

**Znalec:** Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379  
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com  
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty  
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

**Zadávatel' posudku:** DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

**Číslo spisu (objednávky):** 036/2025 zo dňa 04.08.2025

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č.122/2025**

#### **Vo veci**

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Berehovská 11 v katastrálnom území **Trebišov, obec Trebišov**, okres Trebišov, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.5899:

- **bytu č.12/3.poschodie vo vchode 11 bytového domu súp.č.2173 na parc.č.2158/16**

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **9315/296993**

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby

**Počet strán (z toho príloh):** 21 (7)

**Počet vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov, a to **bytu č.12/3.poschodie vo vchode 11 bytového domu (Berehovská 11)** súp.č.2173 na parc.č.2158/16 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 433m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 9315/296993. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.5899.

## 2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.08.2025

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 07.08.2025

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 036/2025, zadal Dražobník 04.08.2025
- Znalecký posudok č.65/2023 vypracoval Ing.Jozef Mihalovič, súčasťou ktorého boli nasledovné podklady:
  - Potvrdenie č.19/2023 o veku bytového domu vydalo Mesto Trebišov dňa 14.02.2023
  - Zameranie bytu, fotodokumentácia a technický popis zistený pri obhliadke v roku 2023

### b) Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.5899, k.ú.Trebišov, vytvorený ISKN dňa 03.08.2025
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Trebišov, vytvorená ISKN dňa 03.08.2025
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti pri miestnom šetrení dňa 05.08.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.08.2025
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia na realitných portáloch.

## 6.Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

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

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., 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.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov ( v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon)

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2025

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

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

## 7. Definície dôležitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle STN 734301:2021 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)
- **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle STN 734301:2021 z troch a viac bytov..).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

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

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2025. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom,
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

**Použitá je metóda polohovej diferenciacie**, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

**Prieskum realitného trhu** bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

**V Trebišove** boli zistené nasledovné ponuky 4 izbových bytov s uvádzanou výmerou 82 - 94m<sup>2</sup>:

**Na Berehavskej:**

- **byť 93m<sup>2</sup>** čiastočne zrekonštruovaný (plastové trojsklá, čiastočná výmena elektroinštalácie, cca 10-15ročná rekonštrukcia kuchyne, cca 25 ročná rekonštrukcia jadra, drevené obklady), lodžia na 5/8 poschodí bytového domu za 133 000 Eur (1430 Eur/m<sup>2</sup>)

- **byť 94m<sup>2</sup>** klimatizovaný zrekonštruovaný (okná, podlahy, stierky podhlady, radiátory, vstavaná skriňa, v kúpeľni rekonštruovanej pred cca 15 rokmi rohová vaňa, vstavaná skriňa), lodžia na 1/8 poschodí bytového domu za 159 900 Eur (1701 Eur/m<sup>2</sup>)

**Na neuvedenej ulici – moderne zrekonštruovaný byť 82m<sup>2</sup>** (podlahy, stierky, podhlady, rozvody vrátane elektroinštalácie, linka na mieru, klimatizácia, jadro so sprchou, vstavaná skriňa na 5/8p za 145 000 Eur (1768 Eur/m<sup>2</sup>)

Z popisu nie je vždy zrejmé príslušenstvo bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**Výpis z listu vlastníctva č.5899** - čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 03.08.2025

Okres : 811 Trebišov

Obec : 528099 Trebišov

Kat.ú. : 864188 Trebišov

**A. Majetková podstata:**

**STAVBY**

**Bytový dom súp.č.2173 na parc.č.2158/16**

Právny vzťah k pozemku parc.č.2158/16 pod stavbou súp.č. 2173 je evidovaný na LV č.4170

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:**

**BYTY**

**Vchod 11, 3.poschodie, byť č.12**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **9315/296993**

**14 Duchoňová Cecília r. Romanová, Havlíčkova 35, Košice-Sever, PSČ 040 01, SR,**

Dátum narodenia: 21.02.1944

**Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Titul nadobudnutia:

Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva V 1731/99 - 935/99

Z-1266/2020-Zmluva o postúpení pohľadávky č. 2/2020 zo dňa 20.05.2020 uzatvorená medzi: KOMPRADOR, spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Hodonínska 20, 040 11 Košice, IČO: 17079721 ako postupca a Cecília Duchoňová rod. Romanová, nar. 21.02.1944, bytom: Havlíčkova 35, 040 01 Košice-Sever ako postupník, obaja zastúpení JUDr. Martinou Mižikovou, nar. 01.11.1967, bytom: Hodonínska 20, 040 11 Košice, na základe splnomocnenia vyplývajúceho z článku VIII. bod 3 Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 2/2020 ako dočasný vlastníik nehnuteľnosti-č.z.1233/20

Iné údaje: Poznomenáva sa zmena termínu splatenia pôžičky vyplývajúcej zo zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva na lehotu do 31.8.2004,Z 1355/04 - 764/04

**Poznámky:**

P-317/2018-Poznamenáva sa uznesenie Okresného súdu Trebišov sp.zn.: 10C/350/2004-180 zo dňa 27.07.2018 v právnej veci žalobcu EURO-ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., 044 31 Družstevná pri Hornáde II/345, IČO: 31732411, proti žalovanému Bytový podnik Trebišov, s.r.o., Puškinová 18, 075 01 Trebišov, zast.: JUDr. Michal Krutek, s.r.o., advokátska kancelária Krutek & Kuruczová, Hlavná 11, 917 07 Trnava, v konaní o vydanie predbežného opatrenia tak, že súd pripúšťa, aby do konania na strane žalovaného v druhom rade, ako ďalší subjekt pristúpil VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., Brnenská 80, 040 11 Košice, IČO: 44166591 - 1376/18

P-686/2020-Poznamenáva sa: Vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka EURO-ANRIL AUTO PREDAJ s.r.o., II/345, 044 31 Družstevná pri Hornáde, IČO: 31 732 411 na základe Uznesenie Okresného súdu Košice I, Sp. zn.: 30K/13/2019 zo dňa 30.12.2019, právoplatný dňa 08.01.2020 k bytom č. 8, 12, 15, 25, 39 a priestoru č. 2, č.z. 2323/2020 - P-87/2023-Poznamenáva sa : Zápis nehnuteľností do súpisu všeobecnej podstaty-Žiadosť o zápis poznámky sp. zn.: 30K/13/2019 zo dňa 16.02.2023, od: KRÁLIK & PARTNERS, konkurzy a reštrukturalizácie, Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice IČO: 47969121, č. z. 259/23

P-214/2023 - Poznamenáva sa: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č.1/2023, dražobníka: LICITERA group, s.r.o., Jána Husa 1802/6, 075 Trebišov, IČO: 51723468, navrhovateľ dražby: KRÁLIK & PARTNERS, konkurzy a reštrukturalizácie k.s. Správca S 1742, sídlo správcovskej kancelárie Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice správca úpadcu EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., v konkurze so sídlom Družstevná pri Hornáde II/345, 044 31 Družstevná pri Hornáde, IČO: 31732411, miesto konania dražby: Mestský úrad v Trebišove, M.R.Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov, dražobná miestnosť: zasadacia miestnosť na 3 poschodí, dátum konania dražby: 08.júna 2023 o 08.00 hod, prvá dražba na nehnuteľnosti: byt číslo 12/3.poschodie, vchod 11 v bytovom dome so súpisným číslom 2173 na pozemku registra CKN parcela číslo 2158/16 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9315/296993 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v celosti, zo dňa 04.05.2023 - 672/23

P-274/2023-Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby 1/2023 (P/214/2023) -Notárska zápisnica o priebehu a výsledku dobrovoľnej dražby N227/2023, NZ 15853/2023 zo dňa 08.06.2023-predmet dražby nebol vydražený, č.z. 1076/2023

**C. Ťarchy:**

**Vlastník poradové číslo 14 Z-954/2017-Bytový podnik Trebišov, s.r.o.** ako správca na základe zmlúv o výkone správy. Návrh na zápis zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov k bytu č. 12/3.poschodie bytového domu č.s.2173 na parc.č.2158/16 podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku v 9315/296993-in. Týmto záložným právom je zabezpečená existujúca pohľadávka k 31.12.2016 vo výške uvedenej v návrhu na zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zo dňa 6.04.2017 - 656/17

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentáciou vykonaná dňa 05.08.2025 za účasti zástupcu objednávateľa Ing. Davida Lešundáka a znalca Ing. Martina Hromjáka.

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

Projektová dokumentácia pôvodná nebola doložená. K dispozícii boli podklady z dostupného znaleckého posudku z roku 2023 - ako doklad o veku domu súp.č.2173 potvrdenie mesta, zameranie a fotodokumentácia z roku 2023. Plocha bytu č.12 typ E na Berehavskej 11 je podľa legendy miestnosti v dostupnom podklade 93,15m<sup>2</sup>. Plocha bytu s príslušenstvom (pivnicou) zameraná pri obhliadke je 92,74m<sup>2</sup>, pričom podlahová plocha pivnice bola prevzatá z dostupného podkladu, keďže nebola pri obhliadke sprístupnená.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:**

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené. Pozemok pod bytovým domom je vo vlastníctve mesta.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:**

- Byt č.12/3.poschodie vo vchode 11 bytového domu súp.č.2173 na pozemku parc.č.2158/16, bytový dom zaradený do užívania v roku 1982.

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 9315/296993

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: Predmetné územie je zaradené medzi existujúce plochy so zástavbou bytových domov  
Zdroj: Územný plán mesta Trebišov, návrh – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, prístupný na webovej stránke mesta Trebišov

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 4-izbový byt č.12/3.poschodie, Berehovská 11, Trebišov

**Byt č.12** sa nachádza na 3/8.poschodí bodového panelového domu súp.č.2173 na pozemku parc.č.2158/16 na ulici Berehovská vo vchode č.11 v Trebišove na sídlisku Stred. V dome sú vymenené okná v spoločných priestoroch i väčšine bytov, hlavné vchodové dvere za plastové, inak je dom v pôvodnom stave bez zateplenia.

**Bytový dom** bol zaradený do užívania v roku 1982, má 9 nadzemných podlaží, z toho je 8 poschodí s bytmi, spolu je v dome 40 bytov, po 5 na každom poschodí. Má členitý pôdorys. Na spodnom podlaží sú okrem vstupu domu dva nebytové priestory, pivnice k bytom, spoločné priestory – práčovňa, sušiareň, kočíkareň a v strednom trakte priame schodište na poschodia a výťah premávajúci len po 7.poschodie. Vo vstupnej chodbe na stene keramický obklad, na podlahe novšia keramická dlažba. Jeden z nebytových priestorov sa využíva, alebo využíval ako kaderníctvo.

Jedná sa o konštrukčný systém B 70 s modulom nosných stien po 2400, 3600 a 4800 mm. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Jestvujúci dom je riešený ako typický bodový panelový bytový dom s uzavretým priestorovým nosným systémom priečnych a pozdĺžnych nosných stien, ktorý má vrstvený obvodový plášť montovaný z vrstvených panelov hrúbky 270mm. Tvorí ho nosná železobetónová stena hr.150mm, izolácia z penového polystyrénu 60mm a vrchná betónová membrána 60mm. Nosné steny sú hrúbky 150 mm, priečky sú betónové hr.80mm, pôvodné bytové jadro kovoplastické. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov, strecha plochá jednoplášťová s krytinou z natavovaných asfaltových pásov. Spoločným prvkom navyiac sú čiastočne polozapustené lodžie a balkóny. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená jednoramenným železobetónovým schodiskom, výťahom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vykurovanie v bytoch je teplovodné radiátorové. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálného zdroja. V dome je tiež inštalovaný rozvod slaboprúdu, elektriny, plynu, vody a kanalizácie. Okná v bytoch sú novšie prevažne plastové alebo pôvodné drevené zdvojené, niektorí vlastníci uzavreli aj lodžie posuvným zasklením, oknami alebo plastovými roletami. Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, zatiaľ nezateplená, bez hĺbkovej obnovy. Predpokladaná základná životnosť je 80 rokov.

**Celková podlahová plocha bytu** je vypočítaná podľa zamerania vrátane pivnice v spoločných priestoroch na najnižšom podlaží, užívaná s bytom, má hodnotu **92,74m<sup>2</sup>**.

**Byt** je štvorizbový. Tvorí ho predsieň s členitou chodbou, šatník, malá komora, kuchyňa, kúpeľňa, WC štyri izby, a pivnica na spodnom podlaží domu. S bytom sa užíva aj lodžia prístupná z obývacej izby. Jedna z izieb je prístupná len cez kuchyňu.

Byt je v pôvodnom stave s malou dispozičnou úpravou, s pôvodným vybavením, s pôvodným kovoplastickým hygienickým jadrom. Aj stena na lodžiu je pôvodná drevená. Malá úprava s tvarovaným vybratím časti priečky bola zrealizovaná medzi predsieňou a obývacou izbou s vloženým kruhovým stĺpikom, v predsieni, chodbe a na úprave otvoru štruktúrovaná omietka. Taktiež bol zrealizovaný dverný otvor medzi obývacou izbou a chodbou.

Vybavenie kuchyne je pôvodné - sektorová kuchynská linka s pôvodným drezom a obyčajnou batériou, starým plynovým šporákom, digestorom.

Kúpeľňa v pôvodnom jadre je vybavená typovou smaltovanou vaňou a keramickým umývadlom, batérie sú pákové, na podlahe v kúpeľni voľne položené PVC. WC s kombi misou v samostatnej miestnosti jadra, kde je PVC vyťahnuté aj na stenu jadra so stúpačkami, okolo WC misy.

Vnútorne dvere pôvodné dyhované. Okná pôvodné drevené zdvojené. Podlahy v byte pôvodné lepené PVC. V predsieni je pôvodná vstavaná skriňa.

Vykurovanie je teplovodné pôvodnými článkovými radiátormi (v jednej izbe je demontovaný radiátor) s namontovanými meračmi. V byte je tiež rozvod NN, slaboprúdu, vody, kanalizácie, plynu. Na spodnom podlaží je malá pivnica užívaná s bytom, ktorá nebola sprístupnená.

Byt na štandardné využívanie vyžaduje kompletnú rekonštrukciu, modernizáciu. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve - špecifikácia podľa zmluvy.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

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

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Predsieň	
2,61*2,33	6,08
Šatník	
1,61*2,21	3,56
Chodba	
(3,45-1,76)*0,85+1,67*1,76+(3,46-1,67)*1,01+2,25*1,76+0,5*1,47	10,88
Komora	
0,74*1,78-0,40*0,74	1,02
WC	
0,87*1,14	0,99
Kúpeľňa	
1,6*1,6	2,56
Kuchyňa	
4,65*2,26	10,51
Izba	
3,44*3,47	11,94
Izba	
3,44*3,41	11,73
Izba	
3,42*3,49	11,94
Izba	
3,68*4,65+2,24*(4,7-3,68)	19,40
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>90,61</b>
Pivnica	
1,7*1,25	2,13
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>92,74</b>
Lodžia	

## 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:**

$$k_{CU} = 3,975$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,01$$

**Počet izieb:**

$$4$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,15
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,55
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,24
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,15
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,06
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,30	0,15	0,15
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,57
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,18
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,70
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,06
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,16
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,06
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,06
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
22	Lodžia	-	-	1,00	1,03
<b>Zariadenie bytu</b>					
23	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,12
24	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,47
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,58
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,83
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,09
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,52
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,06
33	Vybavenie kuchýň	2,00	0,35	0,70	0,72
34	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,20	0,80	0,82
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,12



36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,58
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>97,08</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 97,08 / 100 = 0,9708$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,037 * 0,9708 * 1,01$$

$$V_H = 1\,314,77 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.12/3.posch. Berehovská 11, Trebišov	1982	43	37	80	53,75	46,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,314,77 €/m^2 * 92,74m^2$	121 931,77
Technická hodnota	46,25% z 121 931,77 €	56 393,44

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3/8.poschodí v nezateplenom bodovom panelovom dome na ulici Berehovská 11 v Trebišove, postavenom ako nárožný koncový s dotykom ďalších podobných domov. Stojí pri križovatke s ulicou 1.decembra na sídlisku Stred v okresnom meste s cca 22 780 obyvateľmi. V bytovom dome na prízemí sú aj dva nebytové priestory (sklad, kaderníctvo). V blízkosti aj väčšie obchody a prevádzky so službami, materská, základná škola, cintorín, sídla inštitúcií, firiem. Poloha je vhodná hlavne na bývanie blízko centra mesta. V pešej dostupnosti aj kostol, poliklinika, pošta a ďalšie občianske vybavenie na úrovni okresného mesta – v meste je aj nemocnica, športová hala, gymnázium a iné typy stredného školstva, mestský úrad, mestský park, pošta, autobusová a železničná stanica, nákupné centrá, priemyselné a podnikateľské zóny v severnej, západnej i južnej časti mesta. Objekt je napojený na elektrickú energiu, CZT, vodovod, kanalizáciu, plyn, optickú sieť. Prístup je po verejnej komunikácii.

### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom má vymenené otvorové výplne v spoločných priestoroch a hlavné vchodové dvere do domu, inak je v takmer pôvodnom stave, bez hĺbkovej obnovy, nezateplený. Byt bol v pôvodnom stave s typovým vybavením, v čase obhliadky neobývaný. Orientácia miestností na severozápad (dve izby, kuchyňa), obývacia izba s lodžiou na juhozápad a juh (jedna izba). Je predpoklad ďalšieho využitia bytu na bývanie, na štandardné bývanie však je vhodné urobiť rekonštrukciu.

### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva je evidovaná farcha záložného práva na zabezpečenie pohľadávky pre Bytový podnik Trebišov a návrh na zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z roku 2017. Tiež je zapísaných viacero poznámok súvisiacich s vyhlásením konkurzu a oznámenie o dobrovoľnej dražbe a priebehu dražby. V byte neboli zistené hygienické poruchy, byt na štandardné užívanie vyžaduje opravu, modernizáciu. Pivnica k bytu nebola sprístupnená, preto je jej výmera prevzatá z dostupného podkladu. Pozemok pod a okolo bytového domu je vo vlastníctve mesta. S využívaním nehnuteľnosti na bývanie nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.



Trebišov



## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza na Sídlišku Stred v Trebišove. Neobnovený panelový bytový dom sa užíva od roku 1982. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené komplexným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Dom má vymenené otvorové výplne, je nezateplený. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný. V susedstve sú obytné domy s počtom okolo 48 bytov, v tomto dome je 40 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídliisko je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory, v dome sú aj nebytové priestory (sklady, kaderníctvo), v susedných domoch aj s obchodíkmi a malými službami. Samotný byt bol v pôvodnom stave, s pôvodným jadrom a typovým vybavením. Orientácia hlavných miestností je na severozápad, juh a juhozápad. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3/8.poschodí a charakterizujem ho ako priemerný.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,1.

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,100	7	7,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,05
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,200	8	17,60

<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,605	5	3,03
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,200	9	19,80
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,605	7	4,24
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,10
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,80
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,605	4	2,42
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	1,100	20	22,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>243,43</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 243,43 / 145$	1,679
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 56\,393,44 \text{ €} * 1,679$	<b>94 684,59 €</b>

#### 4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva je evidovaná ťarcha záložného práva na zabezpečenie pohľadávky pre Bytový podnik Trebišov a návrh na zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z roku 2017. Tiež je zapísaných viacero poznámok súvisiacich s vyhlásením konkurzu a oznámenie o dobrovoľnej dražbe a priebehu dražby. V byte neboli zistené hygienické poruchy, ale na štandardné užívanie vyžaduje opravu, modernizáciu. Pivnica k bytu nebola sprístupnená, preto je jej výmera prevzatá z dostupného podkladu. Pozemok pod a okolo bytového domu je vo vlastníctve mesta.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti nevyskytujú ďalšie znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

### III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je byt č.12/3.poschodie v obytnom dome súp.č.2173 na parc.č.2158/16, Berehovská 11, Trebišov. Merný ukazovateľ VŠH je 1021 Eur/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu s príslušenstvom .

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
4i byt č.12/3.posch. Berehovská 11. Trebišov	94 684,59
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>94 684,59</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>94 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyritisíc sedemsto Eur</b>	

V Košiciach, 07.08.2025



Ing. Martin Hromják

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Hromják".

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.036/2025 zo 04.08.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.5899 k.ú.Trebišov
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Trebišov
- Potvrdenie o veku bytového domu
- Pôdorys ohodnocovaného bytu zameraný
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov Dátum vyhotovenia : 3.8.2025  
 Obec : 528099 Trebišov Čas vyhotovenia : 11:37:11  
 Katastrálne územie : 864188 Trebišov Údaje platné k : 1.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5899 ČIASŤ ČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2173	2158/16	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2158/16 pod stavbou s.č. 2173 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4170.					
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 NEHNUTELNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve
11	3	12	9315/296993
Súpisné číslo	Miestna časť		
2173			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Nazov	Spoluvlastnícky podiel	
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo		
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		
14	Duchoňová Cecília r. Romanová, Havlíčkova 35, Košice-Sever, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia: 21.02.1944	1/1	
Titul nadobudnutia: Zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva V 1731/99 - 935/99 Z-1266/2020-Zmluva o postúpení pohľadávky č. 2/2020 zo dňa 20.05.2020 uzatvorená medzi: KOMPRADOR, spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Hodonínska 20, 040 11 Košice, IČO: 17079721 ako postupca a Cecilia Duchoňová rod. Romanová, nar. 21.02.1944, bytom: Havlíčkova 35, 040 01 Košice-Sever ako postupník, obaja zastúpení JUDr. Martinou Mížíkovou, nar. 01.11.1967, bytom: Hodonínska 20, 040 11 Košice, na základe splnomocnenia vyplývajúceho z článku VIII. bod 3 Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 2/2020 ako dočasný vlastník nehnuteľnosti-č.z.1233/20			
Iné údaje: Poznámava sa zmena termínu splatenia pôžičky vyplývajúcej zo zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva na lehotu do 31.8.2004.Z 1355/04 - 764/04			
Poznámky			K nehnuteľnosti



P-317/2018-Poznamenáva sa uznesenie Okresného súdu Trebišov sp.zn.: 10C/350/2004-180 zo dňa 27.07.2018 v právnej veci žalobcu EURO-ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., 044 31 Družstevná pri Hornáde II/345, IČO: 31732411, proti žalovanému Bytový podnik Trebišov, s.r.o., Puškinová 18, 075 01 Trebišov, zast.: JUDr. Michal Krutek, s.r.o., advokátska kancelária Krutek & Kuruczová, Hlavná 11, 917 07 Tmava, v konaní o vydanie predbežného opatrenia tak, že súd pripúšťa, aby do konania na strane žalovaného v druhom rade, ako ďalší subjekt pristúpil VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., Brnenská 80, 040 11 Košice, IČO: 44166591 - 1376/18	-
P-686/2020-Poznamenáva sa: Vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka EURO-ANRIL AUTO PREDAJ s.r.o., II/345, 044 31 Družstevná pri Hornáde, IČO: 31 732 411 na základe Uznesenie Okresného súdu Košice I. Sp. zn.: 30K/13/2019 zo dňa 30.12.2019, právoplatný dňa 08.01.2020 k bytom č. 8, 12, 15, 25, 39 a priestoru č. 2, č.z. 2323/2020	-
P-87/2023-Poznamenáva sa : Zápis nehnuteľnosti do súpisu všeobecnej podstaty-Žiadosť o zápis poznámky sp. zn.: 30K/13/2019 zo dňa 16.02.2023, od: KRÁLIK & PARTNERS, konkurzy a reštrukturalizácie, Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice IČO: 47969121, č. z. 259/23	-
P-214/2023 - Poznamenáva sa: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č.1/2023, dražobníka: LICITERA group, s.r.o., Jána Husa 1802/6, 075 Trebišov, IČO: 51723468, navrhovateľ dražby: KRÁLIK & PARTNERS, konkurzy a reštrukturalizácie k.s. Správca S 1742, sídlo správcovskej kancelárie Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice správca úpadcu EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., v konkurze so sídlom Družstevná pri Hornáde II/345, 044 31 Družstevná pri Hornáde, IČO: 31732411, miesto konania dražby: Mestský úrad v Trebišove, M.R.Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov, dražobná miestnosť: zasadacia miestnosť na 3 poschodí, dátum konania dražby: 08.júna 2023 o 08.00 hod, prvá dražba na nehnuteľnosti: byt číslo 12/3.poschodie, vchod 11 v bytovom dome so súpisným číslom 2173 na pozemku registra CKN parcela číslo 2158/16 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9315/296993 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v celosti, zo dňa 04.05.2023 - 672/23	-
P-274/2023-Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby 1/2023 (P/214/2023) -Notárska zapisuica o priebehu a výsledku dobrovoľnej dražby N227/2023, NZ 15853/2023 zo dňa 08.06.2023-predmet dražby nebol vydražený, č.z. 1076/2023	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

## ČASŤ C: ŤARCHY

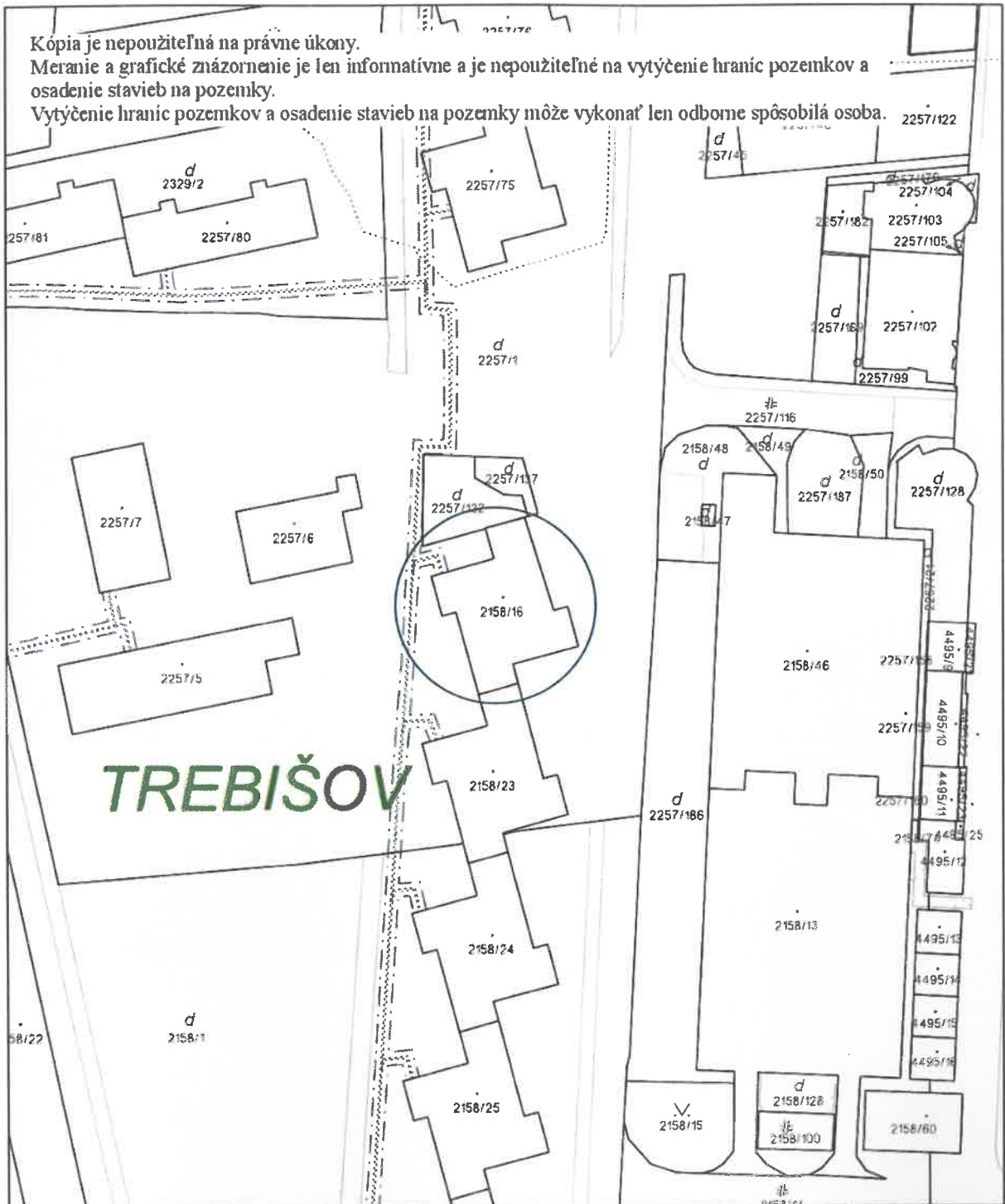
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 14</b>	Z-954/2017-Bytový podnik Trebišov, s.r.o. ako správca na základe zmluvy o výkone správy. Návrh na zápis zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov k byt. č. 12/3, poschodie bytového domu č.s.2173 na parc.č.2158/16 podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku v 9315/296993-in. Týmto záložným právom je zabezpečená existujúca pohľadávka k 31.12.2016 vo výške uvedenej v návrhu na zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zo dňa 6.04.2017 - 656/17

**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	Trebišov	Katastrálne územie	Trebišov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 2158/16 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	3. 8. 2025 11:38:17					
Údaje platné k	1. 8. 2025 18:00:00					





# MESTO TREBIŠOV

MESTSKÝ ÚRAD  
ODDELENIE ORGANIZAČNÉ  
M. R. Štefánika 862/204  
075 25 Trebišov

[www.trebisov.sk](http://www.trebisov.sk)

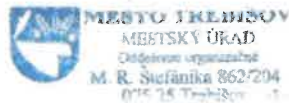
č. j. 19/2023

Trebišov, dňa 14.02.2023

## Potvrdenie

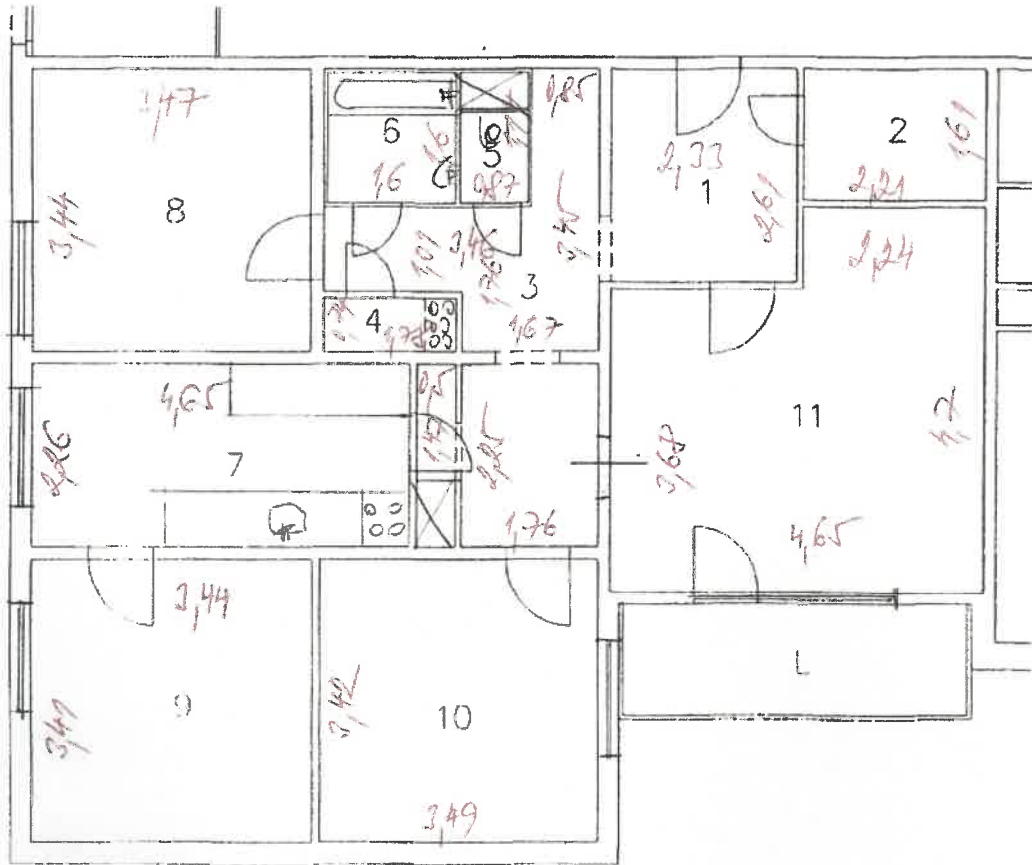
Mestský úrad v Trebišove týmto potvrdzuje, že podľa listu evidencie súpisných čísel budov, bola budova v Trebišove, ul. Berehovská, súpisné číslo 2173, daná do užívania v roku 1982.

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť a môže sa použiť, ako úradný doklad.



  
Kvetoslava Koščová  
referent

## PÓDORYS HODNOTENÉHO BYTU



BYT Č: 12 TYP: E		PLOCHA m <sup>2</sup>	
ULICA: BEREHOVSKÁ 11			
POSCHODIE: 3			
POČET IZIEB: 4			
Č.M	NÁZOV MIESTNOSTI	OBYT	PRISL.
1	PREDSEŇ		6.15
2	ŠATNIK		3.60
3	CHODBA		11.00
4	KOMORA		0.81
5	WC		0.96
6	KÚPEĽNA		2.54
7	KUCHYŇA		10.53
8	IZBA	11.90	
9	IZBA	12.02	
10	IZBA	12.02	
11	IZBA	19.52	
PODL. PL. BYTU			91.05
P	PIVNICA		2.10
SKÚTKOVÝ STAV			93.15

L LOGGIA

Bytový dom súp.č.2173 na parc.č.2158/16, k.ú. Trebišov, Berehovská 11



Byt č.12/3.poschodie – predsieň, kuchyňa



Izby



Obývacia izba, jadrá so stúpačkami



Kúpeľňa, WC, lodžia



## 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 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 122/2025

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

Podpis znalca





Ing. Martin HROMJAK  
ZNALEC  
odbor: Stavebníctvo  
Pozemné stavby  
Odhad hodnoty nehnuteľností