

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

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

Číslo spisu (objednávky): 030/2026 zo dňa 13.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.129/2026***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Zimná 14 v katastrálnom území Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.789:

- **byt č.18/5.poschodie v obytnom dome súp.č.189** na pozemku parc.č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **8126/534144**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom uskutočniť dobrovoľnú dražbu

Počet strán (z toho príloh): 25 (10)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okres Trebišov, a to bytu č.18/5.poschodie v obytnom dome Zimná 8,10,12,14 súp.č.189 na pozemku parc.č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 8126/534144. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.789.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 06.08.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 12.08.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 030/2026 zo dňa 13.07.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 06.08.2026
- ZP č.39/2013 vypracoval Ing. Juraj Katocs dňa 04.07.2013 z ktorého boli použité:
 - Potvrdenie o roku výstavby bytového domu vydalo mesto Čierna nad Tisou dňa 02.07.2013
 - Pôdorys bytu
 - Fotodokumentácia zo dňa 23.06.2013

b) podklady získané znalcom :

- Výpis LV č.789 - čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorený ISKN dňa 03.08.2026
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Čierna nad Tisou vytvorená ISKN dňa 03.08.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 06.08.2026
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 06.08.2026 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 06.08.2026 – len bytového domu
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v lokalite v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6.Použitie 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.522/70, 522/71, 522/76, 522/77/2004 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. 522/70, 522/71, 522/76, 522/77/2004 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) v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2026

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

7. Definície použitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú určené na dlhodobé bývanie, v ktorých najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov; členia sa na rodinné a bytové domy. Medzi bytové budovy patria aj budovy určené na dlhodobé bývanie pre seniorov, budovy určené na detské domovy a budovy pre marginalizované sociálne skupiny.
- **Bytový dom** je budova určená na trvalé bývanie pozostávajúca z troch a viac bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z vonkajšej komunikácie (verejnej alebo súkromnej).
- **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. Do podlahovej plochy bytu v bytovom, rodinnom dome alebo budovách s iným účelovým využitím sa nezapočítava plocha garáže.
- **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.

I. 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 posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2026.

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

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. Používa sa 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.

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.

- **Záhradná** - r.2025 kompletne zrekonštruovaný 3i-byt 74m², lodžia, na 4/8 poschodí r.2021 zatepleného domu za 42900 Eur (579 Eur/m²)

- **Záhradná** - byt 77m² v pôvodnom stave, lodžia, na 6/8 poschodí zatepleného domu s novým výťahom za 29 999 Eur (392 Eur/m²)

- **Jesenná** - kompletne štandardne zrekonštruovaný 3i byt 70m², lodžia, v kuchyni sektorová linka so sklokeramickým šporákom, na 4/8 poschodí zatepleného domu za 44 900 Eur (641 Eur/m²)

- **Zimná** – postupne zrekonštruovaný 3i byt 87m², klimatizovaný, linka na mieru podhlady s bodovým osvetlením, kúpeľňa cca 15-20r. s rohovou vaňou, vstavané skrine vo vstupe i spálni, dve zasklené lodžie, na 4/8p. zatepleného domu za 38 000 Eur

Z popisu nie je jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Ceny uskutočnených obchodov s podobnými nehnuteľnosťami som nemal k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená 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.789 - čiastočný výpis zo dňa 03.08.2026

Okres : 811 Trebišov

Obec : 528293 Čierna nad Tisou

Kat.ú. : 809594 Čierna nad Tisou

A. Majetková podstata:

STAVBY

Obytný dom súp.č.189 na parc.č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77

Právny vzťah k pozemku parc.č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77 pod stavbou súp.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

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

BYTY

Vchod: 14, 5.poschodie, byt č.18

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve

8126/534144**vlastník****58 Csorbová Izabela r. Dorková, Zimná 189/14, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43, SR, (rozv.), Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Dátum narodenia: 30.07.1976

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode bytu zo dňa 11.01.2012, ved. v reg. V-35/12, č.z.86/12.

Iné údaje: Prislúcha pivnica č. 18, č.z.86/12.

Poznámka:

P-6/2019-Prima Banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 18 na 5. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8126/534144, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 709747 zo dňa 03.01.2019-č.z. 3/2019

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 58 Okresné stavebné bytové družstvo Trebišov, ul. Pribinova 2246/2, 07501 Trebišov, zast. Ing. Kačinetzom, návrh na zápis zákonného záložného práva v zmysle § 15 odst.1 /zák. čís. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s.189 na parc.č.522/70, zo dňa 10.12.2009 vedené v registri Z - 91/2010, č.z.87/10

Vlastník poradové číslo 58 Záložné právo Sberbank Slovensko, a.s., IČO: 17321123 so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, k nehnuteľnostiam v časti A - byt č. 18 na 5. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s.189 na parc.č.522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8126/534144, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 709747 zo dňa 27.08.2013, zapísané v registri V-945/2013, povolené dňa 20.09.2013, č.z.483/13.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.08.2026, za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť nebola vlastníkom sprístupnená. Fotodokumentácia súčasného stavu bytového domu vyhotovená znalcom dňa 06.08.2026.

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

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená a žiadna iná dokumentácia nebola k dispozícii, ohodnotenie bolo vykonané z dostupných podkladov. V poskytnutom podklade – staršom znaleckom posudku ZP č.39/2013 vypracovanom Ing. Jurajom Katocsom na uzatvorenie záložnej zmluvy, súčasťou ktorého bolo potvrdenie mesta o roku výstavby bytového domu na rok 1981 a stavebný pôdorys bytu s legendou miestností zameraný znalcom pri obhliadke v roku 2013. Podlahová plocha 79,94m² bola prevzatá z dostupného podkladu vrátane vybavenia.

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 a poskytnutými dokladmi. Nesúlad nezistený. Pozemok pod bytovým domom je neusporiadaný.

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:**Stavby:**

- Byt č.18/5.poschodie v obytnom dome Zimná 8,10,12,14 súp.č.189 na parc.č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77, obytný dom zaradený do užívania v roku 1981

Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8126/534144

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 obytnej zástavby, vybavenosti a služieb

Zdroj: Výkres katastrálneho územia z roku 2007, Územný plán obce Čierna nad Tisou, v znení Zmien a doplnkov č.1 sú to plochy bývania v bytových domoch, Komplexný výkres priestorového a funkčného využívania územia vypracovaný 07/2022, časť Návrh

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 3-izbový byt č.18/5.poschodie, vchod Zimná 14, Čierna nad Tisou

Bytový dom, vchod 12-14 je v pôvodnom stave bez vykonanej hĺbkovej obnovy, nezateplený. Podľa dostupného podkladu bola oprava strešnej krytiny a výmena PVC v schodiskovom priestore realizovaná v roku 2012, v zádverí boli v roku 2011 osadené plastové dvere. Energetický certifikát domu bol vypracovaný v roku 2023 do triedy C z hľadiska celkovej potreby dodanej energie a to triedy C z hľadiska primárnej energie.

Dom bol zaradený do užívania v roku 1981 a je realizovaný v konštrukčnom systéme T 06B s modulovou osnovou nosných stien 3600mm. Jestvujúci dom je riešený ako montovaný panelový obytný dom s priečnym nosným systémom, ktorý spolu s prvkami pôvodného obvodového plášťa tvorí priestorovo tuhú a stabilnú sústavu. Má 9 nadzemných podlaží - 8 poschodí s bytmi a prízemie je so spoločným vstupom zo zádveria do oboch častí (vchod 12 a 14, podobne aj vchody 8 a 10), skladovacími priestormi k bytom, kočikárňou, spoločnými priestormi. Na poschodiach po dva byty, celkovo 16 bytov v tomto vchode.

Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Priečne nosné steny sú hrúbky 150mm, priečky sú betónové alebo siporexové hr.80mm, pôvodné bytové jadrá kovoplastické. Stropné konštrukcie sú z panelov hr.120mm. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená železobetónovým schodiskom a výťahom. Tento variant T-06 B po racionalizácii je s predsadenými lodžiami. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, strecha plochá s mäkkou krytinou. Teplo a teplá voda sú dodávané z kotolne v dome. V dome je inštalovaný rozvod elektriny, vody, plynu, kanalizácie, optická sieť. Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe technického stavu a konštrukčného vyhotovenia na 80 rokov., opotrebenie je stanovené analytickou metódou.

Celková podlahová plocha ohodnocovaného bytu je vrátane pivnice na spodnom podlaží prevzatá z dostupného podkladu a má hodnotu **79,94m²**.

Kedže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, popis bytu i vybavenosť je prevzatá z dostupného podkladu:

Byt je trojizbový s príslušenstvom - predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a šatník. Byt je po komplexnej rekonštrukcii z roku 2009, kedy boli vymenené okná a balkónové dvere za plastové s plastovými žalúziami, vchodové dvere za bezpečnostné (Sherlock), podlahy vo všetkých obytných miestnostiach a v kuchyni sú z veľkoplošných laminátových dosák. V ostatných miestnostiach keramická dlažba. Kúpeľňa, WC a jedna obývací izba boli dispozične prestavané, kedy sa vytvorila samostatná kúpeľňa, WC a šatník. Nové deliace konštrukcie sádkokartónové a murované z plynosilikátových tvárnic hr. 50 a 70 mm. Podlahy v kúpeľni a WC z keramickej dlažby, obklady stien až po strop keramické. Vybavenie kúpeľne tvorí rohová plastová vaňa, splachovací kút s masážnymi tryskami, dva umývadlá v betónovom pulte obloženom keramickým obkladom. Batérie nerezové pákové aj so sprchou. Vo WC je umiestnený splachovací záchod Combi a diturvitové rohové umývadlo. Batérie nerezové, pákové. Za WC sa nachádza otvor s odoberateľným krytom pre odčítavanie meračov médií. V kuchyni je nová kuchynská linka na báze dreva s plynovým sporákom a elektrickou rúrou, odsávačom pár, nerezovým drezom a nerezovou pákovou batériou. Rozvody vody a kanalizácie plastové, plynu z ocelových rúr a pancierových hadíc. Vykurovanie je ústredné z centrálného zdroja, príprava teplej vody z centrálného zdroja vo vlastnej kotolni bytového domu s.č. 189. Vykurovacie telesá ocelové, doskové typu Korad. Elektroinštalácia bytu má svetelný a zásuvkový obvod. Vnútorne povrchové úpravy stien tvoria štukové omietky. Byt má aj loggiu s prístupom z obytnej miestnosti nachádzajúcej sa vľavo do hlavného vchodu do bytu. K bytu patrí aj pivnica v suteréne obytného domu, ktorá má čiastočne murované a čiastočne ocelové steny, dvere plné ocelové, podlaha betónová s cementovým poterom, elektroinštalácia svetelná.

Bytový dom je napojený na optokáble pre prívod k internetu. Technický stav bytu je na veľmi dobrej úrovni, byt vyžaduje iba bežnú údržbu. Bytový dom, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt je vybavený spoločnými zariadeniami a spoločnými časťami, na ktorých má vlastnícky podiel aj vlastník ohodnocovaného bytu. Je napojený na všetky inžinierske siete.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami T0

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Predsieň	
3,45*3,72-1,3*1,75	10,56
WC	
1,1*1,23	1,35
Kuchyňa	
3,41*3,45	11,76
Izba	
3,23*3,45	11,14
Kúpeľňa	
1,95*3,45	6,73
Izba	
3,45*4,66	16,08
Šatník	
1,6*3,45	5,52
Izba	
3,45*4,18	14,42
Výmera bytu bez pivnice	77,56
Pivnica	
1,9*1,25	2,38
Vypočítaná podlahová plocha	79,94
Lodžia	
1,2*3,45	4,14

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:

$$k_{CU} = 4,199$$

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	4,70
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,53
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,70
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,88
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,82
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,52
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,59
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,59
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,88
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,88
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,14
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,22
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,26
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,82
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,82
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,26
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,89
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,89
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,35
	Spolu	100,00		106,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 106,30 / 100 = 1,063$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,0630 * 1,00$$

$$VH = 1\,505,71 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,70	1981	150	45	1,41
2	Zvislé konštrukcie	16,96	1981	80	45	9,54
3	Stropy	7,53	1981	80	45	4,24
4	Schody	2,82	1981	80	45	1,59
5	Zastrešenie bez krytiny	4,70	1981	70	45	3,02
6	Krytina strechy	1,88	2012	40	14	0,66
7	Klampiarske konštrukcie	0,94	1981	50	45	0,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,82	1981	50	45	2,54
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,88	1981	50	45	1,69
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1981	0	0	0,00
11	Dvere	0,52	2011	50	15	0,16
12	Okná	6,59	2011	40	15	2,47
13	Povrchy podláh	0,47	2011	30	15	0,24
14	Vykurovanie	2,59	2011	40	15	0,97
15	Elektroinštalácia	1,88	1981	50	45	1,69
16	Bleskozvod	0,94	2012	40	14	0,33
17	Vnútorný vodovod	1,88	2012	40	14	0,66
18	Vnútorná kanalizácia	1,88	2012	40	14	0,66
19	Vnútorný plynovod	0,94	2012	40	14	0,33
20	Výťahy	1,88	1981	50	45	1,69
21	Ostatné	1,88	1981	50	45	1,69
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,14	2009	50	17	1,41
23	Vnútorné keramické obklady	1,22	2009	40	17	0,52
24	Dvere	2,26	2009	50	17	0,77
25	Povrchy podláh	2,82	2009	30	17	1,60
26	Vykurovanie	2,35	2009	40	17	1,00
27	Elektroinštalácia	2,82	2009	40	17	1,20
28	Vnútorný vodovod	1,03	2009	40	17	0,44
29	Vnútorná kanalizácia	0,94	2009	40	17	0,40
30	Vnútorný plynovod	0,47	2009	40	17	0,20
31	Ohrev teplej vody	1,88	2009	40	17	0,80
32	Vybavenie kuchýň	2,26	2009	30	17	1,28
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,89	2009	30	17	2,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,89	2009	30	17	2,77
35	Ostatné	2,35	2009	30	17	1,33
Opotrebenie						52,92%
Technický stav						47,08%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 505,71 €/m ² * 79,94m ²	120 366,46
Technická hodnota	47,08% z 120 366,46 €	56 668,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v nezateplenom panelovom obytnom dome so 4 vchodmi vo vchode 14 na ul. Zimná v západnej časti obce Čierna nad Tisou. V blízkosti je futbalové ihrisko a ďalšie bytové domy. Objekt je napojený na elektrickú energiu, internet, vodu, kanalizáciu a plyn, vykurovanie z obecnej kotolne v správe mestského bytového podniku. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Prístup je po verejne užívanvej komunikácii na neusporiadaných pozemkoch - bez LV v KN C, v KN E vlastníka pozemky prevažne súkromné osoby, realitná spoločnosť a pod.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia nebol ohodnocovaný byt sprístupnený k obhliadke a zameraniu, preto nie je známy jeho súčasný technický stav a vybavenie. Podľa dostupného podkladu bol zrekonštruovaný a dispozične upravený okolo roku 2009, keď bola zväčšená kuchyňa presunutím kúpeľne a zmenšená izba pri kuchyni. Časť s vchodmi 12 a 14 je v pôvodnom technickom stave, nezateplený, časť domu s vchodmi 8-10 je už zateplený. Byt je situovaný na 5.poschodí v strednej sekcii, je orientovaný na východ (kuchyňa, malá izba) a západ (dve izby, lodžia)

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

Na liste vlastníctva sú zapísané okrem zákonného záložného práva a záložného práva v prospech banky a zapísaná poznámka o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe v prospech banky.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza v k.ú. Čierna nad Tisou v panelovom bytovom dome súp.č.189 so 4 vchodmi na ulici Zimná vo vchode 14. Miesto je vhodné na bývanie. Lokalita je územne vybavená miestnymi komunikáciami. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, predmetná polovica bytového domu je nezateplená, byt po staršej kompletnej rekonštrukcii a dispozičnej úprave z roku 2009. Prašnosť okolia je od dopravy bežná. V susedstve sú obytné domy s počtom okolo 48 bytov. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusom a železnicou. Lokalita je vybavená základnou i materskou školou, zdravotným strediskom, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk a obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva uvažujem do 10%.

Príslušenstvo obytného domu tvorí kočíkareň, pivnice slúžiace bytom, výťah. Vo vchode je 16 bytov, dom má 4 vchody. Samotný byt je štandardne vybavený, stav nezistený. Orientácia obytných miestností je na západ a východ. Byt je v strednej sekcii a charakterizujem ho ako priemerný.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej 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.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				

	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,350	9	12,15
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	6	2,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	4	0,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			145	92,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 92,88 / 145$	0,641
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 56\,668,53 \text{ €} * 0,641$	36 324,53 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva sú zapísané okrem zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome aj viaceré ťarchy záložného práva a zapísaná poznámka o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe v prospech banky. Pozemky pod a okolo bytového domu sú neusporiadané. Byt nebol sprístupnený, nie je známy jeho súčasný stav a vybavenie, a preto je ohodnotený len z dostupného podkladu – staršieho znaleckého posudku z roku 2013.

II. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je 3-izbový byt č.18/5.poschodie v dome súp.č.189 na parc.č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77, vchod Zimná 14, Čierna nad Tisou. Merný ukazovateľ VŠH je 454 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
3i byt č.18/5.posch. Zimná 14, Čierna nad Tisou	36 324,53
Všeobecná hodnota celkom	36 324,53
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	36 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťšesťtisícristo Eur	

V Košiciach, dňa 12.08.2026



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 030/2026 zo dňa 13.07.2026
- Protokol 030/2026 zo dňa 06.08.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.789 k.ú. Čierna nad Tisou
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Čierna nad Tisou
- Prílohy z dostupného podkladu z roku 2013:
 - Doklad o veku bytového domu
 - Pôdorys ohodnocovaného bytu
 - Fotodokumentácia z roku 2013
- Fotodokumentácia domu z obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov Dátum vyhotovenia : 3.8.2026
Obec : 528293 Čierna nad Tisou Čas vyhotovenia : 13:22:41
Katastrálne územie : 809594 Čierna nad Tisou Údaje platné k : 31.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 789 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
189	522/70 522/71 522/76 522/77	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/70 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/71 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/76 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 522/77 pod stavbou s.č. 189 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 14	Poschodie 5	Číslo bytu 18	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 8126/534144
Súpisné číslo 189	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
58	Csorbová Izabela r. Dorková, Zimná 189/14, Čierna nad Tisou, PSČ 076 43, SR, (rozv.), Dátum narodenia: 30.07.1976		1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode bytu zo dňa 11.01.2012, ved. v reg. V-35/12, č.z.86/12.			
Iné údaje: Prislúcha pivnica č. 18, č.z.86/12.			
Poznámky			K nehnuteľnosti

P-6/2019-Prima Banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 18 na 5. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8126/534144, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 709747 zo dňa 03.01.2019-č.z. 3/2019	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

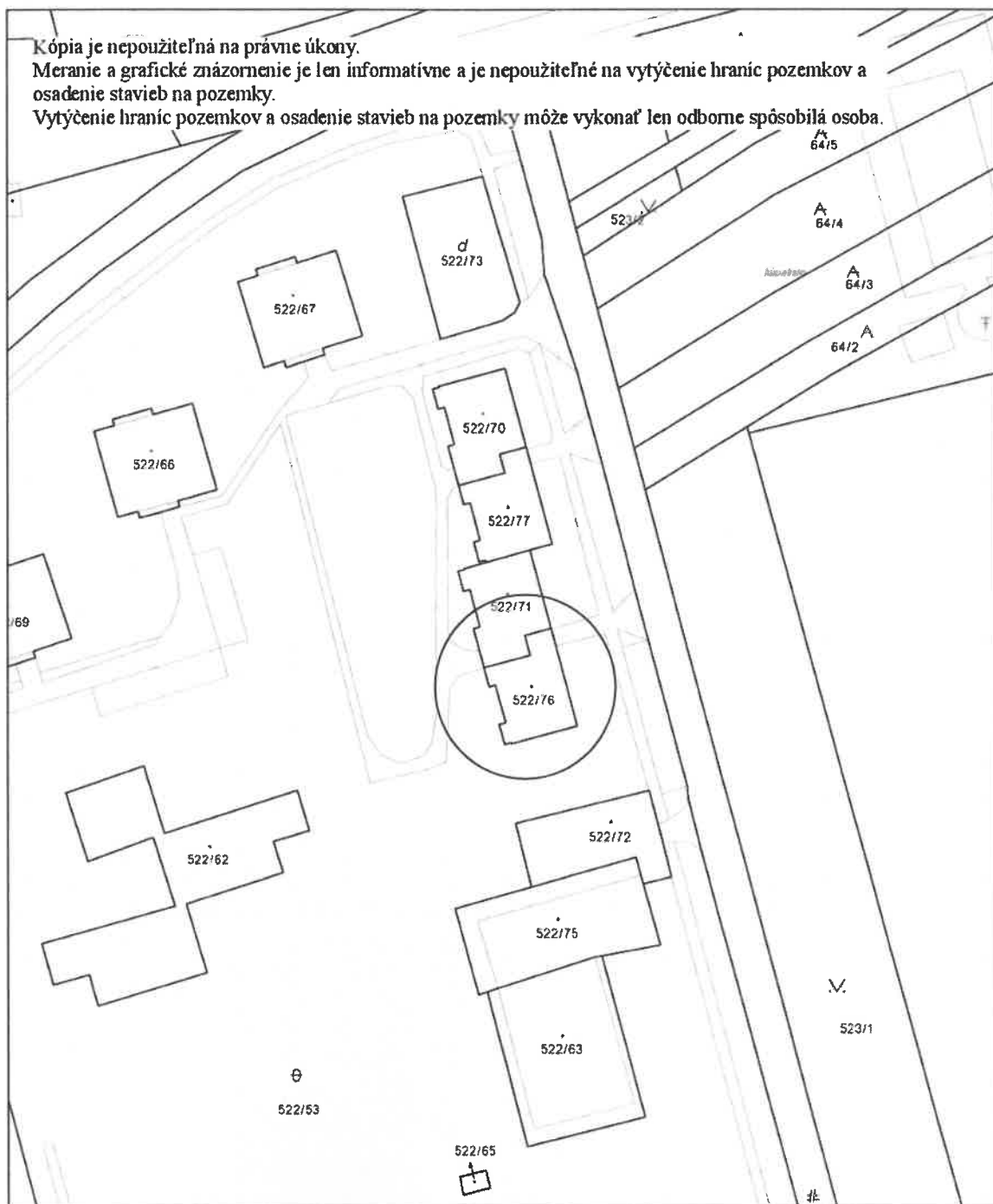
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 58	Okresné stavebné bytové družstvo Trebišov, ul. Pribinova 2246/2, 07501 Trebišov, zast.Ing.Kačinetzom, návrh na zápis zákonného záložného práva v zmysle § 15 odst.1 /zák. čis. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s.189 na parc.č. 522/70, zo dňa 10.12.2009 vedené v registri Ž - 91/2010, č.z.87/10
Vlastník poradové číslo 58	Záložné právo Sberbank Slovensko, a.s., IČO: 17321123 so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, k nehnuteľnostiam v časti A - byt č. 18 na 5. posch. vo vchode č.14 v obytnom dome č.s. 189 na parc. č. 522/70, 522/77, 522/71, 522/76 a podiel na spoloč. častiach a zar. domu 8126/534144, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 709747 zo dňa 27.08.2013, zapísané v registri V-945/2013, povolené dňa 20.09.2013, č.z.483/13.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trebišov	Obec	Čierna nad Tisou	Katastrálne územie	Čierna nad Tisou
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 522/71					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			3. 8. 2026 13:24:16			
Údaje platné k			31. 7. 2026 18:00:00			
Bez autorizácie						



Mesto Čierna nad Tisou

Námestie pionierov 151/1

076 43 Čierna nad Tisou

tel : 056 / 6872201, fax: 056 / 6872205

e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

V Čiernej nad Tisou dňa 2.7.2013

CSORBOVÁ Izabela

Zimná 189/14

07643 Čierna nad Tisou

Naša značka: 2164/2013

Vaša značka:

Vybavuje: Ing. Brazda

056/6872203

Vec: Potvrdenie o roku výstavby bytového domu

Mesto Čierna nad Tisou týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť – bytový dom na ul. Zimnej č. 189/14, evidovaný na LV č. 789, k. u. Čierna nad Tisou, ležiaci na parcele KN-C p.č. 522/70, 71, 76, 77 k. u. Čierna nad Tisou bol skolaudovaný a súpisné číslo mu bolo pridelené v roku 1981.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného



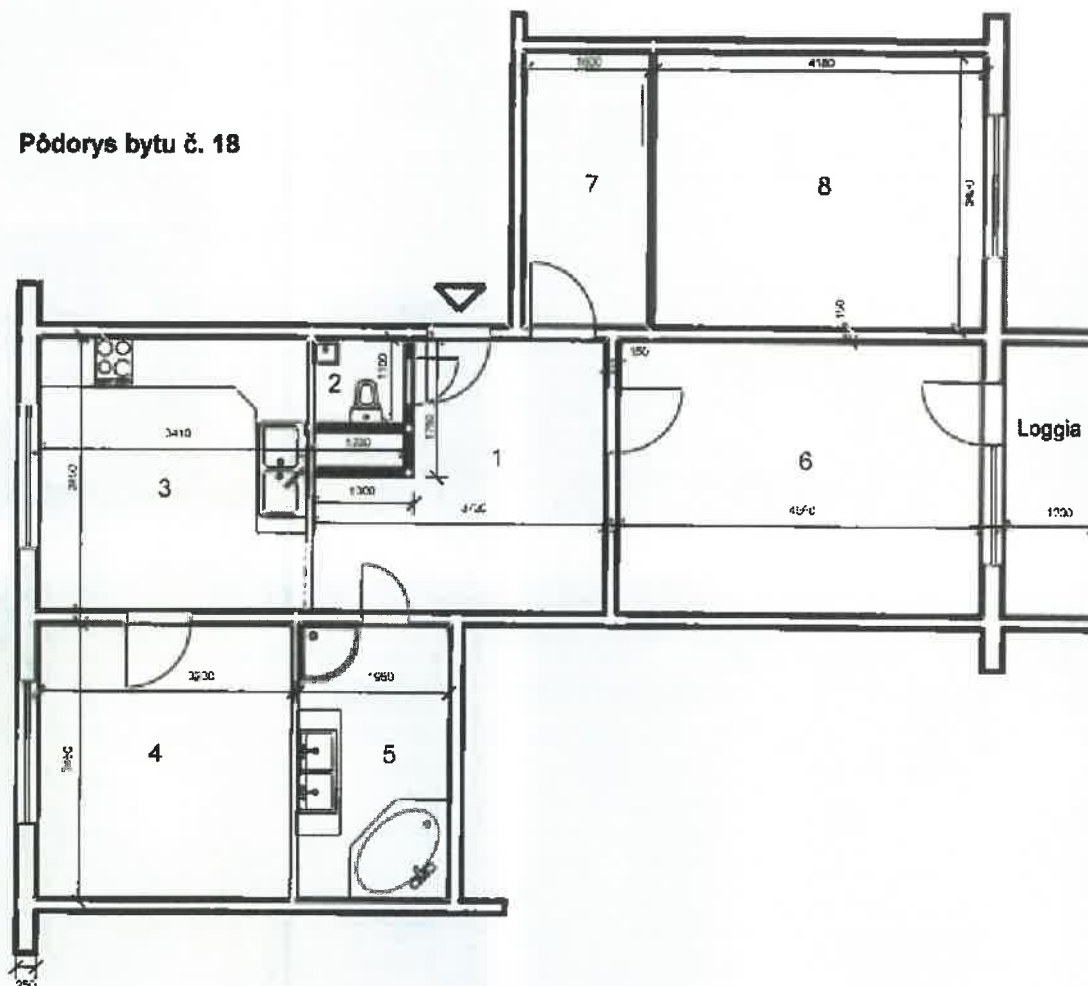
Ing. Marta Vozáriková
primátor mesta

Za správnosť:

e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

Pôdorys bytu č. 18 na 5. poschodí bytového domu súp. č. 189, vchod č. 14 na parc. č. 522/76 v k.ú. Čierna nad Tisou, obec Čierna nad Tisou, okr. Trebišov v M 1:100

Pôdorys bytu č. 18



Pôdorys pivnice č. 18



LEGENDA

1 Predsieň	10,56 m ²
2 WC	1,35 m ²
3 Kuchyňa	11,76 m ²
4 Izba	11,14 m ²
5 Kúpeľňa	6,73 m ²
6 Izba	16,08 m ²
7 Šatník	5,52 m ²
8 Izba	14,42 m ²
9 Pivnica	2,38 m ²
Spolu:	79,94 m ²

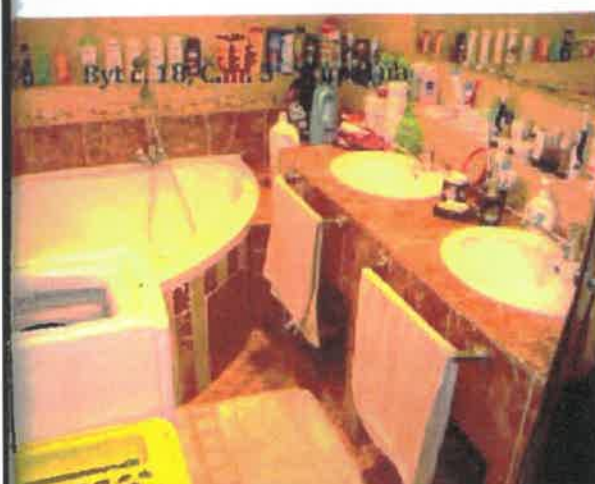




Byt č. 18, Č.m. 3 - Kuchynä



Byt č. 18, Č.m. 4 - Izba



Byt č. 18, Č.m. 5 - Kúpeľňa



Byt č. 18, Č.m. 6 - Izba



Byt č. 18, Č.m. 8 - Izba



Pivnica bytu č. 18

Obytný dom súp.č.189 na parc.č.522/70, 522/71, 522/76, 522/77, k.ú. Čierna nad Tisou, vchod Zimná 14.



Vstup a spoločné priestory domu



Energetický certifikát, schodištvý priestor, vstup do bytu č.18/5.poschodie



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 129/2026

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

Podpis znalca



