

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
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): 040/2025 zo dňa 04.08.2025

ZNALCKÝ POSUDOK ***č.126/2025***

Vo veci

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

Nehnuteľnosti evidované na LV č.5899:

- **nebytový priestor č.2/prízemie 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
7055/296993

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:

Stanovíť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov, a to **nebytový priestor č.2/prízemie vo vchode 11 bytového domu (Berehovská 11)** súp.č.2173 na parc.č.2158/16 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 433m², s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 7055/296993. 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): 09.08.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 040/2025, zadal Dražobník 04.08.2025
- Znalecký posudok č.72/2023 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 priestoru, 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 platnej 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..).
- **Nebytový priestor** v bytovej budove je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú určené na iný účel ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani priestor domového vybavenia. V bytových budovách ich možno navrhnuť len ak sú zlučiteľné s funkciou bývania.
- **Podlahová plocha nebytového priestoru** je súčet plochy jeho 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 neprimeranou pohnútkou. 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 diferenciácie.** Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 neboli zistené ponuky na predaj podobných nebytových priestorov s uvádzanou výmerou okolo 70m². Na prenájom bolo ponúkané zrekonštruované kancelárske priestory s hygienickým vybavením a kuchynkou od 7,5 Eur/m² + DPH + energie (na Kukučínovej 120m²), 9 Eur/m²+DPH + energie (kancelárie od 17m² na M.R.Štefánika so spoločnou kuchynkou a hygienickým zariadením).

Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávacia 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, prízemie, nebytový priestor č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **7055/296993**

44 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 vlastníak nehnuteľnosti-č.z.1233/20

Iné údaje:

Poznamenáva 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., Puškinova 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-213/2023-Poznamenáva sa: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 6/2023 zo dňa 24.04.2023, dražobník: LICITERA group, s.r.o., Jána Husa 1802/6, 075 01 Trebišov, IČO: 51723468, navrhovateľom dražby je: KRÁLIK & PARTNERS, konkurzy a reštrukturalizácie k.s. Správca S1742, so sídlom Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice, správca konkurznej podstaty úpadcu EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., v konkurze so sídlom Družstevná pri Hornáde II/345, 044 31 Družstevná pri Hornáde, IČO: 31732411. Dátum konania dražby: 07.06.2023. Čas otvorenia dražby: 12:00 hod. Miesto konania dražby: Mestský úrad v Trebišove, M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov, zasadacia miestnosť na 3. poschodí. Opakovanie dražby: prvá dražba. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 2, vchod č. 11, na prízemí bytového domu so súpisným číslom 2173 na pozemku registra C KN s parc.č.2158/16, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 7055/296993, pod B-44 v podiele 1/1-č.z.673/23

C. Tarchy:

P-275/2023 - Poznamenáva sa: Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby č.6/2023, N 226/2023, Nz.15850/2023, dražobníka: LICITERA group, s.r.o., Jána Husa 1802/6, 075 01 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: 07.júna 2023 o 08.00 hod, prvá dražba na nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 2, vchod č. 11, na prízemí bytového domu so sč. 2173 na pozemku registra CKN s parc.č.2158/16, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 7055/296993, pod B44 v celosti, Notárska zápisnica N 226/2023, Nz.15844/2023 zo dňa 07.06.2023, Dražba bola neúspešná - 1109/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

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

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 nebytového priestoru č.2 na Berehavskej 11 je podľa spoluvlastníckeho podielu 70,55m². K zameraniu bol sprístupnený priestor využívaný ako miestnosť pre bicykle, ktorý obvykle býva v domoch spoločným priestorom. Plocha len sčasti sprístupneného priestoru s príslušenstvom zameraná pri obhliadke je 69,60m², pričom podlahová plocha sociálnych zariadení a susednej miestnosti skladu bola prevzatá z dostupného podkladu, keďže tieto pri obhliadke sprístupnené neboli.

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 z dostupných podkladov 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:

- nebytový priestor č.2/prízemie vo vchode 11 bytového domu súp.č.2173 na pozemku parc.č.2158/16, bytový dom zaradený do užívania v roku 1982.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 7055/296993

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 využívania 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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Nebytový priestor č.2/prízemie, Berehovská 11, Trebišov

Nebytový priestor č.2 sa nachádza na prízemí bodového panelového domu súp.č.2173 na pozemku parc.č.2158/16 na ulici Berehovská vo vchode č.11 v Trebišove, a to na sídlisku Stred. V dome sú vymenené okná v spoločných priestoroch i väčšine bytov, vchodové dvere sú 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 navyše sú 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 ústredné teplovodné radiátorové. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálneho zdroja. V dome je tiež inštalovaný rozvod slaboprádu, 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 nebytového priestoru je vypočítaná podľa zamerania má hodnotu **69,6m²**.

Nebytový priestor č.2 tvoria podľa poskytnutej dispozície dva samostatné neprepojené priestory so samostatnými vstupmi zo spoločných komunikačných priestorov na spodnom podlaží domu. Plošne väčšia časť je členená na dve priechodné miestnosti (sklady) a zázemie, v ktorom sa nachádzajú sociálne zariadenia a priestor pre upratovačku. Druhú časť tvorí jedna miestnosť označená v podklade ako sklad. Cez miestnosti prevádzajú zvislé i ležaté rozvody domu.

Priestor je v zachovalom pôvodnom stave, presvetlený pásmi vymenených plastových okien pod stropom. Na podlahách cementový poter. Zo zariadení predmetov sa v predsienke k WC nachádzalo takmer dožité umývadlo s jednoduchými výtokmi – starým a novým, ostatné vybavenie nebolo overené pre neprístupenie, preto je prevzaté podľa dostupného podkladu. V neprístupných priestoroch sa má nachádzať výlevka, 2x WC, steny majú mať keramický obklad.

Vstupné dvere sú hladké, chránené mrežou, vnútorné dvere pôvodné dyhované. Okná pásové plastové.

Hlavné miestnosti sú temperované vykurovacími registrami.

Sprístupnená časť ohodnocovaného nebytového priestoru bola v čase obhliadky užívaná vlastníckmi bytov v dome ako miestnosti pre bicykle a kočíky. Statické a hygienické poruchy nezistené. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - 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 ²]
Sklad	
4,63*6,84	31,67
Sklad	
6,84*2,25	15,39
Sklad	
3,45*3,91	13,49
Chodba	
1,21*1,03+1,21*2,30	4,03
Ekonomat	
1,03*1,55	1,60
WC	
1,10*1,55	1,71
WC	
1,10*1,55	1,71
Vypočítaná podlahová plocha	69,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,01$

Počet miestností:

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	5,54
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,94
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,86
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,32
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,54
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,21
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,30	0,15	0,17
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,61
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,75
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,55
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,91

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,21
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
17	Vnútný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,32
18	Vnútná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,21
19	Vnútný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,11
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,21
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,21
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,43
23	Vnútné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,21
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	1,94
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,32
28	Vnútný vodovod	1,00	0,85	0,85	0,94
29	Vnútná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,11
30	Vnútný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,85	1,70	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,25	1,00	1,11
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,43
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		90,33	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 90,33 / 100 = 0,9033$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,037 * 0,9033 * 1,01$$

$$VH = 1\,223,36 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.2/prízemie, Berehová 11, Trebišov	1982	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,223,36 €/m^2 * 69,6m^2$	85 145,86
Technická hodnota	$46,25\% z 85\,145,86 €$	39 379,96

1
5



-9-



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na prízemí v južnom rohu v nezateplenom bodovom panelovom dome na ulici Berehová 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 dva nebytové priestory (sklady) a 40 bytov. 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. Nebytový priestor bol v takmer pôvodnom stave s malými úpravami (vymenené plastové okná), v čase obhliadky užívaný ako sklad bicyklov a kočiek, ekonomat s WC, to jest ako spoločné priestory v bytovom dome. Využitie podľa LV ako skladový priestor. Je predpoklad ďalšieho využitia na skladovanie, prípadne drobné podnikanie, ktoré by však bolo možné až po rozsiahlej rekonštrukcii. V podobných zrekonštruovaných priestoroch je možné prevádzkovať drobné služby, obchodíky.

Nebytový priestor bol len čiastočne sprístupnený, preto jeho celkový technický stav a vybavenie nebolo možné overiť. Ohodnotenie je preto vykonané aj s použitím dostupného podkladu. Orientovaný je prevažne na JZ a SV.

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

Na liste vlastníctva je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech Bytového podniku Trebišov na zabezpečenie pohľadávky s návrhom na zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tiež je na LV zapísaných viacero poznámok súvisiacich s vyhlásením konkurzu a oznámenie o dobrovoľnej dražbe a priebehu dražby. Časť ohodnocovaného nebytového priestoru nebola sprístupnená, preto je jej výmera, technický stav a vybavenie prevzaté z dostupného podkladu. V súčasnosti sa priestor využíva ako spoločný priestor užívaný vlastníckmi bytov v dome ako miestnosti pre bicykle, kočíky. 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.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Nebytový priestor sa nachádza na prízemí v panelovom bytovom dome na Sídlisku Stred v Trebišove. Neobnovený 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 výrazne nižší. 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. Sídlisko 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 dva nebytové priestory (sklady), v susedných domoch aj s obchodíkmi a malými službami. Samotný priestor bol v takmer pôvodnom stave s vymenenými plastovými oknami. Orientácia hlavných miestností je na sever. Ohodnocovaný priestor 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 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200

III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,060	10	0,60
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,600	6	3,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,600	9	5,40
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,060	7	0,42
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	6	10,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	4	1,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00

16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	121,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 121,44 / 145$	0,838
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 39\,379,96 \text{ €} * 0,838$	33 000,41 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech Bytového podniku Trebišov na zabezpečenie pohľadávky s návrhom na zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tiež je na LV zapísaných viacero poznámok súvisiacich s vyhlásením konkurzu a oznámenie o dobrovoľnej dražbe a priebehu dražby. Časť ohodnocovaného nebytového priestoru nebola sprístupnená, preto je jej výmera, technický stav a vybavenie prevzaté z dostupného podkladu. V súčasnosti sa priestor využíva ako spoločný priestor užívaný vlastníkami bytov v dome ako miestnosti pre bicykle, kočky, sklady. 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 nebytový priestor č.2/prízemie v obytnom dome súp.č.2173 na parc.č.2158/16, Berehovská 11, Trebišov. Merný ukazovateľ VŠH je 423 Eur/m² podlahovej plochy priestoru.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nebytový priestor č.2/prízemie, Berehovská 11, Trebišov	33 000,41
Všeobecná hodnota celkom	33 000,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	33 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtisíc Eur	

V Košiciach, 09.08.2025



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.040/2025 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 priestoru
- 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 : 11:46:17
 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 ČIASTOČNÝ

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) 11	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 7055/296993
Súpisné číslo 2173	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluovlastnícky podiel
44	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 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 vlastník nehnuteľnosti-č.z.1233/20			
Iné údaje: Poznámenevá sa znenia 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 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., Bmanská 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-213/2023-Poznamenáva sa: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 6/2023 zo dňa 24.04.2023, dražobník: LICITERA group, s.r.o., Jána Husa 1802/6, 075 01 Trebišov, IČO: 51723468, navrhovateľom dražby je: KRÁLIK & PARTNERS, konkurzy a reštrukturalizácie k.s. Správca S1742, so sídlom Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice, správca konkurznej podstaty úpadcu EURO - ANRIL AUTO PREDAJ, s.r.o., v konkurze so sídlom Družstevná pri Hornáde II/345, 044 31 Družstevná pri Hornáde, IČO: 31732411. Dátum konania dražby: 07.06.2023. Čas otvorenia dražby: 12:00 hod. Miesto konania dražby: Mestský úrad v Trebišove, M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov, zasadacia miestnosť na 3. poschodí. Opakovanie dražby: prvá dražba. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 2, vchod č. 11, na prízemí bytového domu so súpisným číslom 2173 na pozemku registra C KN s parc.č. 2158/16, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 7055/296993, pod B-44 v podiele 1/1-č.z.673/23	-
Správca - Neevidovani	
Iná oprávnená osoba - Neevidovani	

Legenda

Druh nebytového priestoru
8 Skladový priestor

Ostatne priestory nevyžiadane.

ČASŤ C: ĎALŠIE

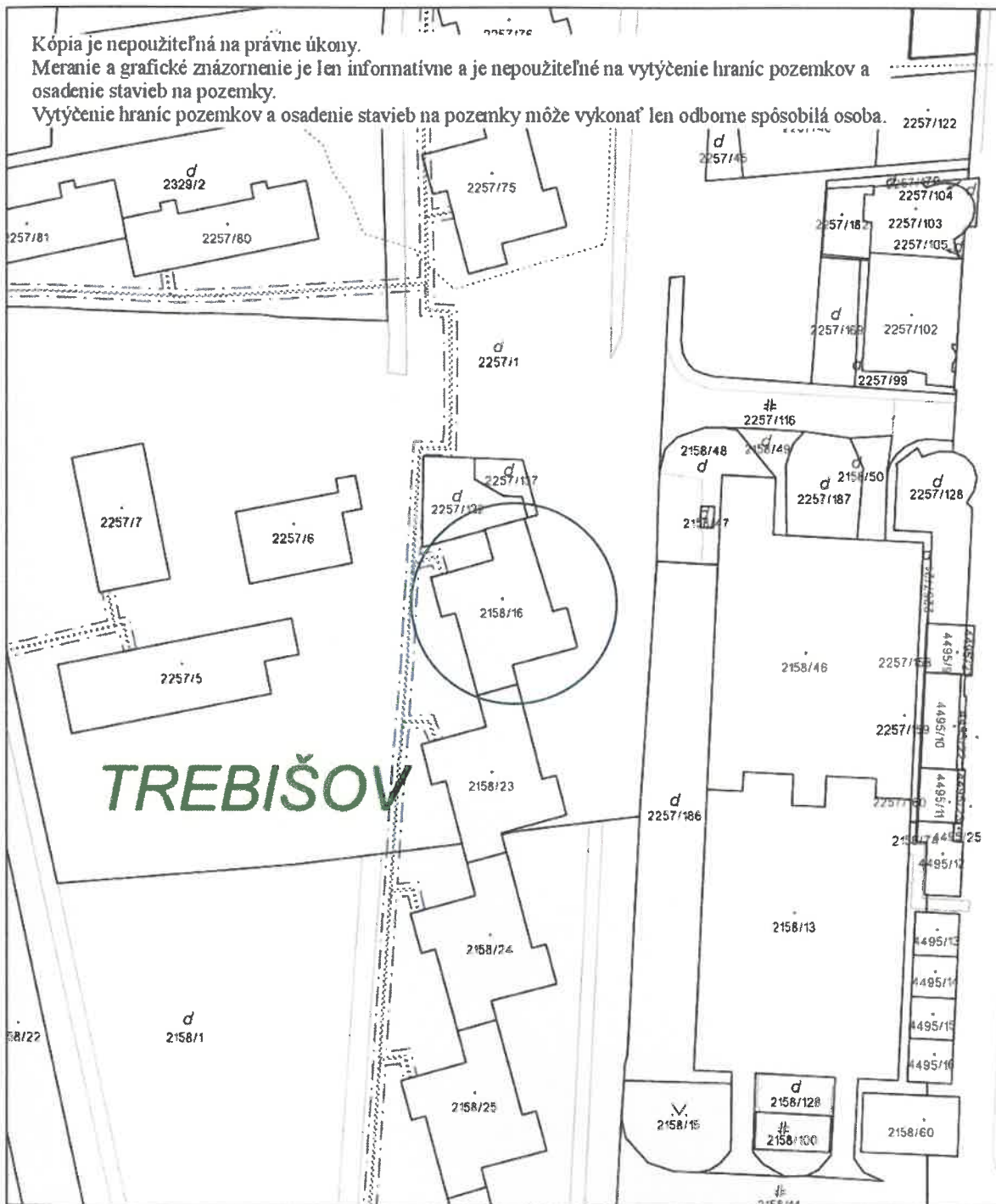
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 44	P-275/2023 - Poznamenáva sa: Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby č.6/2023, N 226/2023, Nz.15850/2023, dražobníka: LICITERA group, s.r.o., Jána Husa 1802/6, 075 01 Trebišov, IČO: 51723468, navrhovateľ dražby: KRÁLIK & PARTNERS, konkurzy 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: 07.júna 2023 o 08.00 hod. prvá dražba na nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 2, vchod č. 11, na prízemí bytového domu so sč. 2173 na pozemku registra CKN s parc.č. 2158/16, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 7055/296993, pod B44 v celosti, Notárska zápisnica N 226/2023, Nz.15844/2023 zo dňa 07.06.2023, Dražba bola neúspešná - 1109/23

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



MESTO TREBIŠOV

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

www.trebišov.sk

č. j. 19/2023

Trebišov, dňa 14.02.2023

Potvrdenie

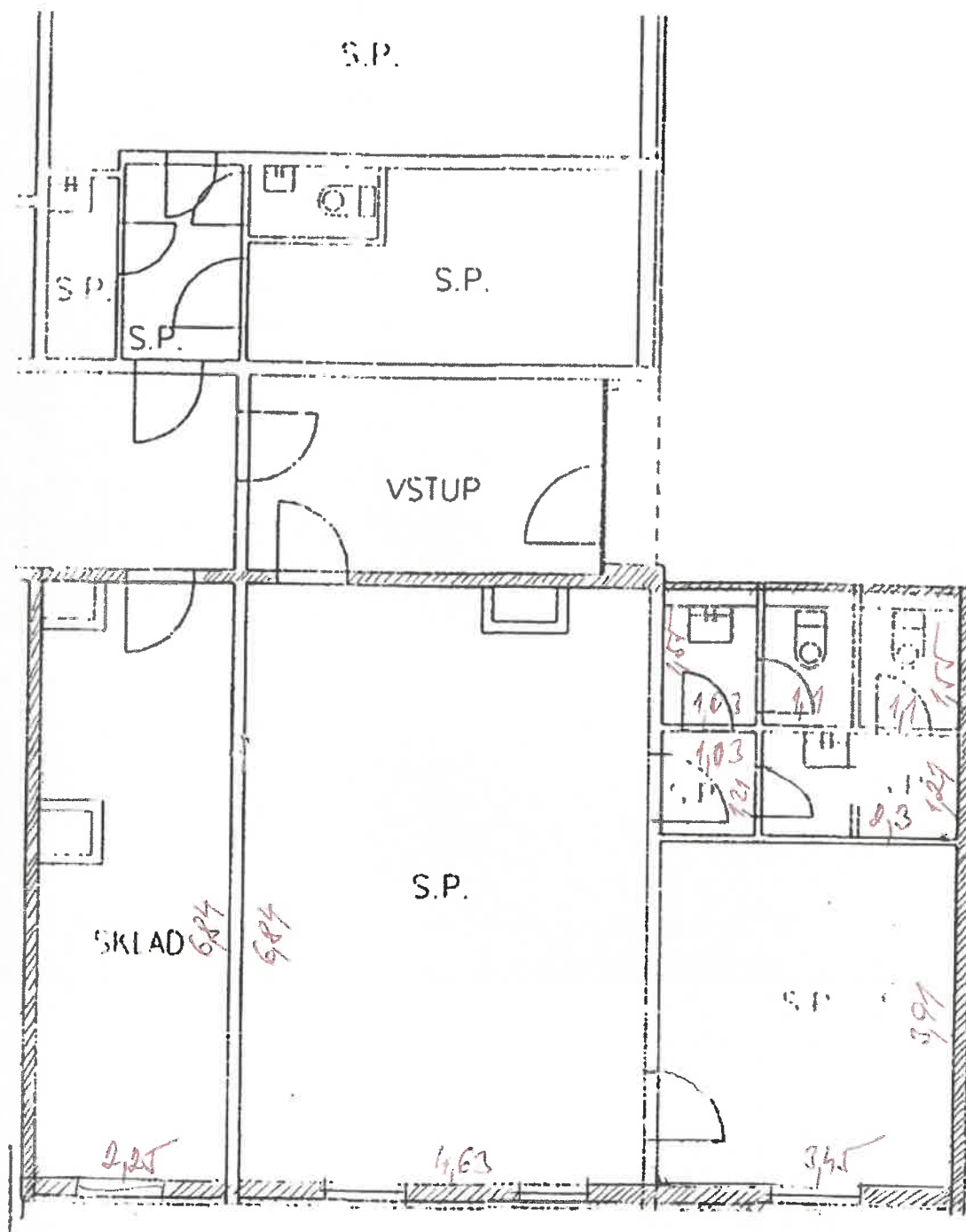
Mestský úrad v T r e b i š o v e týmto potvrdzuje, že podľa listu evidencie súpisných čísel budov, bola budova v Trebišove, ul. Berehovská, súpisné číslo 2173, daná do užívania v roku 1982.

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




Kvetoslava Koščová
referent

PÓDORYS HODNOTENÉHO NEBYTOVÉHO PRIESTORU



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



Nebytový priestor č.2/prízemie – vstup,



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 126/2025

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

Podpis znalca



