

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., Hviezdoslavova 6, 040 01 KOŠICE**

Číslo spisu (objednávky): objednávka 057/2024 z 22.10.2024



ZNALCKÝ POSUDOK

123/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 789, a to: byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189 na parc. CKN č. 522/70, 522/77, 522/71 522/76 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo výške 8351/534144 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 24 (12)

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 789, a to:

byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189 na parc. CKN č. 522/70, 522/77, 522/71 522/76 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo výške 8351/534144 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 20.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.11.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 057/2024 z 22.10.2024

- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 22.10.2024

- znalecký posudok 44/2013 z 10.07.2013, Ing. Juraj Katocs, L.Kossutha 605/91, Kráľovský Chlmec

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní obhliadky z 20.11.2024

- fotodokumentácia z 20.11.2024

- čiastočný list vlastníctva č. 789 z 19.11.2024 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy zo 19.11.2024 vydaná katastrálnym portálom

- doklad o veku bytového domu z 02.07.2013

- pôdorys ohodnocovaného bytu č. 5 s vyznačením nameraných rozmerov

6. Použitie 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
- VVyhláška 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..
- 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 3/2024 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 neprimeranou 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 3. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľností vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

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 diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2024 - 3,815.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 789 vydaný Katastrálnym portálom dňa 19.11.2024

A. Majetková podstata:

Byty :

- byt č. 5 na 2.poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189 na parc. CKN 522/70, /71, /76 a /77

Pozemok: nie je

B. Vlastníci:

- **51 Dorkóová Helena r. Lešková, rozv. (13.09.1949), Zimná 189/14, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43, SR, v celosti**

Poznámka: Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 na byt č. 5 na 2. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8351/534144 pod B51 V 1/1 zo dňa 4.08.2020, č.z. - 180/2020

Poznámka: P-39/2021 - Uznesenie Okresného súdu Trebišov č. 12Csp/191/2020-56 o konaní o návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia a žaloby o určenie bezúročnosti a bezpoplatkovosti úveru zo dňa 22.01.2021 na nehnuteľnosti: byt č. 5 na 2.poschodí vo vchode 14 v bytovom dome so súp.č. 189 na aprcele č. 522/70, 522/71, 522/76, 522/77 a so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach o veľkosti 8351/534144 pod B51 v 1/1, č.z. - 12/2021

C. Tarchy:

- **51 Záložné právo Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina k nehnuteľnostiam v časti A - byt č. 5 na 2. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8351/534144, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 0000000000073400 B, zapísané v registri V- 1085/2013, povol. dňa 31.10.2013, č.z.546/13.**

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2024 iba za účasti znalca. Vlastníčka bytu po zazvonení od vchodu do bytového domu sa mi ozvala, po mojom predstavení a účelu mojej návštevy telefón zložila a na ďalšie zvonenie sa nereagovala. Zároveň sa nereagovala na búchanie na vchodové dvere do bytu.

Ohodnotenie bytu som previedol v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov. Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol znalecký posudok 44/2013 z 10.07.2013, ktorý vypracoval znalec Ing. Juraj Katocs. Údaje z tohto znaleckého posudku ako aj zistenia z obhliadky zo spoločných priestorov bytového domu, z vonkajšej strany a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku. Podlahová plocha bytu je zrejme z dokumentácie, ktorá sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku.

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

Namerané hodnoty boli spolu 85,24 m². Hodnota celkovej podlahovej plochy bytu v právnej dokumentácii je 83,51m², čo predstavuje rozdiel +1,73 m². Na základe výkladu k metodickému pokynu č.820/98-50 zo dňa 6.4.1998 sa berie za výpočet ceny podľa bodu 2.3. sa v zmysle metodiky ŽU skutočne nameraná hodnota. Doklady o veku stavby mi boli predložené, obytný dom je v užívaní od r. 1981.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola predložená žiadna, jednoduchý pôdorys bytu s vyznačením nameraných rozmerov, ktorý sa nachádzal v znaleckom posudku 44/213 sa nachádza v prílohách tohto znaleckého posudku. Terajšia vlastníčka byt nadobudla kúpou v r. 2013. Bytový dom je v užívaní od r. 1981.

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, bytov a pozemkov, ktoré sú predmetom hodnotenia:

Stavby :

- byt č. 5 na 2.poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189 na parc. CKN 522/70, /71, /76 a /77 v celosti

Pozemok: nie je

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

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

<https://www.ciernanadtisou.sk/index.php/uzemny-plan-mesta>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189, k.ú. Čierna nad Tisou

POPIS

Ohodnocovaným bytom je byt č. 5 nachádzajúci sa v bytovom dome č.s. 189 na ulici Zimná č. 14 v meste Čierna nad Tisou. Z hľadiska polohy sa bytový dom nachádza v lokalite bytových domov na západnom okraji mesta. Bytový dom má 9. nadzemných podlaží bez suterénu, prízemie je technické, kde sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice pre jednotlivé byty. V dome sú štyri vchody po 16 bytov, spolu je v bytovom dome 64 bytov. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 2. poschodí bytového domu vo vchode č. 14, pri obhliadke mi nebol sprístupnený, predpokladám, že v čase obhliadky bol riadne užívaný. Bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku 1981.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojka STA, vstavaná skriňa, poštová schránka, zvonček, domáci telefón, kuchynská linka, plynový sporák, batérie a radiátory okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä výťahy, strojovne výťahov, práčovne, sušiarne, žehliarne, miestnosť pre upratovačky, WC, dielne, spoločenská miestnosť, spoločná televízna anténa, hromozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je hodnotený byt umiestnený.

Spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku 8351/534144.

Dispozičné riešenie bytu:

Ohodnocovaný byt pozostáva z 4 obytných miestností a z príslušenstva. Príslušenstvom bytu tvorí kúpeľňa, WC, chodba, kuchyňa a pivnica k bytu na prízemí. Dispozičné riešenie bytu je v súlade s priloženým pôdorysom bytu.

POPIS BYTU A BYTOVÉHO DOMU ZO ZNALECKÉHO POSUDKU 44/213:

2.1.1 Byt č. 5 na 2. poschodí obytného domu súp. č. 189, vchod č. 14 na parc. č. 522/70, 522/71, 522/76 a 522/77 v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okr. Trebišov

Popis bytového domu č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/71, 522/76 a 522/77, k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okr. Trebišov.

Radový bytový dom v stavebnej konštrukčnej sústave T 06B, bytový dom má 8 nadzemných podlaží a jedno podzemné technické podlažie a je postavený z plošných panelových prvkov. Postavený bol v roku 1981.

V okolí sú prevažne situované bytové domy, športové ihrisko, obchody s potravinami a domácimi potrebami a škôlka. V bytovom dome vo vchode č. 14 je celkovo 16 bytov. V dosahu bytového domu je kompletná občianska vybavenosť sídliska. Vzdialenosť domu od železničnej a autobusovej stanici je cca 1000 metrov. Orientácia obytných miestností je čiastočne výhodná a čiastočne nevýhodná. Na prízemí (1.NP) sú pivnice, sušiareň, vlastná kotolňa, kočikáreň a sklad bicyklov. Ostatné podlažia majú po dva byty, ktoré sú prístupné z centrálného schodiska po dvojramennom železobetónovom schodisku s povrchom z PVC a z osobného výťahu.

Obvodový plášť je v priečeli samonosný panelový z troskopemzobetónu hrúbky 300 mm. Povrchová úprava obvodového plášťa je z vonkajšej strany vytvorená sypaným povrchom. Zvislé nosné steny sú zo železobetónových panelov hr. 150 mm, priečky betónové a siporexové hr. 75 a 150 mm. Stropné konštrukcie zo železobetónových dielcov hr. 120 mm. Schodištia sú železobetónové, prefabrikované, dvojramenné v zrkadle

ktorých sa nachádzajú výťahové šachty so stenami zo skla s drôtenou vložkou. Strecha domu jednoplášťová odvetraná konštrukcia, spádová vrstva vytvorená z pórobetónových tvárnic, alebo plynosilikátových dosiek hrúbky 150 mm. Odvedenie strešného plášťa je vnútornými odpadmi. Krytina z ťažkých hydroizolačných súvrství. Na streche sa nachádzajú strojovne výťahov, dymové klapky pre odvetranie schodišťa a DVJ jednotky na odvetrávanie bytových jadier. Podlahy na chodbách betónové s PVC krytinou. Okná a balkónové dvere vymenené za plastové. Dom je napojený na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, elektrina, zemný plyn). Bytový dom je vybavený bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi a internetovým pripojením. Dom má osobný výťah.

Popis bytu:

Byt je štvorizbový s príslušenstvom - predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica. Byt je v štandardnom vyhotovení, boli vymenené vlastníkom bytu iba drevené okná za plastové v roku 2009 a správcom obytného domu rozvody vody, ÚK, kanalizácie a plynu v inštalačnej šachte v roku 2012. Podlahy vo všetkých miestnostiach sú nulové s podlahovou krytinou z PVC. Vnútorne omietky stierkové hladké. Bytové jadro z kovoplastických dielcov je delené na kúpeľňu a WC. V kúpeľni je osadená oceľová smaltovaná vaňa a otočné umývadlo. Batéria nerezová páková aj so sprchou. Vo WC je splachovací záchod Combi, za ktorým sa nachádza inštalačná šachta s otvorom pre možnosť odčítavania meračov médií. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva so smaltovaným drezom a nerezovou pákovou batériou. Pri linke je inštalovaný plynový kombinovaný sporák. Vnútorne rozvody vody z pozinkovaných rúr a kanalizácie z Novodurových rúr. Vykurovanie je ústredné z centrálneho zdroja, príprava teplej vody z centrálneho zdroja vo vlastnej kotolni bytového domu s.č. 189. Vykurovacie telesá oceľové, doskové typu Korad. Elektroinštalácia bytu má svetelný a zásuvkový obvod. Byt má aj loggiu s prístupom z obytnej miestnosti nachádzajúcej naproti hlavnému vchodu do bytu. K bytu patrí aj pivnica v suteréne obytného domu, ktorá má čiastočne murované a čiastočne oceľové steny, dvere plné oceľové, podlaha betónová s cementovým poterom, elektroinštalácia svetelná.

Technický stav bytu je na dobrej úrovni, bežná údržba sa vykonáva pravidelne. Bytový dom, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt je vybavený spoločnými zariadeniami a spoločnými časťami, na ktorých má vlastnícky podiel aj vlastník ohodnocovaného bytu. Obytný dom je napojený na všetky miestne inžinierske siete.

Životnosť a opotrebenie:

vek bytového domu určený na základe potvrdenia Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 2.7.2013, podľa ktorého bytový dom bol vybudovaný v roku 1981. Znalec posúdil stavebno-technický stav objektu vyhotovenie v konštrukčnom systéme T06 B, použité konštrukcie, stavebné materiály a konštatoval, že nie sú v rozpore s týmto údajom, preto si ho osvojil a za základ pre výpočet opotrebenia ďalej uvažujem rok 1981. Nakoľko v byte, neboli vykonané rozsiahlejšie rekonštrukčné práce, opotrebenie stanovujem lineárnou metódou a je 32 %, technický stav 68 % pri predpokladanej základnej životnosti 100 rokov.

Ohodnocovaný byt má 4 obytné miestnosti.

Príslušenstvom bytu je :

- predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica.

Súčasťou bytu je jeho vybavenie, a to najmä :

- vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, elektrický zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, radiátory, vodovodné batérie, vaňa a vodomery

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené :

- vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní, hlavnými uzávermi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Spoločné časti domu sú :

- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečella, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami sú najmä :

- výťahy, strojovne výťahov, kočikárne, práčovne, sušiarne, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.

Podiel na spoločných častiach :

- podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku tvorí podľa listu vlastníctva 8351/534144.

Charakter nehnuteľnosti :

- jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň 3,46*2,47	8,55
izba 4,64*3,46	16,05
izba 5,82*3,46	20,14
izba 3,52*3,46	12,18
izba 2,42*3,46	8,37
kuchyňa 3,46*2,16+2,51*1,80	11,99
kúpeľňa 1,60*1,60	2,56
WC 0,83*1,17	0,97
Výmera bytu bez pivnice	80,81
pivnica 1,28*1,93	2,47
Vypočítaná podlahová plocha	83,28
loggia 1,20*3,46	4,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

$$4$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,90
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	21,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,84
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,90
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,88
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,15
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,15
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,08
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,96
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,96
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,92
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,45

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,96
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,92
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,92
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,45
	Spolu	100,00		102,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,10 / 100 = 1,021$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,815 * 1,037 * 1,0210 * 0,95$$

$$VH = 1\,248,26 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Bytový dom ako celok je v technickom stave primeranom veku, so základnou údržbou, jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou z dostupných údajov pri predpokladanej celkovej životnosti domu 100 rokov určenej odborným odhadom v zmysle metodiky. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189, k.ú. Čierna nad Tisou	1981	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,248,26 €/m^2 * 83,28m^2$	103 955,09
Technická hodnota	57,00% z 103 955,09 €	59 254,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt č. 5 sa nachádza v bytovom dome č.s. 189 v meste Čierna nad Tisou na sídlisku na západnom okraji mesta v zmiešanej lokalite bytových domov a občianskej vybavenosti na Zimnej ulici č. 14. Sídlisko je vybavené kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie na východnej strane domu. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, vodovod, kanalizáciu a zemný plyn. Jeho polohu s ohľadom na centrum mesta hodnotím ako okrajovú. Byty v tomto bytovom patria medzi priemerne obchodovateľné byty na miestnom trhu.

Mesto Čierna Nad Tisou bolo založené v roku 1946 na základe vládneho uznesenia na zabezpečenie výmeny tovarov medzi ZSSR a ČSR vybudovaním železničného prekladiska. Mesto leží v juhovýchodnom cípe SR na trojhraničí Ukrajina – Maďarsko - Slovensko na rozhraní spádových území obcí Čierna, Malé Trakany, Veľké Trakany, Biel, Boľany. V okolí mesta, v katastrálnom území obce Malé Trakany, leží rekreačné stredisko Zlaté piesky Tisa. V týchto miestach rieka Tisa tvorí štátnu hranicu medzi Slovenskom a Maďarskom. Slovenská strana je lemovaná piesočnými plážami, vytvorenými naplaveným jemným riečnym pieskom. Počet obyvateľov mesta je okolo 3.860 obyvateľov. V súčasnosti je rozvoj mesta v útlme z dôvodu znižovania zamestnanosti u najväčšieho zamestnávateľa - ŽSR a Cargo.

b.) **Analýza využitia nehnuteľností:** Ohodnocovaný byt so stavom v čase obhliadky bol zrejme užívaný vlastníčkou na bývanie, predpokladám, že spĺňa priemerné požiadavky na súčasné trendy bývania v bytových domoch, iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

c.) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem skutočnosti, že vlastníci bytov v bytovom dome nemajú spoluvlastnícky podiel na pozemku pod bytovým domom.



Širšie vzťahy mesta Čierna nad Tisou



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 nehnuteľností 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. 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 sídlisku na západnom okraji mesta Čierna nad Tisou na ulici Zimná č. 14. Sídlisko je vhodné na bývanie, dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. V okolí bytového domu je na západnej strane nádvorie, za ktorým je areál materskej školy, na východnej strane je Zimná ulica, za ktorou je areál futbalového ihriska, na južnej strane je obchodná budova, ktorá nie je v prevádzke, na severnej strane sú ďalšie bytové domy. Prašnosť okolia je od dopravy a hluk sídliskový - bežný. V susedstve sú bytové domy s počtom do 40 bytov. V dosahu do 10 min. je centrum mesta, Mestský úrad, autobus, taxi a železnica. Sídlisko má základné vybavenie, nezamestnanosť obyvateľstva sídliska je okolo 20%. Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory a pivnice na prízemí. Bytový dom je samostatne stojací, má štyri vchody, v ktorých je po 16 bytov, spolu je v bytovom dome 64 bytov. Predpokladám, že ohodnocovaný byt je v priemernom technickom stave, so základnou údržbou, v pôvodnom stave, riadne užívaný vlastníčkou, schopný plniť svoju funkciu, bytový dom ako celok má základnú údržbu. Orientácia obytných miestností bytu je jedna izba na juh, jedna izba a kuchyňa na východ, dve izby, z toho jedna s loggiou na západ. Byt je na 2. poschodí s pôvodným výtahom, predpokladám, že vybavením priemerný. V okolí nad 1 km sú prírodné lokality. V okolí bytového domu sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Byt ako celok považujem za priemerný byt.

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 _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	10	2,20
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	8	1,76
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			145	75,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 75,84/ 145	0,523
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 59 254,40 € * 0,523	30 990,05 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 789, a to:
byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189 na parc. CKN č. 522/70, 522/77, 522/71 522/76 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo výške 8351/534144 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 789, a to:
byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189 na parc. CKN č. 522/70, 522/77, 522/71 522/76 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo výške 8351/534144 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 31.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 5 na 2. poschodí vo vchode č. 14 v bytovom dome č.s. 189, k.ú. Čierna nad Tisou	30 990,05
Všeobecná hodnota celkom	30 990,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	31 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťjedentisíc Eur	

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 20.11.2024



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka 057/2024 z 22.10.2024
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 22.10.2024
- protokol o vykonaní obhliadky z 20.11.2024
- fotodokumentácia z 20.11.2024
- čiastočný list vlastníctva č. 789 z 19.11.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy zo 19.11.2024 vydaná katastrálnym portálom
- doklad o veku bytového domu z 02.07.2013
- pôdorys ohodnocovaného bytu č. 5 s vyznačením nameraných rozmerov

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2024

Byt č. 5 v byt. dome č.s. 189 na parc. CKN č. 522/70, /71,/76 a /77 v k.ú. Čierna nad Tisou



Pohľad na bytový dom z JV strany



Pohľad na bytový dom zo SV strany



Zimná ulica pred domom v smere na juh



Nádvorie na západnej strane domu



Pohľad na bytový dom z JZ strany



Spoločný vchod č. 12 a 14 z východnej strany



Zvončeky do bytov pri vchode



Predsieň na 1.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2024

Byt č. 5 v byt. dome č.s. 189 na parc. CKN č. 522/70, /71,/76 a /77 v k.ú. Čierna nad Tisou



Vstup do spoločnej chodby na I.NP



Poštové schránky predsiene na záp. strane



Spoločná chodba na I.NP



Nástenka v spoločnej chodbe



Energetický certifikát domu – kategória „C“



Chodba na prízemí pred výťahom



Pôvodný výťah v dome



Podesta a schodisko v dome

FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.11.2024

Byt č. 5 v byt. dome č.s. 189 na parc. CKN č. 522/70, /71,/76 a /77 v k.ú. Čierna nad Tisou



Elektromery pre byty na 2.poschodí



Vstupné dvere do bytu č. 5



Detail vstupných dverí do bytu č. 5



Detail spoločnej chodby pred bytom č. 5

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 811	Trebišov	Datum vyhotovenia	: 19.11.2024
Obec	: 528293	Čierna nad Tisou	Čas vyhotovenia	: 12:32:35
Katastrálne územie	: 809594	Čierna nad Tisou	Údaje platné k	: 18.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 789 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
189	522/70 522/77 522/71 522/76	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/70 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/71 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/76 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/77 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
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) 14	Poschodie 2	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 8351/534144
Súpisné číslo 189	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluovlastnícky podiel
51	Dorkóová Helena r. Lešková, rozv., Zimná 189/14, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43, SR, Dátum narodenia: 13.09.1949		1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode bytu V-616/2013 zo dňa 25.06.2013-333/13		
	Iné údaje: Prislúcha pivnica č.5		
	Poznámky		K nehnuteľnosti

P-355/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. IAA0/ H 050641 v prospech Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 na byt č. 5 na 2. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8351/534144 pod B51 V 1/1 zo dňa 4.08.2020, č.z. - 180/2020	-
P-39/2021 - Uznesenie Okresného súdu Trebišov č. 12Csp/191/2020-56 o konaní o návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia a žaloby o určenie bezúročnosti a bezpoplatkovosti úveru zo dňa 22.01.2021 na nehnuteľnosti: byt č. 5 na 2.poschodí vo vchode 14 v bytovom dome so súp.č. 189 na aprcele č. 522/70, 522/71, 522/76, 522/77 a so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach o veľkosti 8351/534144 pod B51 v 1/1, č.z. - 12/2021	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Z - 474/2024 Zákonné vecné bremeno na základe zákona č. 452/2021 Z.z. (Zákon o elektronických komunikáciach) podľa § 21 ods. 1 Zákona v prospech oprávneného Cetin Networks, s.r.o., Eisteinova 24, 851 01 Bratislava, oprávnený je v nevyhnutnom rozsahu, za primeranú náhradu a ak je to vo verejnom záujme zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať a umiestňovať ich vedenia v bytovom dome č.s.189 parc.č. 522/70, 522/77, 522/71 a 522/76, č. TVCNT/67350 zo dňa 25.3.2024, č.z. 96/2024.
Vlastník poradové číslo 51	Okresné stavebné bytové družstvo Trebišov, ul. Pribinova 2246/2, 07501 Trebišov, zast. Ing. Kačinetzom, návrh na zápis zákonného záložného práva v zmysle § 15 odst.1 /zák. čis. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s.189 na parc.č. 522/70, zo dňa 10.12.2009 vedené v registri Z - 91/2010, č.z.87/10
Vlastník poradové číslo 51	Záložné právo Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina k nehnuteľnostiam v časti A - byt č. 5 na 2. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8351/534144, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 0000000000073400 B. zapísané v registri V- 1085/2013, povol. dňa 31.10.2013, č.z.546/13.

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	Čierna nad Tisou	Katastrálne územie	Čierna nad Tisou
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 522/77					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia						
Údaje platné k						



Mesto Čierna nad Tisou

Námestie pionierov 151/1

076 43 Čierna nad Tisou

tel.: 056 / 6872201, fax: 056 / 6872205

e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

V Čiernej nad Tisou dňa 2.7.2013

DORKOŮVÁ Helena

Zimná 189/14

07643 Čierna nad Tisou

Naša značka: 2163/2013

Vaša značka:

Vybavuje Ing. Brazda

056/6872203

Vec: Potvrdenie o roku výstavby bytového domu

Mesto Čierna nad Tisou týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť – bytový dom na ul. Zimnej č. 189/14, evidovaný na LV č. 789, k.u. Čierna nad Tisou, ležiaci na parcele KN-C p.č. 522/70.71.76.77 k.u. Čierna nad Tisou bol skolaudovaný a súpisné číslo mu bolo pridelené v roku 1981.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného



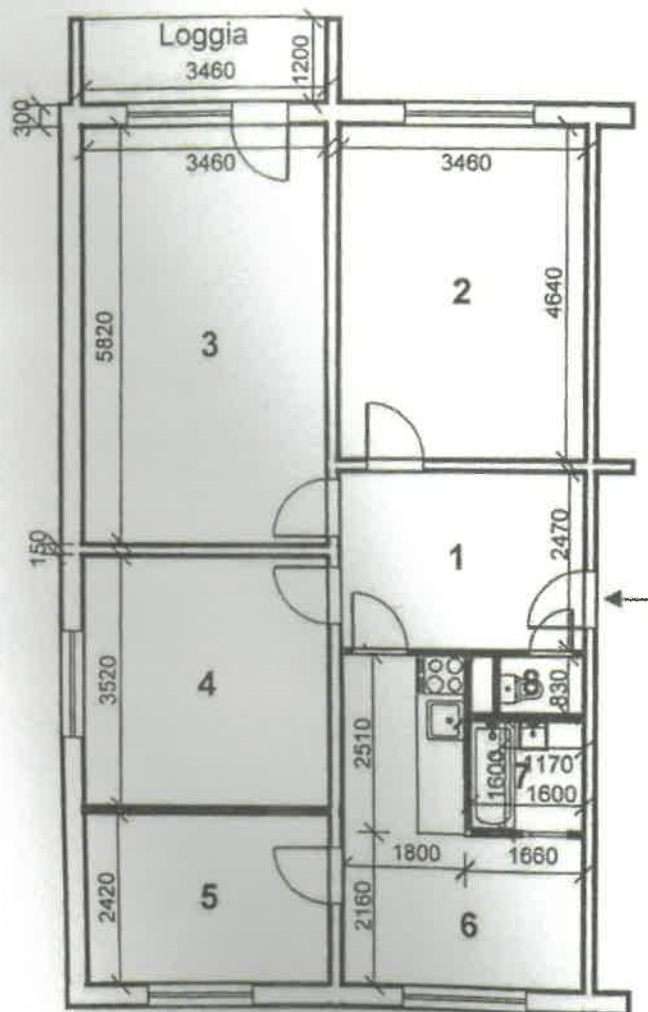
Ing. Marta Vozáriková
primátor mesta

Za správnosť:

e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

Pôdorys bytu č. 5 na 2. poschodí obytného domu súp. č. 189, vchod č. 14 na parc. č. 522/70, 522/71, 522/76 a 522/77 v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okr. Trebišov v M 1:100

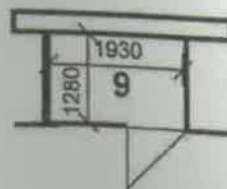
Pôdorys bytu č. 5



LEGENDA

1 Predsieň	8,55 m ²
2 Izba	16,05 m ²
3 Izba	20,14 m ²
4 Izba	12,18 m ²
5 Izba	8,37 m ²
6 Kuchyňa	11,99 m ²
7 Kúpeľňa	4,52 m ²
8 WC	0,97 m ²
9 Pivnica	2,47 m ²
Spolu ;	85,24 m ²

Pôdorys pivnice



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 123/2024.

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

Podpis znalca

