14, 2.posch., vchod 59, bytového domu č.s. 611 na parc.č. 688/10 a poz. parc.č. 688/10, zo dňa 21.10.2010 vedené v reg. P-561/10 -611/10
- 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 prífahl. 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- 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

Informatívny výpis

1/3

Údaje platné k: 07.05.2020 18:00

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Vchod : 59 2. p. Byt č. 14
 14 Demeter Julius a Gizela r. Lakatošová, Dobranská 1274, Kráľovský Chlmec, PSČ 077 01, SR
 Dátum narodenia : 24.06.1961 Dátum narodenia : 03.11.1962
 Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1
 parc.č.688/10 a podiel 6320/107640 na spol.časťiach a zariadeniach domu a príslušeného pozemku
 parc.č.688/10 zo dňa 12.06.2017-č.z. 558/2017
 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-463/2001 - 279/01
 Titul nadobudnutia Potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle budovy, vedené pod Z - 40/07, č.z.30/07

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 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 POHOTOVOST, 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.časťiach a zariadeniach domu a príslušeného pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1052/07-600/07
- 14 Zmluva o zriadení záložného práva POHOTOVOST, 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.časťiach a zariadeniach domu a príslušeného pozemku parc.č.688/10 zapísané v registri V-1113/07-2/08
- 14 Exekútorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr.Ing.Štefan Varga, Pribinova 1,07501 Trebišov - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekuč. záložného práva na nehnuteľn. č. EX - 102/09, k bytu č.14 na 2.posch. vo vchode č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č. 688/10 a podiel 6320/107640 na spoloč. časťiach a zariaden. domu ako aj príf. pozemku na parc.č.688/10, pod B14 v pod. 1/1, zo dňa 24.06.2009, zapísané v registri Z - 676/09-333/09
- 14 Exekút. úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Kamil Liška, UL. 29. augusta 2, 811 07 Bratislava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 744/2009, k bytu č.14 na 2. poschodí vo vchode č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoloč. časťiach a zariad. domu ako aj príf. pozemku na parc.č. 688/10, pod B14 v podiele 1/1, zo dňa 8.09.2009, zapísané v registri Z - 988/09, č.z.482/09
- 14 Exekútorský úrad Michalovce- súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Ul. kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce- Exekučný príkaz č.EX 1087/2010-36 na zriadenie exekučného záložného práva na byt č.14, 2.posch., vchod 59, bytového domu č.s. 611 na parc.č. 688/10 a na poz. parc.č. 688/10, zo dňa 15.11.2010 vedené v reg. Z-1487/10 - 667/10
- 14 Zmluva o postúpení 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
- 14 Exekút. úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda č. 93, 040 01 Košice - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 2445/2012, k bytu č.14 na 2. poschodí vo vchode č.59 v bytovom dome č.s.611 na parc.č. 688/10 a pod. 6320/107640 na spoloč. časťiach a zariad. domu ako aj príf. pozemku na parc.č. 688/10, pod B14, zo dňa 02.10.2012 zapísané v registri Z - 1557/2012-646/2012
- 14 Z - 10/2017 - Exekútorský úrad B. Bystrica, súdny exekútor Mgr. Slavomír Nosko, Komenského 3, 974 01 B. Bystrica - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučn. záložného práva nanehnuteľnosť č. Ex 112/2015 v prospech Gemeris, s.r.o., IČO:36 803 766, Kollárova 4, 974 01 Banská Bystrica, byt č. 4 na 2. poschodí vo vchode č. 59 v bytovom dome č.s. 611 na parc.č. 688/10 a podiel 6320/107640 na spoločn. časťiach a zariaden. domu, zo dňa 29.12.2016, č.z. 6/17

Iné údaje:

- 2 Príslucha sklad potravín č.02 a sklad paliva č.03
- 2 Hlásenie zmien R-44/10, č.z.200/10
- 3 Príslucha sklad potravín č.01, sklad paliva č.9, č.z.81/06
- 5 R-184/2017 - Žiadosť na dopln. adresy vlastníka, č.z.611/17.

Informatívny výpis

2/3

Údaje platné k 07.05.2020 18:00

- 5 R-184/2017 - Žiadosť na dopln. adresy vlastníka, č.z.611/17.
- 6 Prislúcha sklad potravín č.10, sklad paliva č.12
- 7 Prislúcha sklad potravín č.13, sklad paliv č.31-č.z.123/04
- 8 Prislúcha sklad potravín č.16 a sklad paliva č.33-532/07
- 9 Doplnenie osobných údajov R-185/2013-363/2013
- 10 Prislúcha sklad potravín č.22 a č.23-236/08
- 12 R-449/2016-Žiadosť o doplnenie osobných údajov zo dňa 23.11.2016-č.z. 1089/2016
- 14 Prislúcha sklad potravín č.20 a sklad paliva č.25 - 279/01
- 15 Prislúcha sklad potravín č.23 a sklad paliva č.27, č.z.586/06

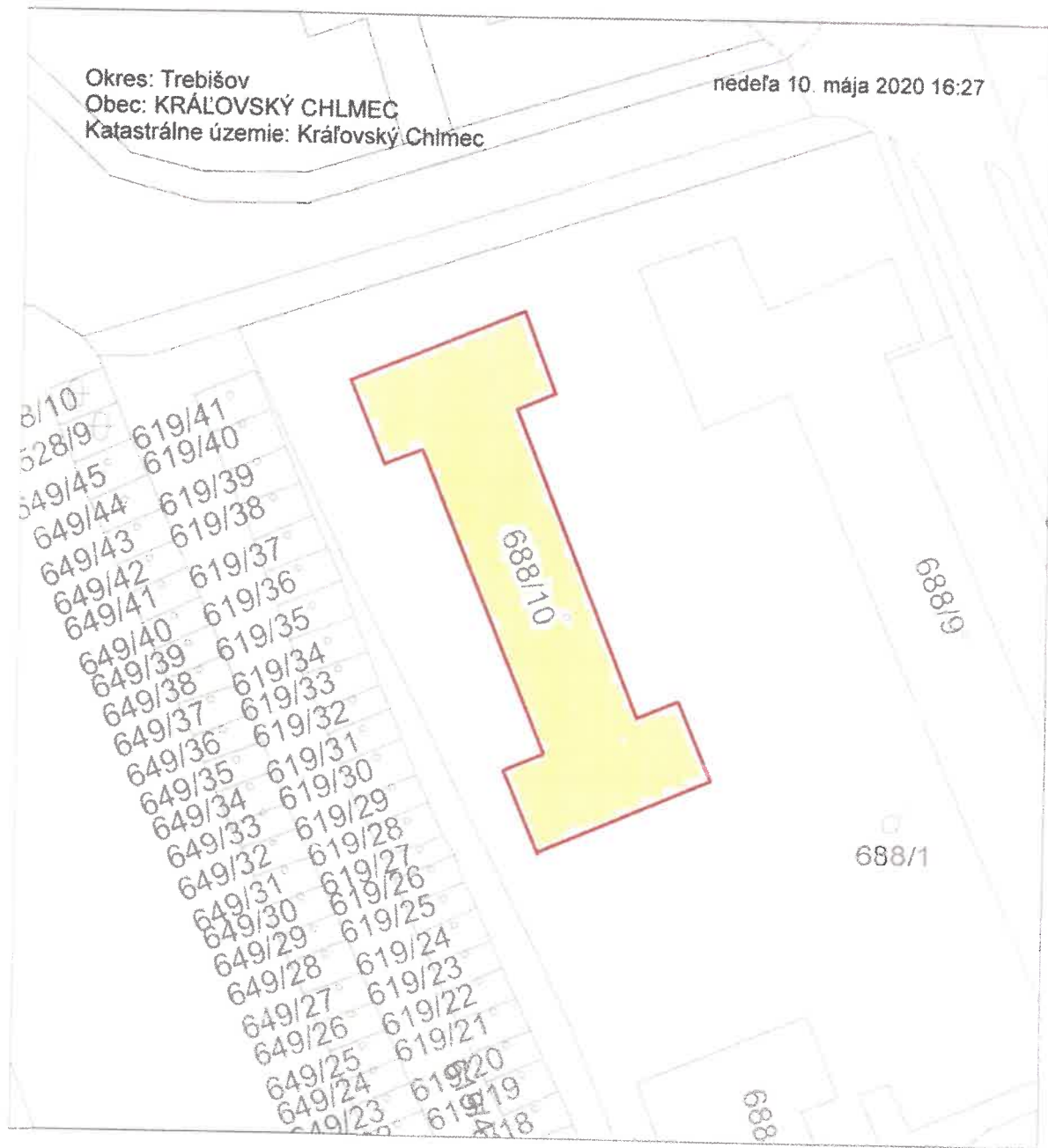
Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

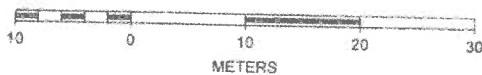
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 500



**MESTO KRÁĽOVSKÝ CHLMEC**
KIRÁLYHELMEC VÁROS

L. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec,

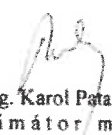
Mesto Kráľovský Chlmec
L. Kossutha 99
077 01 Kráľovský Chlmec

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo - iktatószám	Vybauje - ügyintéző	Kráľovský Chlmec-Királyhelme város
	703-2-/201900aVS/LA	Alžbeta 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 mestaTel.
056/63 212 68Fax:
056/63 221 40e-mail:
Alzbeta.lipanova@kralovskychlmec.skInternet:
www.kralovskychlmec.skICO:
00331619

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 68/2020.

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

Podpis znalca



