

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák, [redacted]
mobil: [redacted] e-mail: [redacted]
evidenčné číslo znalca : [redacted]

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 6.7.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 65 / 2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **BYT č. 5 s príslušenstvom**, vchod č. 2, 1.poschodie bytového domu č.s. 161 na parc. KN č. 16 vrátane spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na LV č. 659 - čiastočný k.ú. **ČIERNA nad TISOU, okres Trebišov**
pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 22 strán (z toho: 9 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1*CD

Svidník, dňa: 12.8.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: BYT č. 5 s príslušenstvom, vchod č. 2, 1.poschodie bytového domu č.s. 161 na parc. KN č. 16 vrátane spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na LV č. 659 - čiastočný k.ú. Čierna nad Tisou, okres Trebišov.

2. Účel znaleckého posudku : organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 28.7.2020 - dátum plánovanej obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.7.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 6.7.2020

b) Podklady získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností - výpis z listu vlastníctva č. 659 - čiastočný k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 8.8.2020

Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 28.7.2020

Potvrdenie Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 1.8.2018 o dobe užívania bytového domu

Fotodokumentácia exteriéru bytového domu a interiéru bytu a spoločných priestorov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva

zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny

zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

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

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita

v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

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

pohnútkou obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnota. Výhodisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad výhodiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (VH) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

V prípade, že vlastníť ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v stanovenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oboznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, nehnuteľnosť ohodnotiť v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použiť starého znaleckého posudku. V takomto prípade žiada o určenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znal.posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt slúži na celoročné bývanie rodiny, nie je prenajímaný a nedosahuje výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnania.

Výpočet výhodiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2.štvrtrok 2020 t.j. 2,629.

Výpočet je prevedený programom HYPO verzia 16.71, firma KROS, spol. s r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z LV č. 659 - čiastočný k.ú. Čierna nad Tisou

A. Majetková podstata:

Stavby:

Súp.č. 161 na parcele č. 16 Obytný dom

Byty a nebytové priestory:

Vchod: 2 1.p byt č. 5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu : 1004 / 10000

B. Vlastníci:

5. Balogová Stela, r. [REDACTED], [REDACTED]
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: P 326/19 - Prima banka Slovensko, a.s., Žilina - Oznámenie o začatí výkonu zál.práva k nehnuteľnostiam v časti A - byt č.5 na 1.posch.vo vchode č.2 v bytovom dome čs. 161 na parc.č. 16 a podiel 1004/10000-in na spoloč.častiach a zariadeniach domu pod B5 zo dňa 18.9.2019 - č.z. 258/2019

Titul nadobudnutia : V 1087/2018 - Kúpna zmluva zo dňa 12.10.2018, povol. dňa 6.11.2018, č.z. 315/18

C. Ďarchy:

Por.č. 5 Spoločenstvo vlastníkov bytov "Breza", Školská 161, Čierna nad Tisou - Žiadosť o zápis zákonného zál.práva podľa § 15 ods.1/zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebyt.priestorov v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome čs.161 na parc.č.16 zo dňa 25.6.2013, zapísané v registri Z-127/2013, č.z. 474/13
5 V 1066/2018 - Záložné právo Prima banka Slovensko, a.s. Žilina k nehnuteľnostiam v časti A - byt č.5 na 1.posch.vo vchode č.2 v bytovom dome čs. 161 na parc.č. 16 a podiel 1004/10000-in na spoloč.častiach a zariadeniach domu pod B5, na základe zmluvy o zriadení zál.práva zo dňa 24.9.2018, povolené dňa 2.11.2018 - č.z. 310/2018

Iné údaje: 5 Prislúcha pivnica č. 5/1, č. 5/2, č.z. 147/04

5 R-76/2017 Žiadosť o doplnenie osobných údajov, č.z. 71/17

Poznámka : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.7.2020 za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti p. Stely Balogovej. Dňa 28.7.2020 bolo prevedené zameranie bytu, bola prevedená fotodokumentácia skutkového stavu bytu a bytového domu.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Znalcovi nebola k dispozícii žiadna projektová dokumentácia. Znalcovi nebolo predložené ani stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie, vek bytového domu bol stanovený na základe údajov pôvodného znaleckého posudku č. 84/2018 - "Potvrdenie Mesta Čierna nad Tisou o dobe výstavby bytového domu " zo 1.8.2018, podľa ktorého je bytový dom v užívaní od roku 1959. V priebehu užívania bola vykonaná rekonštrukcia bytového domu (zateplenie obvodového plášťa bytového domu, oprava strechy a klamp.konštrukcií), bola prevedená komplexná rekonštrukcia bytu s čiastočnou úpravou dispozičného riešenia bytu.

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

???

Údaje uvedené vo výpise z listu vlastníctva č. 659 - čiastočný k.ú. Čierna nad Tisou zo dňa 8.8.2020 a v kópii katastrálnej mapy k.ú. Čierna nad Tisou zo dňa 28.7.2020, súhlasia so skutkovým stavom, byt č.5 je zapísaný na LV č. 659 - čiastočný vrátane bytového domu čs. 161, bytový dom je zakreslený v kópii katastrálnej mapy na parcele č. 16, bytový dom je fyzicky označený súpisným číslom 161, vchod je označený číslom 2. Podlahová plocha bytu po premeraní bytu ???

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

1. Byt č.5, vchod č.2, 1.poschodie bytového domu čs. 161 na parcele KN č.16

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Žiadne nehnuteľnosti

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.5, 1.p bytového domu čs. 161 na parcele č. 16 v k.ú. Čierna nad Tisou

POPIS

Umiestnenie stavby:

Bytový dom čs. 161 je situovaný na parcele č. 16 v lokalite na ul. Školskej. Bytový dom je postavený na ideálne rovinnom teréne s prístupom z verejnej sídliskovej komunikácie.

Bytový dom je evidovaný na LV č. 659 k.ú. Čierna nad Tisou.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom s dvoma sekciami má 3.nadzemné podlažia. V sekcii na každom podlaží sú po 2 trojizbové byty. V I.NP sú situované pivnice jednotlivých vlastníkov bytov, sušiareň, vlastná kotolňa, kočikáreň a miestnosť pre bicykle.

Ohodnocovaný byt č. 5 situovaný na 1.poschodí bytového domu, pozostáva z 2 obytných miestností (obývacia izba, spálňa), príslušenstva (kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a loggia) a pivnica, byt má loggiu prístupnú z obývacej izby. Byt je orientovaný na juh. Vstup do bytového domu je riešený v úrovni prízemí v smere z dvora.

Vid' pôdorys bytu v prílohe znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis bytového domu :

Bytový dom je typovej konštrukčnej sústavy T 06 B montovaný z prefabrikovaných dielcov (panelov) v priečnom stenovom systéme s modulovou charakteristikou 3450 mm, konštrukčná výška podlaží je 2800 mm. Základy - bytový dom je založený na základových betónových roštoch s hydroizoláciou, obvodové konštrukcie sú panelové montované celoštátne unifikované s hrúbkou muriva 300 mm. Schodisko je železobetónové dvojramenné o šírke 1200 mm s povrchovou úpravou stupňov z PVC, v zrkadle sú osadené osobné výťahy. Strecha plochá, jednoplášťová odvetraná konštrukcia, spádová vrstva vytvorená z pórobetónových tvárnic alebo plynosilikátových dosák hr. 150 mm, odvodnenie strešného plášťa s vnútorným odpadom, so strešnou krytinou z natavovaných asfaltových pasov. Na streche sa nachádzajú strojovne výťahov, dymové klapky pre odvetranie schodiska a DVJ jednotky na odvetrávanie bytových jadier. Podlahy na chodbách sú betónové s krytinou PVC. Okná a balkónové dvere boli postupne vymenené za okná a dvere plastové s izolačným dvojsklom. Každá bytová jednotka má loggiu podule 3450 mm. Bytový dom je napojený na kompletne verejné rozvody mestských inžinierskych sietí. Bytový dom je vybavený bleskozvodom. Bytový dom v čase ohodnotenia nie je zateplený. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, el.sieť, zemný plyn). Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, el.sieť, zemný plyn), bytový dom je napojený na optokáble pre prívod internetu.

Súčasťou bytu je jeho vybavenie a to najmä :

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

Spoločné časti domu :

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, izolačné konštrukcie, nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločné zariadenia domu :

chodba, bleskozvody, vodonosné, teplotnosné, kanalizačné, plynové a elektrické prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza.

Stavebno-technický popis bytu :

Byt je 2-izbový s príslušenstvom (predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a komora. Byt je po komplexnej rekonštrukcii z roku 2015, kedy boli vymenené okná a balkónové dvere za plastové s plastovými

žalúziami, vchodové dvere do bytu za dvere bezpečnostné (Sherlock), podlahy vo všetkých obytných miestnostiach a v kuchyni sú z veľkoplošných laminátových dosák. V ostatných miestnostiach ker.dlažba, Kúpeľňa, WC a jedna obývacia izba boli dispozične prestavané, kedy sa vytvorila samostatná kúpeľňa, WC a šatník. Nové deliace konštrukcie sadrokartónové 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, sprchovací kút s masážnymi tryskami, dve 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 oceľ.rúra pancierových hadíc. Vykurovanie je ústredné z centrálneho zdroja, príprava TUV z centrálneho zdroja vo vlastnej kotolni bytového domu čs. 161. Vykurovacie telesá oceľové 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 od hlavného vchodu do bytu. K bytu patrí aj pivnica umiestnená v technickom 1. nadz.podlaží, ktorá má čiastočne murované a čiastočne oceľ.steny, dvere plné oceľové, podlaha betónová s cem.poterom, elektroinštalácia svetelná.

Stavebno-technický stav bytového domu, životnosť a opotrebenie :

Vek bytového domu bol určený na základe "Potvrdenia Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 1.8.2018 ", podľa ktorého je bytový dom v užívaní od roku 1959. Znalcom bol posúdený stavebno-technický stav bytového domu - vyhotovenie je v konštrukčnom systéme T 06 B, obvodový plášť bytového domu je zateplený, obvodový plášť po vizuálnej obhliadke nevykazuje žiadne statické poruchy, je v pomerne dobrom technickom stave, údržba bytového domu na pomerne dobrej úrovni. Na bytovom dome a ohodnocovanom byte bol vykonaný rekonštrukčné práce, výpočet opotrebenia je stanovený analytickou metódou.

Zatriedenie podľa JKSO :

KS 112 2 - Trojbytové a viacbytové budovy (JKSO 803 3 - Domy obytné typové s celoštátné unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami), index koeficientu cenovej úrovne : posledne známy ku dňu ohodnotenia : 2,629 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu : 0,95.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátné unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Obývacia izba	4,20*4,23	17,77
Izba	4,20*3,53	14,83
Príslušenstvo		0,00
Predsieň	3,91*1,14+1,94*1,47	7,31
Kuchyňa	2,34*4,14	9,69
Komora	1,47*0,95	1,40
Kúpeľňa + WC	1,73*2,85	4,93
Pivnica	1,49*2,91	4,34
Pivnica	2,84*2,85	8,09
Vypočítaná podlahová plocha		68,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Počet izieb: 2

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	4,79
2	Zvislé konštrukcie	12,00	1,00	12,00	17,25
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,67
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,79
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,49
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,15
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,74
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,11
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,53
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,57
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,23
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,53
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,22
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,05
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,30
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,87
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,11
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,16
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	2,11
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,30
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,60
35	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,64
Spolu		100,00		104,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,35 / 100 = 1,0435$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 1,0435 * 0,95$$

$$V_H = 796,08 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,79	1959	120	61	2,43
2	Zvislé konštrukcie	17,25	1959	100	61	10,52
3	Stropy	7,67	1959	100	61	4,68
4	Schody	2,87	1959	100	61	1,75
5	Zastrešenie bez krytiny	4,79	1959	100	61	2,92
6	Krytina strechy	2,49	2015	50	5	0,25
7	Klmpiarske konštrukcie	1,15	2015	30	5	0,19
8	Úpravy vonk. povrchov	3,74	2015	50	5	0,37
9	Úpravy vnút. povrchov	2,11	1959	70	61	1,84
10	Vnúťorné ker. obklady	0,53	1959	70	61	0,46
11	Dvere	0,57	2015	50	5	0,06
12	Okná	6,23	2014	50	6	0,75
13	Povrchy podláh	0,53	2015	50	5	0,05
14	Vykurovanie	0,00	1959	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	1,92	1959	70	61	1,67
16	Bleskozvod	1,05	2015	40	5	0,13
17	Vnúťorný vodovod	1,92	1959	70	61	1,67
18	Vnúťorná kanalizácia	1,92	1959	70	61	1,67
19	Vnúťorný plynovod	0,96	1983	50	37	0,71
20	Výťahy	0,00	1959	0	0	0,00
21	Ostatné	1,92	2015	50	5	0,19
22	Úpravy vnút. povrchov	4,22	2014	50	6	0,51
23	Vnúťorné ker. obklady	1,05	2014	40	6	0,16
24	Dvere	2,30	2014	50	6	0,28
25	Povrchy podláh	2,87	2014	40	6	0,43
26	Vykurovanie	3,11	2014	40	6	0,47
27	Elektroinštalácia	3,16	2014	50	6	0,38
28	Vnúťorný vodovod	1,05	2014	40	6	0,16
29	Vnúťorná kanalizácia	1,05	2014	40	6	0,16
30	Vnúťorný plynovod	0,53	1987	40	33	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,11	2014	30	6	0,42
32	Vybavenie kuchýň	2,30	2014	30	6	0,46
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,60	2014	40	6	0,69
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,60	2014	50	6	0,55
35	Ostatné	2,64	2014	40	6	0,40
Opotrebenie						37,82%
Technický stav						62,18%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$796,08 \text{ €/m}^2 \cdot 68,36 \text{ m}^2$	54 420,03
Technická hodnota	62,18% z 54 420,03 €	33 838,37

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom čs. 161 s ohodnocovaným bytom č. 5 je situovaný v obytnej zóne bytových domov na ul. Školskej v k.ú. Čierna nad Tisou. Čierna nad Tisou ako mesto s počtom 3965 obyvateľov leží v juhovýchodnom cípe Slovenska na trojmedzí Ukrajiny, Maďarska a Slovenska a na rozhraní spádových území obcí Čierna, Malé Trakany, Veľké Trakany, Biel a Boľany. Obec a neskôr mesto boli budované v súlade s potrebami Česko-Slovenska a Sovietskeho zväzu na zabezpečenie železničnej výmeny tovarov spojenej s ich prekládkou (rozdielny rozchod koľají, používaný na východe Európy a v strednej a západnej Európe). Mesto Čierna nad Tisou je vzdialené od susedného mesta Kráľovský Chlmec cca 10 km, od okresného mesta Trebišov cca 70 km a od krajského mesta Košice 110 km.

Bytový dom bol postavený v rámci komplexnej bytovej výstavby sídliska na ul. Školskej na ideálne rovinnom pozemku, prístup je z verejnej miestnej komunikácie. Bytový dom je dvojsekciový s dvoma vchodmi, dom je napojený na všetky inž.siete, ktoré sú v lokalite sídliska vybudované (vodovod, kanalizácia, plynovod, el.sieť, telekomunikačná a televízna káblová sieť). Lokalitu s bytovým domom z hľadiska polohy bytového domu v obci zaraďujem medzi bežné sídliska na okraji mesta. V bezprostrednom okolí bytového domu sú objekty na bývanie (panelové bytové domy bežného štandardu) a objekty obč. a obchodnej vybavenosti (základná škola s vyučovacím jazykom maďarským, materská škola a predajňa potravín), ostatné objekty obč. a obchodnej vybavenosti sú v dostupnej vzdialenosti - obchody s potravinami, reštaurácia, nákupné stredisko, dom služieb, mestský úrad, pošta, banka, zdravotné stredisko. Pracovné možnosti v regióne sú obmedzené (prac.príležitosti hlavne na železnici a prekia stanici, resp. v miestnych službách poskytovaných obyvateľstvu), nezamestnanosť sa pohybuje na úrovni 20 %. Skladba obyvateľov v obytnom dome a sídlisku: vysoká hustota obyvateľov, obytné domy do 8 bytov, v lokalite bytového domu sú lokalizované konfliktné skupiny obyvateľov. Čo sa týka umiestnenia bytu - byt je umiestnený na 1.poschodí v krajnej sekcii. Orientácia obytných miestností: juh. Doprava v okolí bytového domu: v meste je možnosť dopravy železnicou, autobusom a osobnou dopravou. V bezprostrednom okolí nie je žiadna prírodná lokalita, les vo vzdialenosti nad 1000 m, kvalita životného prostredia až na bežný hluk po príľahlej miestnej komunikácii bez akéhokoľvek poškodenia. Hodnotený byt s bytovým domom vzhľadom na stavebno-technický stav a komplexnú rekonštrukciu a modernizáciu bytu hodnotím ako dobrý byt. V meste a v danej lokalite je evidentne znížený záujem o kúpu bytov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa v súčasnosti využíva pre účely bývania, plní teda funkciu, pre ktorú bola vypracovaná projektová dokumentácia a pre ktoré bolo vydané kolaudačné rozhodnutie. Iné možnosti využitia nehnuteľnosti ako priestory pre bývanie rodiny neprichádzajú do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite nie sú známe riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti - vchod do bytového domu je zabezpečený z príľahlej verejnej komunikácie - ul. Školskej. Podľa výpisu z LV č. 659 - čiastočný k.ú. Čierna nad Tisou zo dňa 28.7.2020 ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 5 v bytovom dome čs. 161 okrem záložného práva v prospech vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. je zaťažený ťarchou záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s. Žilina k nehnuteľnostiam v časti

A - byt č.5 na 1.posch.vo vchode č.2 v bytovom dome čs. 161 na parc.č. 16 a podiel 1004/10000-in na spoloč.časťiach a zariadeniach domu pod B5, na základe zmluvy o zriadení zál.práva zo dňa 24.9.2018, povolené dňa 2.11.2018 - č.z. 310/2018.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov a nebytových priestorov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecná hodnota bytu je stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v mestách, kde patrí aj mesto Čierna nad Tisou je 0,30-0,40.

Vzhľadom na situovanie bytu na okraji mesta, situovanie bytového domu v lokalite s dostupnou obč. a obchodnou vybavenosťou, typ bytového domu, kvalitu použitých stavebných materiálov po komplexnej rekonštrukcie bytu, so zohľadnením súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami (dopyt po bytoch oproti ponuke je výrazne nižší), vo výpočte je uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,30.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDj}	Váha v_j	Výsledok $k_{PDj} \cdot v_j$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	10	1,65
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,165	6	0,99
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	8	2,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,300	6	1,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				

	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,600	9	5,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	6	1,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	4	0,12
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	73,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 73,86 / 145$	0,509
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 33\,838,37 \text{ €} * 0,509$	17 223,73 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5 na 1. poschodí bytového domu č.s. 161 na parc.č. 16 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, evidovaného na LV č. 659 k.ú. Čierna nad Tisou, Obec Čierna nad Tisou pre účel dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 28.7.2020, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávacia metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávacia metóda
Všetky stavby a pozemky	17 223,73	-	-	-	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.5, 1.p bytového domu čs. 161 na parcele č. 16 v k.ú. Čierna nad Tisou	17 223,73
Všeobecná hodnota celkom	17 223,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	17 200,00

Slovom: Sedemnásttisícdivesto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite nie sú známe riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti - vchod do bytového domu je zabezpečený z príľahlej verejnej komunikácie - ul. Školskej. Podľa výpisu z LV č. 659 - čiastočný k.ú. Čierna nad Tisou zo dňa 8.7.2020 ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 5 v bytovom dome čs. 161 okrem záložného práva v prospech vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. je zaťažený ťarchou záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s. Žilina k nehnuteľnostiam v časti A - byt č.5 na 1.posch.vo vchode č.2 v bytovom dome čs. 161 na parc.č. 16 a podiel 1004/10000-in na spoloč.časťiach a zariadeniach domu pod B5, na základe zmluvy o zriadení záľ.práva zo dňa 24.9.2018, povolené dňa 2.11.2018 - č.z. 310/2018.

Vo Svidníku dňa: 12.8.2020



Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 6.7.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 659 - čiastočný k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 8.8.2020
3. Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Čierna nad Tisou, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 28.7.2020
4. Potvrdenie Mesta Čierna nad Tisou zo dňa 1.8.2018 o dobe užívania bytového domu
5. Pôdorys bytu č.5
6. Fotodokumentácia exteriéru bytového domu a interiéru bytu a spoločných priestorov

U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
www.u9.sk

Ing.arch. Ján Kímák
[redacted]
[redacted]

V Bratislave, dňa 06.07.2020
Vybavuje: Nikola Lubyova, 02/59490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40221

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
659	Trebišov	ČIERNA NAD TISOU	Čierna nad Tisou

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby / priestor	LV č.
161	16	Byt č.5, vchod 2, 1p.	659

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 1004/10000

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Stela Balogová
Sídlo, resp. bydlisko:	[redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

28.07.2020 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy nikola.lubyova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

	U9, a.s., Zelinova 821 08 Bratislava
	OS Bratislava I., odd. SÚP, 3090/B IČO:35849703, IČ DPH:SK2021706280 Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trebišov

Obec: ČIERNA NAD TISOU

Katastrálne územie: Čierna nad Tisou

Dátum vyhotovenia 08.08.2020

Čas vyhotovenia: 07:21:34

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 659

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
161	16	9	obytný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 161 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 84.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 2 1. p. Byt č. 5

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

1004 / 10000

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

5 Balogová Stela r.

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

P-326/2019 - Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A- byt č. 5 na 1. posch. vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 161 na parc.č. 16 a podiel 1004/10000-in na spoločn. častiach a zariaden. domu, pod B5, zo dňa 18.09.2019-č.z. 258/2019

Titul nadobudnutia V-1087/2018 - Kúpna zmluva zo dňa 12.10.2018, povol. dňa 06.11.2018, č.z.315/18.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Nebytový priestor

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 5 Spoločenstvo vlastníkov bytov 'BREZA', IČO: 42094542, Školská č.161, 076 43 Čierna nad Tisou - Žiadosť o zápis zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1/ zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s.161 na parc.č. 16, zo dňa 25.06.2013, zapísané v registri Z - 1127/2013, č.z.474/13.
- 5 V-1066/2018 - Záložné právo Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina k nehnuteľnostiam v časti A- byt č. 5 na 1. posch. vo vchode č. 2 v bytovom dome č.s. 161 na parc.č. 16 a podiel 1004/10000-in na spoločn. častiach a zariaden. domu, pod B5, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 0000000000548693 zo dňa 24.09.2018, povolené dňa 02.11.2018-č.z.310/2018

Iné údaje:

- 1 Prislúcha pivnica č.1/1 a č.1/2, č.z.197/04
- 1 Dopln. osob. údajov R-337/12, č.z.372/12.
- 2 Prislúcha pivnica č. 2
- 3 Prislúcha pivnica č.3/1,3/2, č.z.280/04
- 4 Prislúcha pivnica č.4
- 5 Prislúcha pivnica č.5/1, č.5/2, č.z.147/04
- 5 R - 76/2017 - Žiadosť o doplnenie osobných údajov, č.z.71/17
- 6 Prislúcha pivnica č.6
- 7 Prislúcha pivnica č.7/1,č.7/2
- 8 Prislúcha pivnica č.8/1,8/2-č.z.46/04

Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trebišov
Obec: ČIERNA NAD TISOU
Katastrálne územie: Čierna nad Tisou

28. júla 2020 5:53

120/1

118

117

12/2

12/3

12/1

10

9

8

13/1

16

19/5

17/12

17/5

17/27

17/43

17/13

17/4

17/3

17/2

13/2

15

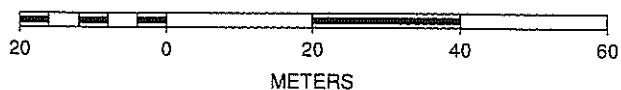
520/6

520/39

520/21

520/35

SCALE 1 : 1 000





Mesto Čierna nad Tisou

Námestie pionierov 151/1

076 43 Čierna nad Tisou

IČO:331465

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

e-mail: mesto@ciernanadtisou.sk

Č.sp.:2020/2018

V Čiernej nad Tisou dňa: 1.8.2018

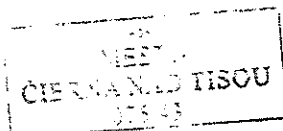
Stela Balogová

POTVRDENIE

Mesto Čierna nad Tisou týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť - bytový dom na ul. Školskej , súpisné číslo 161, evidovaný na LV 659, k.ú. Čierna nad Tisou, ležiaci na parcele KN-C č. 16 k.ú. Čierna nad Tisou, bola uvedená do užívania alebo trvalej prevádzky v roku 1959.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovanej.

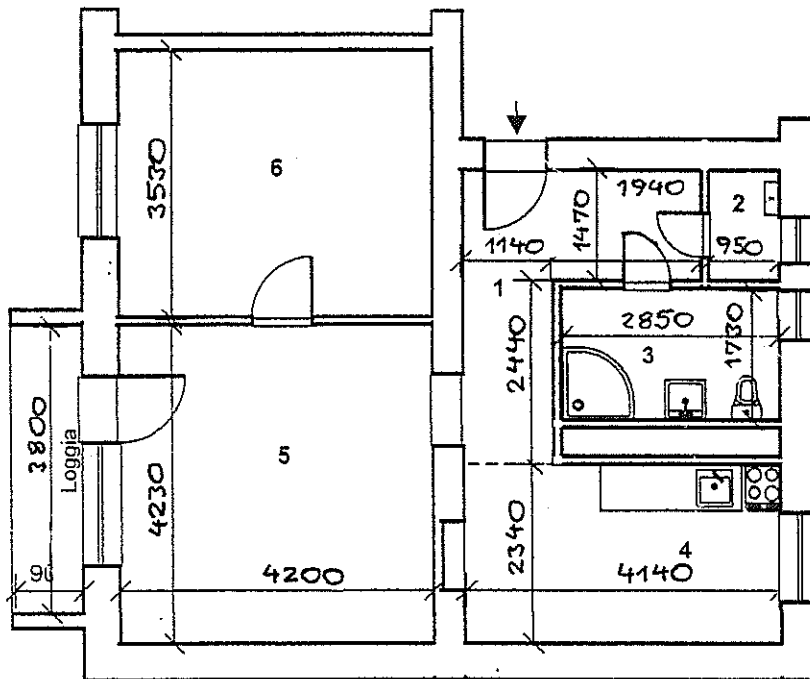
Správny poplatok za vydanie tohto potvrdenia uhradený dokladom č.: 2656/18.



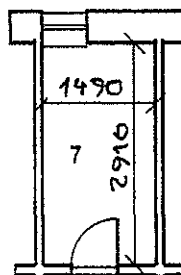
ing. Jácinta Kiššová
správne oddelenie

pôdorys bytu č. 5 na 1. poschodí vo vchode č. 2 obytného domu súp. č. 161 na parc. č. 16 v k.ú. Čierna nad Tisou, obec ČIERNA NAD TISOU, okr. Trebišov, M 1:100

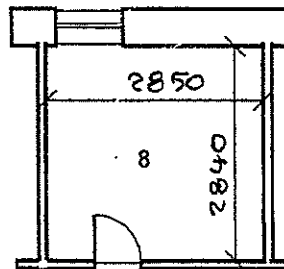
Byt č. 5



Pivnica č. 5/1

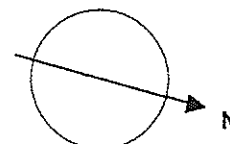


Pivnica č. 5/2



Legenda miestností

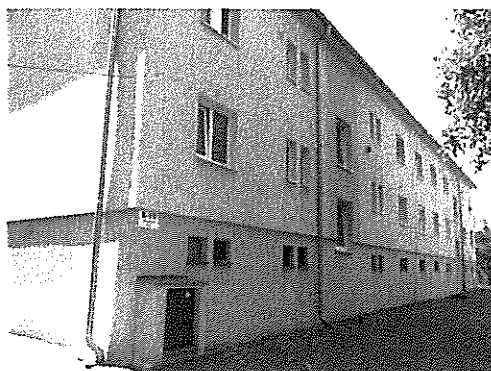
- 1 Predsieň
- 2 Komora
- 3 Kúpeľňa s WC
- 4 Kuchyňa
- 5 Izba
- 6 Izba
- 7 Pivnica č. 5/1
- 8 Pivnica č. 5/2



**FOTODOKUMENTÁCIA : BYT č. 5 v BYTOVOM DOME čs. 161, VCHOD č. 2
k.ú. ČIERNA nad Tisou
POHĽAD DO EXTERIÉRU BYTOVÉHO DOMU
a INTERIÉRU BYTU**



Detail č.súp.



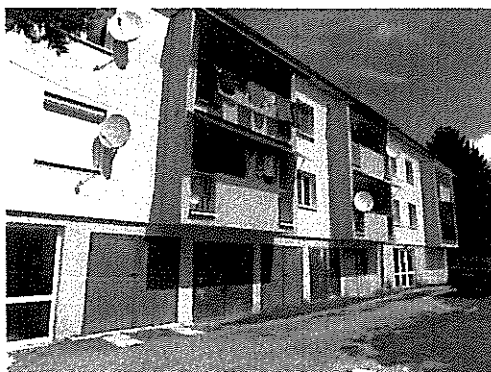
Bytový dom - pohľady



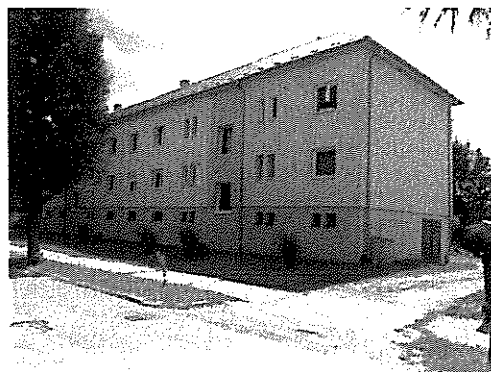
Bytový dom – pohľady



Detail fasády ohodnocovaného bytu



Pohľady na bytový dom



Spoločné priestory



Vstupný vestibul



Pivnica



Pivnica v 1.np

POHĽAD do INTERIÉRU BYTU



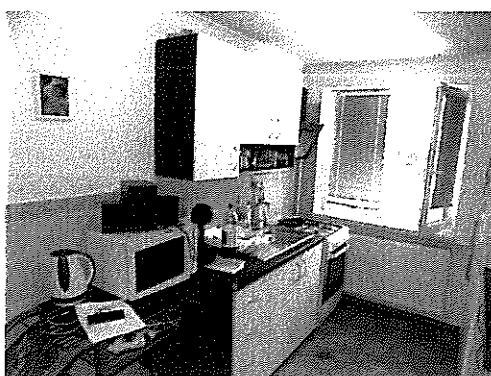
Vchod do bytu



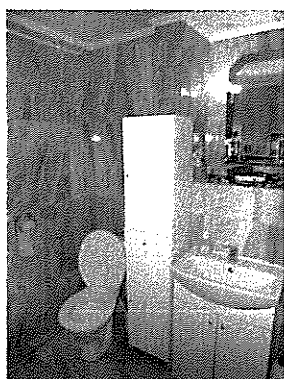
Predsieň



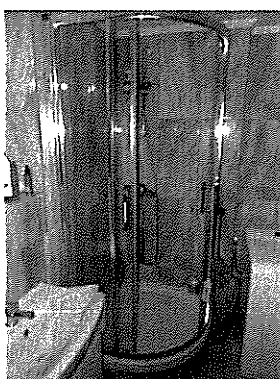
Komora s kotlom na z.plyn



Kuchyňa + jedáľenský kút



Kúpeľňa + WC



Spáľňa



Obývacia izba



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560. Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod číslom : 65/2020. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing.arch. Ján Kimák
znalec

