

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 025/2023 z 20.06.2025



ZNALECKÝ POSUDOK 61/2025

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 8214, a to byt č. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 a podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6458/223480.

Počet strán (z toho príloh) : 39 (25)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 8214, a to byt č. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 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): 23.07.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.07.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 025/2023 z 20.06.2025

- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 20.06.2025

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní obhliadky z 23.07.2025

- fotodokumentácia z 23.07.2025

- čiastočný list vlastníctva č. 8214 z 22.07.2025 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.07.2025 vydaná katastrálnym portálom

- zmluva o nadobudnutí bytu z 09.01.2002

- potvrdenie o veku bytového domu z 11.10.2017

- pôdorys prízemí bytového domu s vyznačením pivnice č. 19 patriacej k bytu č. 19

- pôdorys typického podlažia bytu s vyznačením bytu č. 19

- pôdorys ohodnocovaného bytu č. 19 s vyznačením nameraných rozmerov

- internetové ponuky na predaj porovnateľných bytov v meste

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 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 1/2025 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 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 1. štvrťrok 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 4. štvrťrok 2022 - 3,412.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 8214 vydaný Katastrálnym portálom dňa 22.07.2025

A. Majetková podstata:

Byty :

- byt č. 19 na 6.poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 s podielom na spol. častiach a spol. zariadeniach domu vo výške 6458/223480

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3095 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 441 m²

B. Vlastníci: 19 Olah Ľuboš r. Olah (05.10.1970) a Henrieta Olahová r. Barillová (15.03.1976), Jána Husa 1803/2, Trebišov, PSČ 075 01, SR, v celosti

- **Poznámka:** P-35/2023-Poznamenáva sa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 ako záložný veriteľ-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/003395/2023 zo dňa 11.01.2023 k Zmluve o zriadení záložného práva evidovanej v registri "V" pod č. V 1995/2017, vklad povolený dňa 15.12.2017. Výkon záložného práva sa uskutoční predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení, založených v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., k nehnuteľnostiam: byt č. 19 v podiele 1/1, číslo vchodu 2, 6. poschodie bytového domu súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN parcelné číslo 3095, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku o veľkosti 6458/223480-in-č.z.69/23
- **Poznámka:** P-223/2023-Poznamenáva sa: Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281 ako dražobník, Oznámenie o dražbe zn. 025/2023 zo dňa 04.05.2023, navrhovateľom dražby je: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653. Miesto konania dražby: Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, Košice. Dátum a čas konania dražby: 12.06.2023 o 10:45 hod. Kolo dražby: prvé kolo. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti: byt č. 19 v podiele 1/1, vchod č. 2, 6. poschodie, v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C-KN parc.č. 3095 o veľkosti 6458/223480-č.z.687/23
- **Poznámka:** P-273/2023-poznamenáva sa, oznámenie o upustení od dražby §19 ods. 1 písm.h) zákona č. 527/20002 Z.z. doručené Dražobníkom s.r.o., pod č. 025/2023 zo dňa 08.06.2023 - 1067/23
- **Poznámka:** P-146/2024-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 293/24-8 zo dňa 03.05.2024, od Exekútorského úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., IČO:35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava v zast. Bobák, Bollová a spol., s.r.o. , Dr. VI. Clementisa 10, 821 02 Bratislava na byt č.19/6.poschodie, vchod č.2 v bytovom dome s.č.1803 na parc.č.3095 podiel na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a pozemku v 6458/223480. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou. - 716/24
- **Poznámka:** P-202/2024-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 465/24-6 zo dňa 26.06.2024, od Exekútorského úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava, IČO: 35792752, na byt č.19/6.poschodie, vchod č.2 v bytovom dome s.č.1803 na parc.č.3095 podiel na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a pozemku v 6458/223480. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na niekoho iného alebo ju inak zaťažiť. - č.z. 1176/24
- **Poznámka:** P 383/2024 Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 853/24-7 zo dňa 17.12.2024, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Kpt. Nálepku č.8, Michalovce v prospech oprávneného: Okresné stavebné bytové družstvo, Pribinova 2246/2, 075 01 Trebišov, IČO: 00175056, k nehnuteľnostiam: by č. 19, 6.poschodie, vchod č. 2, bytový dom súpisné číslo 1803 na pozemku registra C

KN parc.č. 3095 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN parc.č 3095 pod B19) v podiele 1/1. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - č.z.2397/24

C. Ťarchy:

- 19 V-1995/2017. Záložná zmluva č. 5135751656 zo dňa 31.10.2017 v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, k nehnuteľnostiam: byt č. 19 vo vchode č. 2 na 6. poschodí bytového domu súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN parcelné číslo 3095, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a pozemku v podiele 6458/223480-in. - 2157/17
- 19 Z-1129/2024-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 5EX 293/24-12 zo dňa 28.05.2024. Exekútorický úrad Michalovce, Kpt. Nálepku č. 8, 071 01 Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270, zastúpený: Bobák, Bollová a spol. s.r.o., Dr. VI. Clemetisa 10, 821 02 Bratislava, na nehnuteľnosti: byt č. 19, 6. poschodie, vchod č. 2 v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095 v podiele 1/1 a podiel priestoru o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku-č.z.927/24
- 19 P-203/2024-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 469/24-8 zo dňa 28.06.2024, od Exekútorického úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO:35792752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava v zast. JUDR. Pavol Prospech - advokát, Lichnerova23, 903 01 Senec, k nehnuteľnostiam: b&t č. 19,6,poschosie, vo vchode č. 2 bytového domu so s.č. 1803 na CKN parc.č. 3095 pod B19 v 1/1, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku registra CKN parc.č 3095. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou. - 1184/24
- 19 Z-1594/2024-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 5EX 465/24-13 zo dňa 26.07.2024. Exekútorický úrad Michalovce, Kpt. Nálepku č. 8, 071 01 Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava IČO: 35792752, zastúpený: JUDr. Pavol Pospecha, Lichnerova 23, 903 01 Senec, na nehnuteľnosti: byt č. 19, 6. poschodie, vchod č. 2 v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095 v podiele 1/1 a podiel priestoru o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, č.z. 1338/24
- 19 Z-1595/2024-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 5EX 469/24-13 zo dňa 26.07.2024. Exekútorický úrad Michalovce, Kpt. Nálepku č. 8, 071 01 Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava IČO: 35792752, zastúpený: JUDr. Pavol Pospecha, Lichnerova 23, 903 01 Senec, na nehnuteľnosti: byt č. 19, 6. poschodie, vchod č. 2 v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095 v podiele 1/1 a podiel priestoru o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, č.z. 1339/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.07.2023 15.30 hod., na tejto obhliadke sa zúčastnili znalec a syn vlastníkov bytu, ktorý mi byt riadne sprístupnil a umožnil mi bezproblémovú obhliadku bytu, jeho zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytol mi žiadne doklady k bytu.

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

Projektová dokumentácia bytu mi pri miestnom šetrení nebola poskytnutá žiadna. V archíve znalca sa nachádzala čiastočná dokumentácia k bytu, ktorej časť sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku. Právna dokumentácia nie je v súlade so zameraným stavom. Rozdiely boli zistené medzi nameranou plochou a plochou uvedenou ako čitateľ podielu bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Namerané hodnoty boli spolu 63,89 m². Hodnota celkovej podlahovej plochy bytu vyjadrená čitateľom podielu bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 64,58 m², čo predstavuje rozdiel -0,69 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 neboli predložené, na základe miestnych zistení bytový dom je v užívaní od r. 1965.

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. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 v celosti

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 3095 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 441 m², podiel 6458/223480

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.trebisov.sk/strategie-dokumenty/uzemny-plan>. Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "Plochy bývania a vybavenosti".

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803, k.ú. Trebišov

POPIS

Ohodnocovaným bytom je byt č. 19 nachádzajúci sa vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 na ulici Jána Husa č. 2 v okresnom meste Trebišov. Z hľadiska polohy sa bytový dom nachádza v širšom centre mesta na sídlisku v zmiešanej lokalite bytových domov a občianskej vybavenosti. Bytový dom č.s. 1803 má prízemie a šesť nadzemných podlaží. Má dva vchody po 19 bytov, spolu je v bytovom dome 38 bytov. Na prízemí sa nachádzajú pivnice pre byty a spoločné priestory. Vertikálna komunikácia je zabezpečená schodiskom a výťahom. Bytový dom sa nachádza na parcele č. CKN 3095 v k.ú. Trebišov a prístupný je z ulice Jána Husa na južnej strane domu. Byt v čase obhliadky bol riadne užívaný, v zlom technickom stave, okrem výmeny okien v pôvodnom stave, údržba zanedbaná, bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku 1965.

Dispozičné riešenie bytu:

Byt č. 19 sa nachádza na 6. najvyššom poschodí bytového domu, pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC. Ďalej k bytu patrí pivnica č. 19 na prízemí bytového domu. Dispozičné riešenie bytu je v súlade s priloženým pôdorysom bytu v prílohách k znaleckému posudku.

Popis bytového domu:

Bytový dom je klasickej murovanej konštrukcie, okná spoločných priestorov sú plastové, vstupné dvere plastové, strecha plochá, krytina povlaková, vertikálna doprava je zabezpečená schodiskom a novým výťahom, základy sú železobetónové pásové rošty s hydroizoláciou, obvodový plášť murovaný z tehál bez zateplenia, vnútorné priečky sú murované, stropy sú železobetónové monolitické, podlahy spoločných priestorov - chodba - keramická dlažba, pivnice cementový poter, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere sú plastové so sklenenou výplňou, ostatné dvere sú plné drevené hladké a rámové osadené do oceľových a drevených zárubní, na fasáde je zdrsená brizolitová omietka, vnútorné murivo je omietnuté omietkou hladkou vápennocementovou, schody sú monolitické železobetónové s povrchom liate terazzo, schodiskové zábradlia sú tyčové oceľové pôvodné, zábradlia balkónov oceľové pôvodné, všetky klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného a pozinkovaného plechu, vykurovanie je centrálné, vykurovacie telesá spoločných priestorov nie sú, v byte liatinové rebrové, teplá voda pre byty je pripravovaná centrálné, kanalizácia odvádza odpadové vody splaškové a dažďové zo strechy objektu samospádom do verejnej kanalizácie. Bytový dom je napojený aj na rozvod zemného plynu a elektriny. V r. 2018 boli vymenené vchodové dvere a okná v spoločných priestoroch a bola prevedená rekonštrukcia strechy. Zároveň boli rekonštruované vnútorné rozvody vody, kanalizácie a ÚK.

Popis bytu č. 19 na 6. najvyššom poschodí:

Predmetom ohodnotenia je byt s pôvodnou dispozíciou a pôvodným materiálovým vyhotovením, pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice č. 19 na prízemí bytového domu ako príslušenstva bytu. Riešený je ako jednogeneračný byt so samostatným vstupom o celkovej nameranej výmere podlahovej plochy vrátane pivnice bez balkóna 63,89 m². Presvetlenie je riešené osadenými plastovými oknami s izolačným dvojsklom, interiérové dvere sú pôvodné hladké, osadené do oceľových zárubní, vstupné dvere sú vchodové hladké osadené do oceľovej zárubne, podlahy obytných miestností sú pôvodné parkety z tvrdého dreva v dobrom stave, ostatné miestnosti PVC, bytové jadro kúpeľne a WC je pôvodné umakartové, v kuchyni okolo kuchynskej linky je keramický obklad. V kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa, keramické umývadlo so spoločnou pákou batériou, WC je typu kombi, v kuchyni sa nachádza štandardná kuchynská linka so smaltovaným drezom, plynovým šporákom, odsávač pár nie je, vykurovanie bytu je ústredné, teplovodné z centrálnej výmenníkovej stanice aj s prípravou teplej vody, radiátory liatinové rebrové, byt má vlastné meranie spotreby teplej a studenej vody, spotreby tepla, spotreby elektriny, zemného plynu, zariadený je rozvodom kábelovej televízie, internetu a domáceho telefónu s elektronickým vrátnikom, v byte je pôvodný rozvod elektroinštalácie vrátane rozvádzača, rozvod vody a

kanalizácie pôvodný, pôvodné úpravy povrchov stien a stropov, v predsieni je jedna vstavaná skriňa. V obývačke na západnej strane je klimatizácia, vonkajšia jednotka je na balkóne.

V čase obhliadky bol byt riadne užívaný, statické a technické poruchy pri obhliadke bytu neboli zistené. Ako celok je byt v zlom technickom stave z dôvodu zanedbanej údržby. Byt svojou polohou, vybavením a mierou údržby spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania v bytových domoch.

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 1,17*3,63+1,57*1,06	5,91
kuchyňa 3,18*2,49	7,92
kúpeľňa 1,40*1,50	2,10
WC 0,87*1,37	1,19
izba 3,36*6,52	21,91
izba 2,05*4,96	10,17
izba 3,98*3,42	13,61
Výmera bytu bez pivnice	62,81
pivnica 0,90*1,20	1,08
Vypočítaná podlahová plocha	63,89

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	21,71
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,42
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,64
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,23
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,11
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,78
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,70
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,96
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,56
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,23
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93

20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,78
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,71
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,46
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,86
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,32
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,86
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,71
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,32
Ďalšie konštrukcie					
36	Klimatizácia	-	-	1,00	0,93
Spolu		100,00		107,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,75 / 100 = 1,0775$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 0,939 * 1,0775 * 1,00$$

$$VH = 1\,301,38 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Bytový dom na základe predloženého potvrdenia postavený v r. 1965 klasickou murovanou technológiou z tehál, s riadnou údržbou, po čiastočnej rekonštrukcii - rekonštrukcia strechy, výmena výplni otvorov, vnútorných rozvodov, jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 120 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803, k.ú. Trebišov	1965	60	60	120	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,301,38 €/m^2 * 63,89m^2$	83 145,17
Technická hodnota	50,00% z 83 145,17 €	41 572,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

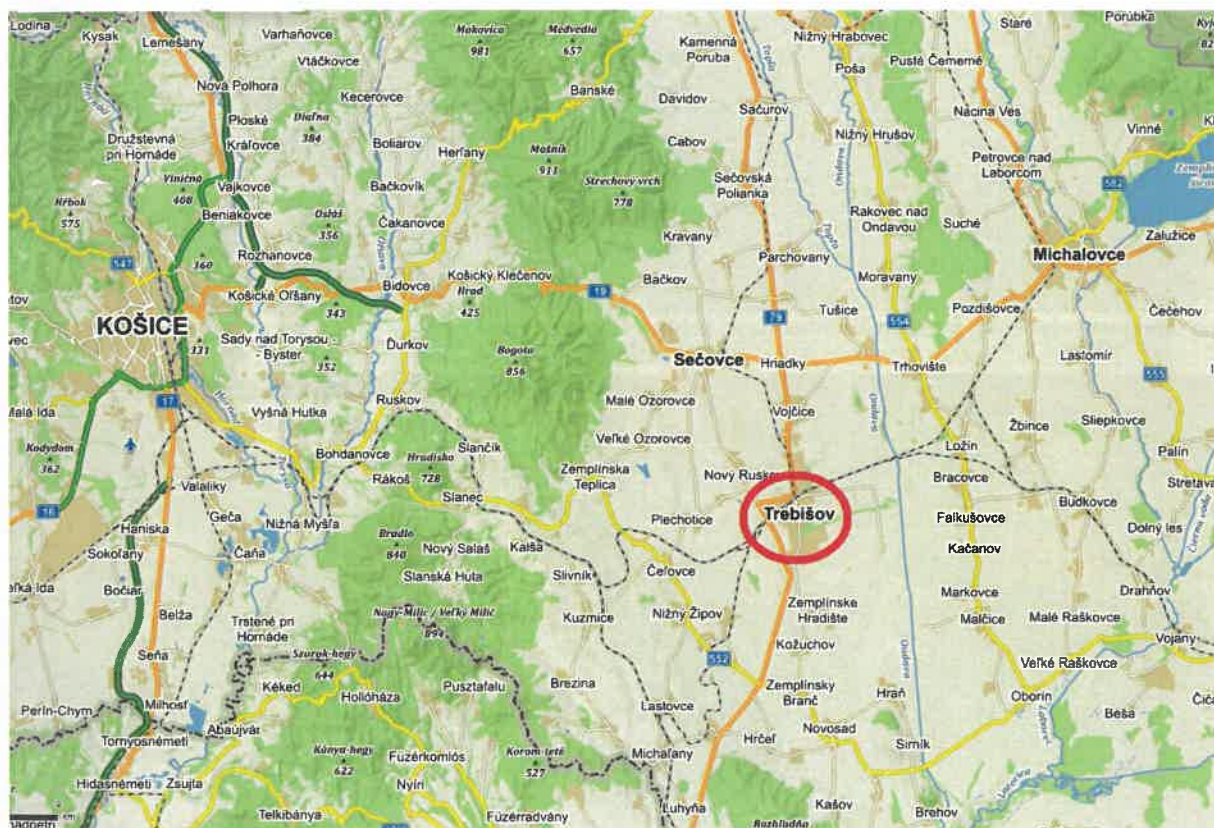
Ohodnocovaný byt sa nachádza v okresnom meste Trebišov v širšom centre okresného mesta Trebišov v lokalite bytových domov a občianskeho vybavenia. Sídliisko je vybavené kompletnou infraštruktúrou a miestnou dopravou, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej komunikácie, ulice J.Husa na južnej strane bytového domu. Zo severnej strany bytového domu sa nachádzajú hromadné garáže a obchodná budova LIDL, na

východnej strane sú obchody a služby rôzneho charakteru, na západnej strane sú ďalšie rovnaké dva bytové domy. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, zemný plyn, vodovod, kanalizáciu a telefón. Jeho polohu s ohľadom na centrum mesta hodnotím ako veľmi dobrú. Byty v tomto bytovom dome patria medzi veľmi dobré byty na miestnom trhu.

Okresné mesto **Trebišov** ako centrum južného Zemplína sa rozprestiera v juhozápadnej časti Východoslovenskej nížiny. Nachádza sa v nadmorskej výške 109 m zväčša na pravom brehu potoka Trnávka, prítoku Ondavy. Mestom vedie cesta I/79 (Vranov nad Topľou – Slovenské Nové Mesto), ako aj železničné trate Trebišov – Vranov nad Topľou a Michalovany – Ľupčová. Cez Trebišov je vedená aj širokorozchodná trať do Košíc. Mesto leží 48 km východne od Košíc, 12 km južne od Sečoviec, 25 km juhozápadne od Michaloviec a 30 km severne od pohraničného Nového Mesta pod Šiatrom v Maďarsku. Počet obyvateľov mesta sa pohybuje okolo 24.500, mesto má kompletne občianske vybavenie na úrovni okresného mesta.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný byt je možné užívať iba na bývanie, iné využitie sa nedá predpokladať.

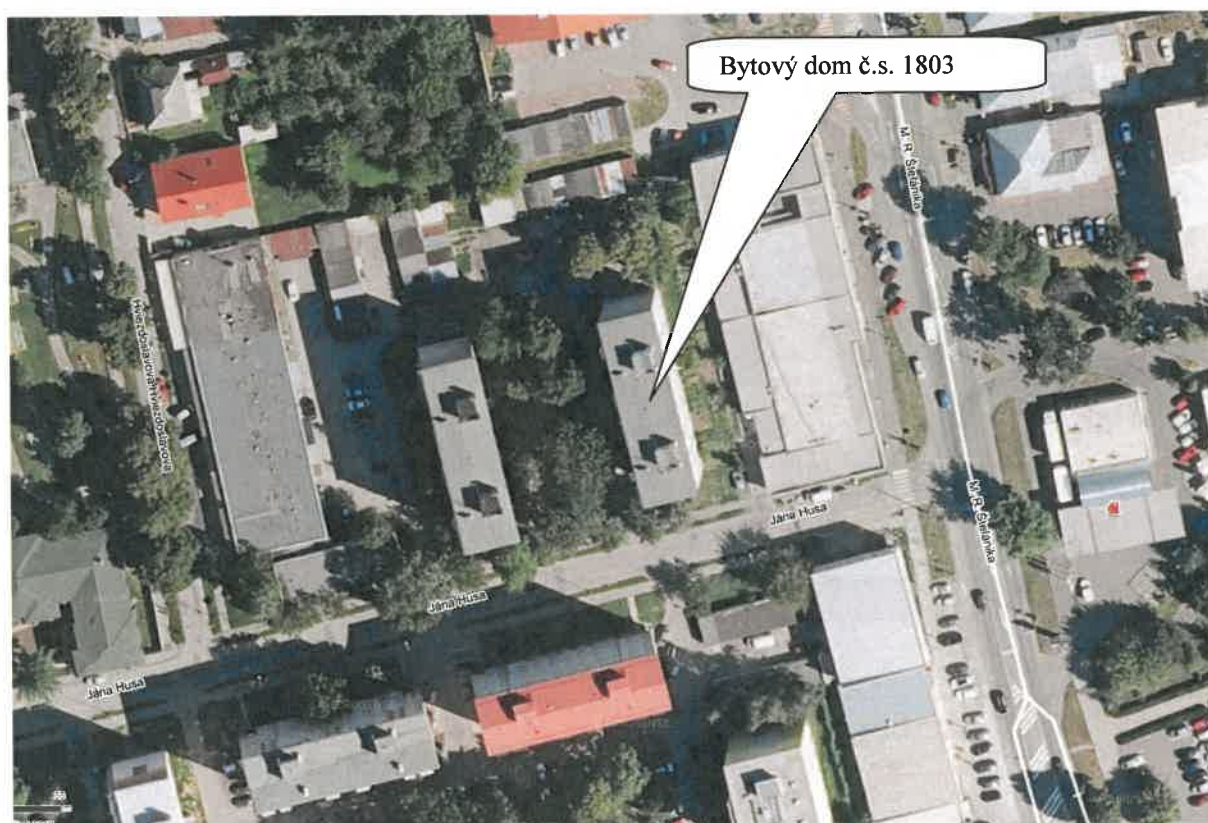
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.



Širšie vzťahy mesta Trebišov



Mapa mesta s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti mesta s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v okresných mestách hodnotou 0,40-0,50 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,25. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Byt sa nachádza na sídlisku v širšom centre okresného mesta Trebišov na ulici Jána Husa 2. Sídlisko je vhodné na bývanie, dopyt po bytoch v lokalite je v rovnováhe s ponukou. Zo severnej strany bytového domu sa nachádzajú hromadné garáže a obchodné centrum LIDL, na východnej strane sú obchody a služby rôzneho charakteru, na južnej strane je ulica Jána Husa, zo západnej strany je nádvorie a ďalšie dva rovnaké bytové domy. V dosahu do 5 minút je miestna doprava, autobus, taxi a železnica. V dosahu nad 1 km sa nachádza mestský park. Sídlisko je kompletne vybavené, nezamestnanosť obyvateľstva sídliska je okolo 10%. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory a pivnice k bytom na prízemí bytového domu. Bytový dom má dva vchody po 19 bytov, celkom v bytovom dome je 38 bytov. Samotný byt je okrem výmeny okien v pôvodnom stave, v čase obhliadky bol riadne užívaný, má zanedbanú údržbu. Jeho ďalšie užívanie si bude vyžadovať investície do zanedbanej údržby, do modernizácie, príp. do výmeny prvkov krátkodobej životnosti. Orientácia obytných miestností je kuchyňa a dve izby na východ, jedna izba s balkónom na západ. Byt je na 6. najvyššom poschodí bytového domu, vybavením podpriemerný.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,250	10	12,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,500	30	75,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,688	7	4,82
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,750	5	18,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,250	6	7,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,688	10	6,88
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,500	8	20,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do	III.	1,250	6	7,50

	48 bytov				
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,500	5	12,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,688	9	6,19
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,250	7	8,75
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,750	7	26,25
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,500	6	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,688	4	2,75
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,500	5	12,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,250	20	25,00
	Spolu			145	261,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 261,89 / 145$	1,806
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 41\,572,59 \text{ €} * 1,806$	75 080,10 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok pod bytovým domom****POPIS**

Pozemok, parcela registra "C":

- 3095 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 441 m², k bytu č. 9 prináleží podiel 6458/223480, čo predstavuje 12,74 m², celý pozemok pod bytovým domom č.s. 1803 na sídlisku v širšom centre okresného mesta Trebišov, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3095	zastavaná plocha a nádvorie	441,00	1/1	6458/223480	12,74

Obec:

Trebišov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30

k_V koeficient intenzity využitia	Širšie centrum okresného mesta Trebišov s počtom obyvateľov 24.500 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Pozemok v celej ploche zastavaný panelovým bytovým domom so štandardným vybavením</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok s dobrou dostupnosťou MHD, taxi, vlaková aj autobusová doprava do 5 min.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti</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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o porovnateľné pozemky v lokalite</i>	2,00
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,3235$	53,02 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 6458/223480 * 23\,381,82 \text{ €}$	675,67 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3095	$441,00 \text{ m}^2 * 53,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6458/223480$	675,67
Spolu		675,67

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 8214, a to byt č. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 a podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6458/223480.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov, evidovanej na LV č. 8214, a to byt č. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 a podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6458/223480

je 75.800.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 19 na 6. poschodí vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 1803, k.ú. Trebišov	1/1	75 080,10
Pozemky		
Pozemok pod bytovým domom - parc. č. 3095 (12,74 m ²)	1/1 z 6458/223480	675,67
Všeobecná hodnota celkom		75 755,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		75 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatpäťtisícosemsto Eur		

V Trebišove, dňa 27.07.2025

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka 025/2023 z 20.06.2025
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 20.06.2025
- protokol o vykonaní obhliadky z 23.07.2025
- fotodokumentácia z 23.07.2025
- čiastočný list vlastníctva č. 8214 z 22.07.2025 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.07.2025 vydaná katastrálnym portálom
- zmluva o nadobudnutí bytu z 09.01.2002
- potvrdenie o veku bytového domu z 11.10.2017
- pôdorys prízemí bytového domu s vyznačením pivnice č. 19 patriacej k bytu č. 19
- pôdorys typického podlažia bytu s vyznačením bytu č. 19
- pôdorys ohodnocovaného bytu č. 19 s vyznačením nameraných rozmerov
- internetové ponuky na predaj porovnateľných bytov v meste

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.07.2025

Byt č. 19 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 v k.ú. Trebišov



Pohľad na bytový dom zo západnej strany



Pohľad na bytový dom z východnej strany



Pohľad na bytový dom z južnej strany



Odbočka z ulice J.Husa k byt. domu č.s. 1803



Nádvorie na západnej strane domu



Vchod do bytového domu zo západnej strany



Súpisné a orientačné číslo na dome



Predsieň v bytovom dome

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.07.2025

Byt č. 19 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 v k.ú. Trebišov



Poštová schránka bytu č. 19



Nový výťah v dome



Pivnica č. 19 na prízemí



Pohľad do pivnice č. 19



Chodba pred bytom na 6.poschodí



Vchod do bytu



Vstupné vchodové dvere do bytu



Predsieň

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.07.2025

Byt č. 19 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 v k.ú. Trebišov



Predsieň



Domový zvonček v predsieni bytu



Pôvodný rozvádzač ELI



WC



Plynomer za WC



Inštalčné jadro za WC



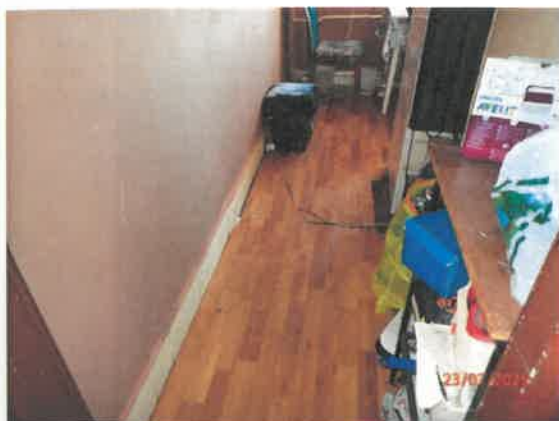
Kúpeľňa



Vstavaná skriňa v predsieni

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.07.2025

Byt č. 19 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 v k.ú. Trebišov



Chodba do kuchyne



Detail podlahy predsieni a kuchyne



Kuchyňa



Kuchynská linka



Potravinová skrinka v kuchyni



Detail okna kuchyne



Izba – obývačka na západnej strane



Detail podlahy izby

FOTODOKUMENTÁCIA Z 23.07.2025

Byt č. 19 v bytovom dome č.s. 1803 na parc. 3095 v k.ú. Trebišov



Klimatizácia v izbe



Vchod na balkón z izby



Balkón



Izba na východnej strane



Detail podlahy izby



Detail okna izby



Malá izba na východnej strane



Detail podlahy izby

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov
 Obec : 528099 Trebišov
 Katastrálne územie : 864188 Trebišov

Dátum vyhotovenia : 22.7.2025
 Čas vyhotovenia : 21:56:02
 Údaje platné k : 21.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8214 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3095	441	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1803	3095	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 OPRAVNENÉ 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
2	6	19	6458/223480
Súpisné číslo	Miestna časť		
1803			

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
19	Olah Ľuboš r. Olah a Henrieta Olahová r. Barillová, Jána Husa 1803/2, Trebišov, PSČ 075 01, SR, Dátum narodenia: 05.10.1970, Dátum narodenia: 15.03.1976, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1277/02 a pivnica č.37 Kúpna zmluva V 917/05	
	Iné údaje: Zápis chránených lôžiskových území Z 1325/07 - 1084/07	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-35/2023-Poznamenáva sa: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 ako záložný veriteľ-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/003395/2023 zo dňa 11.01.2023 k Zmluve o zriadení záložného práva evidovanej v registri "V" pod č. V 1995/2017, vklad povolený dňa 15.12.2017. Výkon záložného práva sa uskutoční predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení, založených v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., k nehnuteľnostiam: byt č. 19 v podiele 1/1, číslo vchodu 2. 6. poschodie bytového domu súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN parcelné číslo 3095, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku o veľkosti 6458/223480-in-č.z.69/23	-
	P-223/2023-Poznamenáva sa: Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281 ako dražobník. Oznámenie o dražbe zn. 025/2023 zo dňa 04.05.2023, navrhovateľom dražby je: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653. Miesto konania dražby: Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, Košice. Dátum a čas konania dražby: 12.06.2023 o 10:45 hod. Kolo dražby: prvé kolo. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti: byt č. 19 v podiele 1/1, vchod č. 2, 6. poschodie, v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C-KN parc.č. 3095 o veľkosti 6458/223480-č.z.687/23	-
	P-273/2023-poznamenáva sa. oznámenie o upustení od dražby §19 ods. 1 písm.h) zákona č. 527/20002 Z.Z. doručené Dražobníkom s.r.o., pod č. 025/2023 zo dňa 08.06.2023 - 1067/23	-
	P-146/2024-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 293/24-8 zo dňa 03.05.2024, od Exekútorského úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., IČO:35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava v zast. Bobák, Bollová a spol., s.r.o. , Dr. VI. Clementisa 10, 821 02 Bratislava na byt č.19/6.poschodie, vchod č.2 v bytovom dome s.č.1803 na parc.č.3095 podiel na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a pozemku v 6458/223480. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou. - 716/24	-
	P-202/2024-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 465/24-6 zo dňa 26.06.2024, od Exekútorského úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava, IČO: 35792752, na byt č.19/6.poschodie, vchod č.2 v bytovom dome s.č.1803 na parc.č.3095 podiel na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a pozemku v 6458/223480. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na niekoho iného alebo ju inak zaťažiť. - č.z. 1176/24	-
	P 383/2024 Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 853/24-7 zo dňa 17.12.2024, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Kpt. Nálepku č.8, Michalovce v prospech oprávneného: Okresné stavebné bytové družstvo, Pribinova 2246/2, 075 01 Trebišov, IČO: 00175056, k nehnuteľnostiam: by č. 19, 6.poschodie, vchod č. 2, bytový dom súpisné číslo 1803 na pozemku registra C KN parc.č. 3095 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN parc.č 3095 pod B19) v podiele 1/1. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - č.z.2397/24	-
Správca - Neevidovani		
Iná oprávnená osoba - Neevidovani		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
-----------------------------------	-------

2 z 2

Vlastník poradové číslo 19	V-1995/2017. Záložná zmluva č. 5135751656 zo dňa 31.10.2017 v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, k nehnuteľnostiam: byt č. 19 vo vchode č. 2 na 6. poschodi bytového domu súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN parcelné číslo 3095, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a pozemku v podiele 6458/223480-in. - 2157/17
Vlastník poradové číslo 19	Z-1129/2024-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 5EX 293/24-12 zo dňa 28.05.2024. Exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270, zastúpeného: Bobák. Bollová a spol. s.r.o., Dr. Vl. Cimetisa 10, 821 02 Bratislava, na nehnuteľnosti: byt č. 19, 6. poschodie, vchod č. 2 v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095 v podiele 1/1 a podiel priestoru o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku-č.z.927/24
Vlastník poradové číslo 19	P-203/2024-Poznamenáva sa, upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 5EX 469/24-8 zo dňa 28.06.2024, od Exekútorského úradu Michalovce, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO:35792752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava v zast. JUDR. Pavol Prospech - advokát, Lichnerova23, 903 01 Senec, k nehnuteľnostiam: b&t č. 19,6.poschosie, vo vchode č. 2 bytového domu so s.č. 1803 na CKN parc.č. 3095 pod B19 v 1/1, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku registra CKN parc.č 3095. Zákaz povinnému nakladať s nehnuteľnosťou. - 1184/24
Vlastník poradové číslo 19	Z-1594/2024-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 5EX 465/24-13 zo dňa 26.07.2024. Exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava IČO: 35792752, zastúpený: JUDr. Pavol Prospecha, Lichnerova 23, 903 01 Senec, na nehnuteľnosti: byt č. 19, 6. poschodie, vchod č. 2 v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095 v podiele 1/1 a podiel priestoru o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, č.z. 1338/24
Vlastník poradové číslo 19	Z-1595/2024-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 5EX 469/24-13 zo dňa 26.07.2024. Exekútor JUDr. Jozef Blaško, v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava IČO: 35792752, zastúpený: JUDr. Pavol Prospecha, Lichnerova 23, 903 01 Senec, na nehnuteľnosti: byt č. 19, 6. poschodie, vchod č. 2 v bytovom dome súpisné číslo 1803 na pozemku registra C-KN s parc.č. 3095 v podiele 1/1 a podiel priestoru o veľkosti 6458/223480 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, č.z. 1339/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Okresné stavebné bytové družstvo Trebišov

Pribinova 2246/2, 075 01 Trebišov

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Dr., vložka číslo 961/V

P o t v r d e n i e

Okresné stavebné bytové družstvo Trebišov týmto potvrdzuje, že bytový dom súpisné číslo 1803 postavený na parcele č. 3095 v katastrálnom území Trebišov bol odovzdaný do užívania v roku 1965.

Trebišove, dňa 11.10.2017

OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Pribinova ulica 2246/2
075 01 TREBIŠOV
TPO

Ing. Valéria Kačinctzová

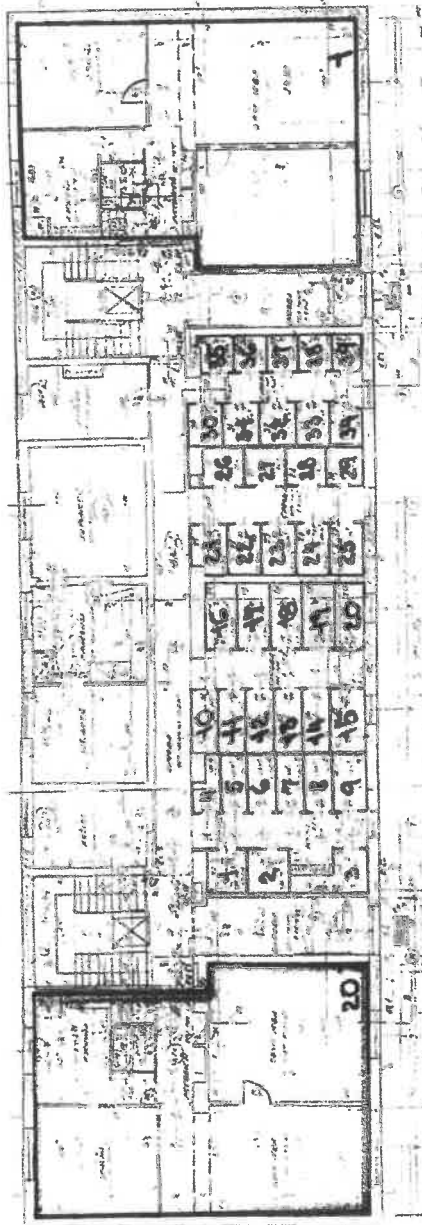
technický námestník



Telefón, fax	Bankové spojenie	ICO	IČ DPH	e-mail
056/6723436	Tatra Banka 2624082226/1100	00175056	SK2020749907	osbdtv@zoznam.sk

PRÍZEMIE - SUTERÉN

BLOK 1803 - JÁNA HUSA TREBIŠOV



VCHOD 2

VYHRAZENIE PŮNIE

VYHRAZENIE PŮNIE VCHOD 4

BYT Č.	MEMO	POCOK
1	BERTOVÁ KATKEJNA	72,53
20	VAREGA VACLAV	

BYT Č.	MEMO	POCOK
1	BERTOVÁ KATKEJNA	35,11
2	JURÁK JÁN	31
3	HODÁKOVÁ ANNA	24
4	ROSIKOVÁ ANNA	24
5	ROSIKOVÁ ANNA	24
6	ROSIKOVÁ ANNA	24
7	KATONÁ JUREK	25
8	KOTULOVÁ MĚRA	20
9	FOLTIKOVÁ OLGA	25
10	ČERNÁK JÓZEF	27
11	MINDÁKOVÁ VIEA	23
12	KALIN OTTO	32
13	BAVNEKOVSKÝ VĚROŠ	16
14	KODLOVÁ ZDENKA	36
15	BAJBOVÁ ANNEŠA	22
16	FOLTIK ŠTEFAN	34
17	MIKLOŠ JAROSLAV	36
18	ŠIKET JÁN	16
19	OLGA EUBOŠ	37

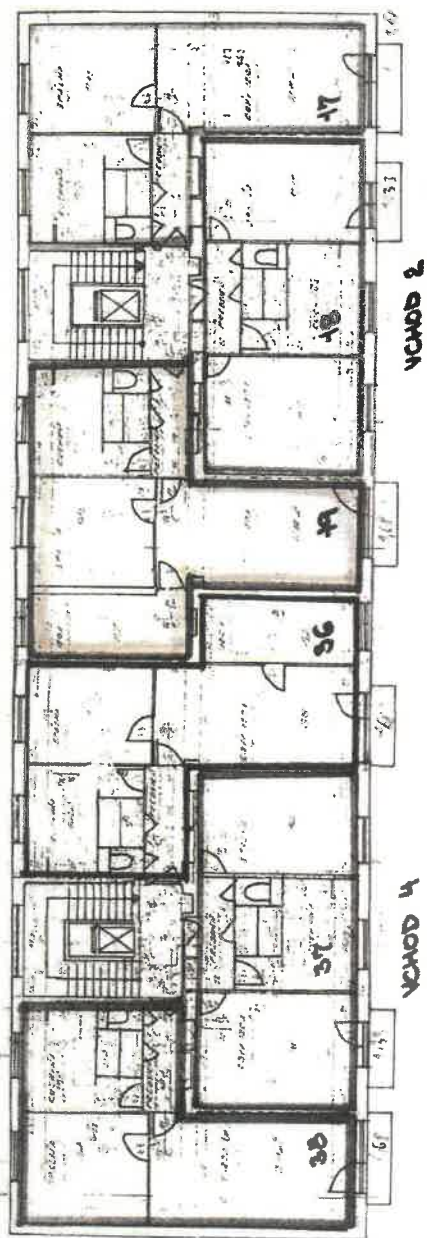
BYT Č.	MEMO	POCOK
20	VAREGA VACLAV	2
21	KULMAN EUDOLF	2
22	MOLÁKOVÁ VĚRA	1
23	BUTKOVÁ MĚRA	4
24	FERIK DUBAN	5
25	TRÁČOK EUBOŠ	6
26	HOŠTODOVÁ MĚRA	7
27	JESKOVÁ TREBA	8
28	WHELYOVÁ ANNA	9
29	ŠKANDOVÁ MĚRA	10
30	URBAN JÁN	11
31	OSBO	12
32	WREGEŠ JÓZEF	13
33	TRÁČOK ŠTEFAN	14
34	ANNA JÁN	15
35	BERTOVÁ MĚRA	20
36	BERTOVÁ MĚRA	23
37	TRÁČOVÁ PŮJKA	17
38	TRÁČEK JÓZEF	18

POCOKNÉ PRÍZEMIE SUTERÉN

BYT Č.	MEMO	KUCHYŇA	KÚPELNA	WC	CHOD	STĚNA
1	15,14 + 10,16 + 21,53	6,70	2,40	1,20	6,00	72,53
20	15,14 + 21,28 + 21,96	6,42	2,40	1,35	6,29	72,53

Uplatnenie: územie bývanie
prírodná územná časť
175 01 TREBIŠOV

BLOK 1003 - JĀNA HUGA TREBIŠOV 6. POSCHODIE



VYKRESLENIE BYTON

BYTČ.	MENO	POCINA
36	BRZDVA WOKA	61,48
37	TRAKOVNĀ PNILUK	53,40
38	TRAKČ JOREP	53,42

VYKRESLENIE BYTON

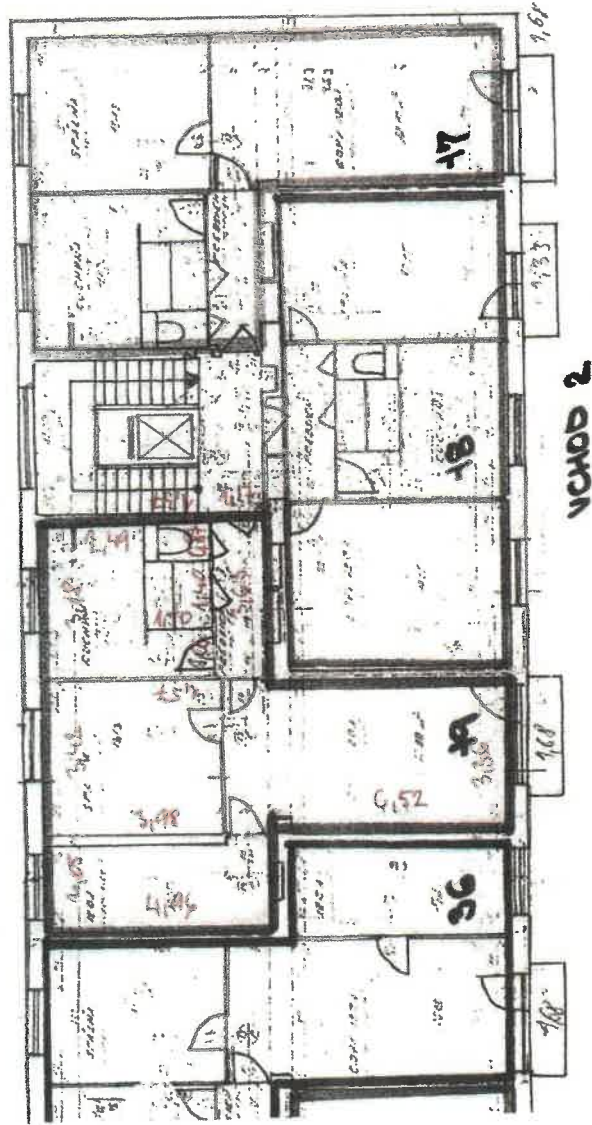
BYTČ.	MENO	POCINA
47	MIKLOŠ JAROSLAV	53,32
48	ŠIKET JĀN	53,40
49	OLĀH EUBOĀ	63,43

DĀTORIČNĀ RIEŠENIE BYTON

BYTČ.	VEĀ 1	VEĀ 2	VEĀ 3	KUCHĀNĀ	KUCHĀNĀ	WC	CHODBA	STOLU
47	10,73	22,47		7,95	2,40	1,20	6,15	53,32
48	11,25	12,15		7,95	2,40	1,20	6,15	53,40
49	10,73	22,00	10,00	7,95	2,40	1,20	6,15	63,43
36	13,13	20,15	10,00	7,95	2,40	1,20	6,15	61,48
37	11,25	12,15		7,95	2,40	1,20	6,15	53,40
38	10,73	22,47		7,95	2,40	1,20	6,15	53,42

Overené staviteľ Ing. Miroslav Vaško
Príloha k posudku č. 61/2025
078 01 TREBIŠOV
TPU

HUĽA TREBIŠOV Č.1803/2,6. POSCHODIE, BYT Č.19



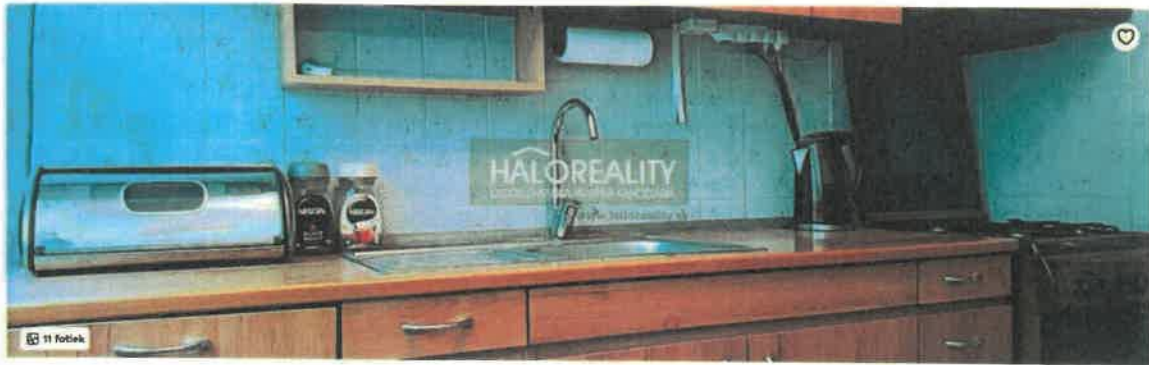
WKRESLENIE BYTOV

BYTČ.	MENO	FLOORN
17	MIKLOŠ JAKOBLAN	5/32
18	ŠIKET JÁN	5/40
19	OLKA LUBOŠ	6/43

17	18	19	20
----	----	----	----

27. 7. 2025 15:14

HALO reality - Predaj, trojizbový byt Trebišov - EXKLUZÍVNE HALO REALITY | Nehnuteľnosti.sk

[← Všetky 3 izbové byty Trebišov Predaj](#)**HALO reality - Predaj, trojizbový byt Trebišov - EXKLUZÍVNE HALO REALITY**

Trebišov, okres Trebišov

3 izbový byt 68 m² Čiastočná rekonštrukcia**79 997 €**1 176,43 €/m²

Konečná cena vrátane služieb HALO reality a provízie

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)**3 izbový byt na predaj**Plocha bytu: 68 m²

Čiastočná rekonštrukcia

Podlažie: 3/4

Rok výstavby: 1979

Panelová

Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Počet pivníc: 1
- Skladový priestor: Nie
- Umiestnenie: Vyššie poschodie
- Vlastníctvo: Osobné
- Vykurovanie: Ústredné
- Počet izieb / miestností: 3

[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)**Popis nehnuteľnosti**<https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/Ju62LaibPin/-halo-reality-predaj-trojizbovy-byt-trebisov-exkluzivne-halo-reality>

1/4

27. 7. 2025 15:14

3 IZBOVÝ BYT - 64m2 - ZIMNA - TEHLA - ZNALECKÝ POSUDOK V CENE | Nehnuteľnosti.sk

[← Všetky 3 izbové byty Trebišov Predaj](#)**3 IZBOVÝ BYT - 64m2 - ZIMNA - TEHLA - ZNALECKÝ POSUDOK V CENE**

ZIMNA, Trebišov, okres Trebišov

3 izbový byt 64 m² Čiastočná rekonštrukcia**88 000 €**1 375 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)**3 izbový byt na predaj** Plocha bytu: 64 m²

Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Osobné

[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)**Popis nehnuteľnosti**[Čítať ďalej](#)**Nenašli ste všetky informácie?**

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi

[Napísať správu](#)<https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JuHTBQNEJHN/3-izbovy-byt-64m2-zimna-tehla-znalecky-posudok-v-cene>

1/3

27. 7. 2025 15:15

3.izb? máme! Ľ. Podjavorinskej, 65,6 m2, Trebišov, a cena? 89.900€. | Nehnuteľnosti.sk

[← Všetky 3 izbové byty Trebišov Predaj](#)**3.izb? máme! Ľ. Podjavorinskej, 65,6 m2, Trebišov, a cena? 89.900€.**

● Ľ. Podjavorinskej, Trebišov, okres Trebišov

🏠 3 izbový byt 📏 66 m² 🏡 Pôvodný stav**89 900 €**1 370,43 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)**3 izbový byt na predaj**📏 Plocha bytu: 66 m²

🏡 Pôvodný stav

🏠 Podlažie: 6/6 + výťah

📅 Rok výstavby: 1977

🏠 Panelová

📄 Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha lodžie : 4 m²
- Skladový priestor: Nie
- Rok kótácie: 1977
- Umiestnenie: Vyššie poschodie
- Vlastníctvo: Osobná
- Plyn: Na pozemku

[Zobrazíť všetky](#)[🚩 Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazíť](#)**Popis nehnuteľnosti**<https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/Ju7HcPTBxCw/3izb-mame-4-podjavorinskej-656-m2-trebisov-a-cena-89900->

1/4

27. 7. 2025 15:16

Na predaj 2-izbový byt s balkónom v Trebišove s garážou | Nehnuteľnosti.sk

[← Všetky 2-izbové byty Trebišov Predaj](#)**Na predaj 2-izbový byt s balkónom v Trebišove s garážou**

Trebišov, okres Trebišov

2 izbový byt 64 m² Pôvodný stav**83 999 €**1 312,48 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)**2 izbový byt na predaj**Plocha bytu: 64 m²

Podlažie: 5 + výťah

Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Počet balkónov: 1
- Počet pivníc: 1
- Počet garáží: 1
- Umiestnenie: Vyššie poschodie
- Zastavaná plocha: 64 m²
- Vlastníctvo: Osobné

[Zobraziť všetky](#)[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)**Popis nehnuteľnosti**[Čítať ďalej](#)<https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/RbaWebf9G2s/na-predaj-2-izbovy-byt-s-balkonom-v-trebisove-s-garazou>

1/4

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 61/2025.

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

Podpis znalca



