

Znalec: Ing. Tibor Salaky, P. O. Hviezdoslava 26/23, 079 01 Veľké Kapušany
evidenčné číslo 916006, tel: 0907952169, mail: tibor.salaky@gmail.com

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu /objednávky: 27/2026, obj. Sp. zn.: PDS-029/6-2025 zaslaná mailom, dňa 03.03.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 27/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 50 na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 84, vchod č. 11, na parc. CKN č. 4735/5 a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4111/423503, zapísaného na LV č. 2608 v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okr. Michalovce, za účelom vykonania záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 28 x A4 (12 x A4)
Počet vyhotovení: 4 + 1 x CD/1 x archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. 27/2026 zaslanej mailom k sp.zn. PDS-029/6-2025, dňa 03.03.2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 50 na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 84, vchod č. 11, na parc. CKN č. 4735/5 a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4111/423503, zapísaného na LV č. 2608 v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okr. Michalovce, za účelom vykonania záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 14.04.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.04.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka k vypracovaniu znaleckého posudku sp.zn. PDS-029/6-2025, doručená mailom dňa 03.03.2026
- Výzva sp. zn. PDS-029/7-2025 na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby, doručená mailom dňa 03.03.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2608, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 13.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 4735/5, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 13.04.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby a rozsahu rekonštrukčných prác na BD s.č. 84 - vydal MiByt s.r.o., Z.Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany, pod č. Ha-19/2026, dňa 17.03.2026
- Čestné prehlásenie užívateľky nehnuteľnosti p. Dagmar Kostúrovej o rozsahu a veku vykonaných rekonštrukčných prác na bytovej jednotke č. 50, zo dňa 14.04.2026
- Miestne šetrenie a obhliadka stavu nehnuteľností zo dňa 14.04.2026 za prítomnosti užívateľky nehnuteľnosti p. Dagmar Kostúrovej (mama majiteľky nehnuteľnosti p. Kostúrovej Anrei)
- Znalecký posudok č. 50/2011 - vyhotovil Ing. Zdenko Titko, Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce, ev.č. 913550 - posudok dodaný užívateľkou nehnuteľnosti p. Dagmar Kostúrovou ku dňu miestneho šetrenia dňa 14.04.2026
- Kontrolné meranie a aktualizácia dodaného pôdorysu bytu č. 50 (príloha č. 4.7 znaleckého posudku č. 50/2011 - vyhotovil Ing. Zdenko Titko, Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce, ev.č. 913550), zo dňa 14.04.2026
- Fotodokumentácia zo dňa 14.04.2026

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov ☐
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení ☐
- Zákon č. 25/2025 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov Stavebného zákona
- 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
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ☐

- 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) [2]
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb [2]
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. [2]
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. STN 734301 - Budovy na bývanie [2]
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 [2]
- Miloslav Ilavský a kol.-Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012, ISBN 978-80 971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrtrok 2025**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **analytickou metódou**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, Príloha č. 3. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavby je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pri výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre spracovanie posudku bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možná, nakoľko posudzovaný byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku právne relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávanía:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2608 v k. ú. Veľké Kapušany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby:

Súpisné číslo: 84

Na pozemku parcelné číslo: 4735/5

Druh stavby: 9 - Bytový dom

Popis stavby: Obytný blok

Umiestnenie stavby: 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

(Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4735/5 pod stavbou s.č. 84 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1449)

Iné údaje: Bez zápisu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby zpráva k nehnuteľnosti:

Byty:

Vchod (číslo): 11

Poschodie: 1

Číslo bytu: 50

Súpisné číslo: 84

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 4111/423503

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo: 50

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO /

Iný identifikačný údaj: Kostúrová Andrea r. Kostúrová, L.N.T. 84/11, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, Dátum narodenia: 04.11.1987

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 6.5.2013 - V 196/2013 - čz 321/13

Iné údaje: UniCredit Bank Slovakia a.s., Oznámenie o zániku záložného práva splnením zabezpečenej pohľadávky pod č. V 483/2006 - Z 338/2013 - čz 538/13

Poznámky:

- P-125/2025 - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice (IČO: 36 583 936) - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva PDS-029/4-2025 zo dňa 18.11.2025 na byt č. 50/1. posch., vchod č. 11, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 4111/423503 - čz 738/2025

Správca: Neevidovaný

Iná oprávnená osoba: Neevidovaný

C. Ťarchy:

Vlastník poradové č. 50:

- Vecné bremeno-zriadené podľa § 23 odst.5 zák.č.151/1995 Z.z.- titl.Kúpnej zmluvy - V 196/13 (viď LV 1449)
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na základe § 15 Zákona č.367/2004 Z.z. Z 356/05 - čz 431/05
- Volksbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava (IČO 17 321 123) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZZ1 ÚZ č. 704331 na byt č. 50, 1. posch., vchod č. 11 na parc. č. 4735/5 - V 33/2013 - čz 145/13

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestne šetrenie a obhliadka stavu nehnuteľností zo dňa 14.04.2026 za prítomnosti užívateľky nehnuteľnosti p. Dagmar Kostúrovej - mama majiteľky nehnuteľnosti p. Kostúrovej Andrei
- Kontrolné meranie a aktualizácia dodaného pôdorysu bytu č. 50 (príloha č. 4.7 znaleckého posudku č. 50/2011 - vyhotovil Ing. Zdenko Titko, Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce, ev.č. 913550), zo dňa 14.04.2026
- Fotodokumentácia zo dňa 14.04.2026

d) Technická dokumentácia:

Ku dňu miestneho šetrenia bol užívateľkou nehnuteľnosti Dagmar Kostúrovou doložený znalecký posudok č. 50/2011 - vyhotovil Ing. Zdenko Titko, Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce, ev.č. 913550. Uvedený znalecký posudok v prílohe č. 4.7 obsahoval pôdorysný nákres posudzovanej bytovej jednotky č. 50. V rámci miestneho šetrenia a obhliadky bytovej jednotky sa zistilo, že daný nákres v časti bytového jadra nekorešponduje so skutočnosťou, z tohto dôvodu uvedené rozdielnosti boli premerané, dodaný nákres pôdorysu bytu č. 50 bol aktualizovaný a v tomto tvare bude použitý v rámci výpočtovej časti tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Byt č. 50 na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 84, vchod č. 11, sídlisko L.N.Tolstého na parc. č. 4735/5, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4111/423503, zapísaných na LV č. 2608 v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okr. Michalovce.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Neboli zistené**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Lokalita umiestnenia nehnuteľnosti: Plochy viacpodlažnej obytnej zástavby

Názov: Územný plán mesta Veľké Kapušany

Umiestnenie: <https://www.uzemneplany.sk/upn/velke-kapusany>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 50, vchod č. 11, na 1. poschodí, v bytovom dome s. č. 84, na pozemku CKN parc. č. 4735/5, k. ú. Veľké Kapušany

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 50 sa nachádza v bytovom dome na sídl. L.N.Tolstého č.s. 84, vchod č. 11, v intraviláne mesta Veľké Kapušany, okr. Michalovce - v súvislej zastavanej časti mesta, na pozemku CKN p.č. 4735/5. Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v centrálnej časti mesta, v tesnej dostupnej vzdialenosti od nákupných centier a základných prvkov občianskej vybavenosti sídla. Ohodnocovaná bytová jednotka č. 50 sa nachádza na 1. poschodí (2.NP). Ukončenie výstavby obytného domu č.s. 84 k.ú. Veľké Kapušany bolo, v zmysle stanoviska správcu bytového domu zo dňa 17.03.2026, v roku 1978 a roku 2013 bola na bytovom dome realizovaná rekonštrukcia strešnej konštrukcie.

Bytový dom súp. č. 84 na parc. 4735/5, k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce:

Radový montovaný panelový bytový dom z prefabrikovaných panelových prvkov súp. č. 84, postavený na pozemku CKN 4735/5, bol daný do užívania r. 1978 a čiastočne rekonštruovaný r. 2013. Na úrovni 1.NP je

situované technické vybavenie bytového domu (sušiareň, kočíkareň, práčovňa a samotné pivnice) a úrovne 2.NP - 7.NP sú obytné, pričom na poschodí sa nachádzajú 3 bytové jednotky t.j. vo vchode je 18 bytových jednotiek. Bytový dom je vertikálne delený do štyroch samostatných sekcií. V rámci jednej sekcie sú jednotlivé podlažia dispozične prepojené jednoramenným schodiskom a výťahom, zastrešenie bytového domu je, po rekonštrukcii z r. 2013, konštrukčne riešené sedlovou strechou. V rámci miestneho šetrenia bolo zistená na bytovom dome výmena výplňových konštrukcií za nové, na báze PVC a výmena nášľapnej vrstvy podlahy na úrovni obytného poschodia a schodiska. Bytový dom je napojený na všetky dostupné siete technického vybavenia (voda, kanalizácia, elektrina, plyn, rozvody ÚK a TÚV). Predpokladaná životnosť stavby sa stanovuje na 100 rokov.

Byt č. 50 na 1. poschodí (2. NP) v bytovom dome súp. č. 84, vchod č. 11 na parc. 4735/5, k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce:

Byt je situovaný v krajnej sekcii bytového domu, v jeho vnútornej časti, na 1. poschodí (2.NP), je prístupný zo spoločných priestorov bytového domu. Byt je dvojizbový s príslušenstvom. Posudzovanú bytovú jednotku č. 50 tvorí: vstupná chodba, obývací izba s kuchynským kútom, kúpeľňa s WC, spálňa a 2 x komora. Ku bytu patrí pivnica, umiestnená v úrovni 1.NP bytového domu. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii z r. 2019. V zmysle čestného prehlásenia užívateľky nehnuteľnosti p. Dagmary Kostúrovej (mama vlastníčky bytovej jednotky p. Kostúrovej Andrej) zo dňa 14.04.2026 boli na bytovej jednotke r. 2019 vymenené nášľapné vrstvy podláh za laminátové a keramické, vymenená kuchynská linka, vymenené vykurovacie telesá za ocelové - panelové, vymenené bytové jadro za murované z presných pórobetónových tvárnic - vrátane IS a zariadení predmetov a a obnova vnútorných povrchov bytu tenkovrstvovými stierkami. V rámci miestneho šetrenia bolo zistené:

- vo vstupnej chodbe je vymenená nášľapná vrstva podlahy za keramickú, vnútorné povrchy opatrené tenkovrstvovými stierkami s príslušným náterom, vstupné dvere drevené v ocelevej zárubni, pri vstupných dverách osadený elektrický vrátnik, nad vstupnými dverami osadená poistková skrinka (merač spotreby elektrickej energie je umiestnený na spoločnej chodbe v skupinovom rozvážači)
- v spálni je vymenená nášľapná vrstva podlahy za veľkoplošnú laminátovú, vnútorné povrchy opatrené tenkovrstvovými stierkami s príslušným náterom, okno pôvodné drevené, vykurovacie teleso vymenené ocelové - panelové, dvere plastové - zaťahovacie
- v komorách je pôvodná nášľapná vrstva podlahy z cementového poteru, vnútorné povrchy opatrené MVC omietkou s príslušným náterom, dvere plné drevené v ocelevej zárubni
- v obývacej izbe s kuchynským kútom je v časti obývacej izby vymenená nášľapná vrstva podlahy za veľkoplošnú laminátovú a v časti kuchynského kúta za keramickú, vnútorné povrchy opatrené tenkovrstvovými stierkami s príslušným náterom, dvere plastové - zaťahovacie, okná pôvodné drevené, vykurovacie telesá vymenené ocelové - panelové, v časti kuchynského kúta osadená vymenená kuchynská linka na báze dreva s granitovým drezom a nerezovou pákovou batériou, elektrický sporák s rúrou, keramický obklad nad kuchynskou linkou
- v kúpeľni s WC je vymenená nášľapná vrstva podlahy za keramickú, bytové jadro je murované z presných pórobetónových tvárnic, zvislé konštrukcie opatrené keramickým obkladom na celú výšku, strop znížený - sadrokartónový, dvere drevené plné v ocelevej zárubni, v kúpeľni osadené umývadlo s nerez pákovou batériou, splachovací záchod s nádržkou v kombi prevedení, v zadnej časti WC je umiestnené inštaláčne jadro s meračmi spotreby SV a TÚV pre bytovú jednotku, samostatný murovaný sprchový kút s nerezovou pákovou batériou so sprchou

K bytu prislúchajúca pivnica je umiestnená v úrovni 1.NP bytového domu, je ocelová, dvere ocelové, nášľapná vrstva podlahy z cementového poteru. Užívateľka bytu p. Dagmar Kostúrová uvádza rozšírenie podlahovej plochy pridelenéj pivnice o časť spoločného priestoru - posunom zvislej ocelevej konštrukcie. Výpočtová časť tohto posudku vychádza z takto upravenej podlahovej plochy pivnice.

Všetky vymenené/rekonštruované konštrukčné prvky v spoločných priestoroch a byte sú zohľadnené vo výpočte koeficientu vybavenosti objektu. Technický stav posudzovanej nehnuteľnosti je na dobrej úrovni, vyžadujúcej si iba bežnú údržbu.

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]
obývací izba s kuchynským kútom 4,65*3,4+2,40*1,65	19,77
spálňa 2,25*3,40	7,65

komora 1,05*0,74	0,78
komora 1,20*0,74	0,89
vstupná chodba 2,30*1,31+(1,67*1,19/2)	4,01
kúpeľňa s WC 1,80*1,40+(1,70*1,17/2)+0,60*1,17+1,08*0,80+0,1*(1,08-0,2)	5,17
Výmera bytu bez pivnice	38,27
pivnica 1,57*3,59	5,64
Vypočítaná podlahová plocha	43,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**Koeficient konštrukcie:**k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 4,057**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,00**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	4,22
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,75
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,53
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	2,00	10,00	8,44
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,53
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,69
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,84
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,44
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,69
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,69
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,69
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	1,69
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,69
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,05
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,01
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,74
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,93

29	Vnútná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,93
30	Vnútný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,69
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,53
33	Vnútné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,39
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,06
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,11
	Spolu	100,00		118,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 118,50 / 100 = 1,185$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,057 * 1,037 * 1,1850 * 1,00$$

$$VH = 1\,621,76 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,22	1978	175	48	1,16
2	Zvislé konštrukcie	15,19	1978	140	48	5,21
3	Stropy	6,75	1978	140	48	2,31
4	Schody	2,53	1978	140	48	0,87
5	Zastrešenie bez krytiny	8,44	2013	110	13	1,00
6	Krytina strechy	2,53	2013	60	13	0,55
7	Klmpiarske konštrukcie	1,01	2013	55	13	0,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,53	1978	60	48	2,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,69	1978	65	48	1,25
10	Vnútné keramické obklady	0,42	1978	60	48	0,34
11	Dvere	0,84	2013	65	13	0,17
12	Okná	8,44	2013	65	13	1,69
13	Povrchy podláh	0,51	2013	48	13	0,14
14	Vykurovanie	2,11	1978	60	48	1,69
15	Elektroinštalácia	1,69	1978	60	48	1,35
16	Bleskozvod	0,93	2013	40	13	0,30
17	Vnútný vodovod	1,69	1978	60	48	1,35
18	Vnútná kanalizácia	1,69	1978	60	48	1,35
19	Vnútný plynovod	0,84	1978	60	48	0,67
20	Výťahy	1,69	1978	60	48	1,35
21	Ostatné	1,69	1978	60	48	1,35
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,05	2019	65	7	0,44
23	Vnútné keramické obklady	1,01	2019	40	7	0,18
24	Dvere	2,03	2019	65	7	0,22
25	Povrchy podláh	2,74	2019	48	7	0,40
26	Vykurovanie	2,32	2019	35	7	0,46
27	Elektroinštalácia	2,78	2019	38	7	0,51
28	Vnútný vodovod	0,93	2019	35	7	0,19
29	Vnútná kanalizácia	0,93	2019	45	7	0,14
30	Vnútný plynovod	0,00	1978	0	0	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Veľké Kapušany na sídl. L. N. Tolstého, na 1. poschodí (2.NP), v blízkosti centra mesta, ale mimo rušných hlavných ulíc. Lokalitu je možné charakterizovať ako lokalitu určenú na bývanie s vyšším dopytom o kúpu nehnuteľností ako jeho ponukou. Bytový dom je v technicky dobrom stave, vyžadujúceho si len bežnú údržbu. Počet bytov vo vchode je do 20. Najbližšia prírodná lokalita/park v bezprostrednom okolí bytového domu je nad 1000m. Bytový dom má všetky štandardné vybavenia príslušenstva, vrátane výťahu. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú detské jasle, škôlka, mestský úrad, nákupné centrá - Tesco, Coop Jednota, GVP, základná škola, pošta, polícia, poliklinika, dom kultúry, obchody a banky. Dopravná dostupnosť zastávky medzimestských autobusov a taxislužby je do 5min. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu je zodpovedajúca situovaniu nehnuteľnosti v obci, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou. Miera nezamestnanosti je do 10% a eviduje sa dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy. V bezprostrednej vzdialenosti pred obytným domom sú vytvorené parkovacie možnosti pre osobné motorové vozidlá - jednak parkovanie pri miestnej komunikácii a jednak je v dosahu aj radová zástavba garáží. Samotný posudzovaný byt je umiestnený v krajnej sekcii bytového domu - v jej vnútornej časti, na 1. poschodí (2.NP), na bytovej jednotke je v zmysle čestného prehlásenia a miestneho šetrenia vykonaná čiastočná rekonštrukcia. Orientácia obytných miestností je v južnom smere. Z pohľadu technického stavu nehnuteľnosti k rozhodnému dátumu, vývoju trhu v danej oblasti a ďalšiemu trhovému potenciálu nehnuteľnosti, je možné konštatovať, že ide o dobrú nehnuteľnosť. Od krajského mesta Košice sú Veľké Kapušany vzdialené približne 80km východným smerom a od okresného mesta Michalovce sú vzdialené približne 30km južným smerom.



- poloha posudzovanej nehnuteľnosti - širšie vzťahy -

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase spracovania posudku je ohodnocovaná nehnuteľnosť využívaná na bývanie s občasným kancelárskym využitím. Iný účel využitia nie je predpokladaný.

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

Na danej nehnuteľnosti, podľa LV č. 2608, k.ú. Veľké Kapušany - vlastník p.č. 50 viaznúťarchy:

- Vecné bremeno-zriadené podľa § 23 odst.5 zák.č.151/1995 Z.z.- titl.Kúpnej zmluvy - V 196/13 (viď LV 1449)
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na základe § 15 Zákona č.367/2004 Z.z. Z 356/05 - čz 431/05
- Volksbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava (IČO 17 321 123) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZZ1 ÚZ č. 704331 na byt č. 50, 1. posch., vchod č. 11 na parc. č. 4735/5 - V 33/2013 - čz 145/13

d) Analýza aktuálneho stavu trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danej lokalite:**1. NA PREDAJ 2-izbový byt vo Veľkých Kapušanoch (zdroj: www.konex-reality.sk)**

link: <https://www.konex-reality.sk/nehnutelnost/1606-na-predaj-2-izbovy-byt-vo-velkych-kapusanoch>

ID 8613: 2 izbový byt, Čiastočná rekonštrukcia, sídl. P.O.Hviezdoslava

Cena: 49 900 €

Popis nehnuteľnosti

- byt v osobnom vlastníctve sa nachádza na sídlisku P.O.H.,
- je situovaný na 2./3. poschodí bytového domu,
- má vymenené plastové okná, plávajúce podlahy, inak je v pôvodnom stave,
- ideálny na rekonštrukciu podľa predstáv nových majiteľov,
- výhodou sú nízke mesačné náklady na bývanie ako aj kompletne občianske vybavenie v okruhu bytového domu.

2. NA PREDAJ 2-izbový byt vo Veľkých Kapušanoch (zdroj: www.konex-reality.sk)

link: <https://www.konex-reality.sk/nehnutelnost/3813-id-3813-na-predaj-2-izbovy-byt-velke-kapusany>

ID 3813: 2 izbový byt, Čiastočná rekonštrukcia, sídl. P.O.Hviezdoslava

Cena: 53 900 €

Popis nehnuteľnosti

- byt prešiel staršou rekonštrukciou, v rámci ktorej bola menená elektroinštalácia, vybudované murované jadro a zrealizované znížené napínané stropy,
- samozrejmosťou sú plastové okná a plávajúce podlahy,
- byt sa nachádza na 2. poschodí bytového domu,
- súčasťou je balkón, ktorý poskytuje príjemný priestor na oddych

3. 2-izbový byt po kompletnej rekonštrukcii – Veľké Kapušany (zdroj: www.nehnuteľnosti.sk)

link: <https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/JuD7OcYaN6C/2-izbovy-byt-po-kompletnej-rekonstrukcii-velke-kapusany>

ID 3813: 2 izbový byt, 52m², Kompletná rekonštrukcia, sídl. P.O.Hviezdoslava

Cena: 57 900 €

Popis nehnuteľnosti

Dispozícia: 2-izbový byt

Lokalita: Veľké Kapušany

Výmera: 52 m²

Poschodie: 2. poschodie

Bytový dom: tehlový

Pivnica: áno

Výhody bytu: - kompletná rekonštrukcia – stačí sa len nastáňovať - tehlový bytový dom – príjemné bývanie a dobré tepelno-izolačné vlastnosti - praktická dispozícia a dobrá výmera 52 m² - pivnica ako bonus úložného priestoru

4. Predám 2 izbový byt (zdroj: www.bazos.sk)link: <https://reality.bazos.sk/inzerat/189983614/predam-2-izbovy-byt.php>

inzerát č. 189983614: 2 izbový byt , Kompletná rekonštrukcia, sídl. P.O.Hviezdoslava

Cena: 55 000 €

Popis nehnuteľnosti

Byt sa nachádza na sídlisku p.o.h . Byt je bez balkóna a bez výťahu síce balkon je ale na chodbe byt je na 2 poschodí je kompletne prerobený , murované jadro k bytu su tiež 2 samostatné pivnice a jedná spoločná. Veľké plus sú nízke mesačne náklady

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

V rámci výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pri stanovovaní priemerného koeficienta polohovej diferenciácie, bolo prihliadané na veľkosť obce, v ktorej je nehnuteľnosť situovaná, najmä lokalitu, v ktorej sa ohodnocovaná nehnuteľnosť v obci nachádza, jej okolie, technické zázemie - v tomto prípade hlavne jej budúci investičný potenciál, typ, technický stav nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Analýzou týchto faktorov a v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 a Ohodnocovaním nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4 som zvolil priemerný koeficient polohovej diferenciácie na úrovni hodnoty **0,55**. Tento sa najviac približuje danej realnej skutočnosti a situácii na trhu s týmto typom nehnuteľností v danom mieste a čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

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 vyšší	II.	1,100	10	11,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,650	30	49,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	7	7,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,550	6	3,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	8	8,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,550	6	3,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,650	5	8,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,650	9	14,85
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,650	7	11,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	6	6,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	4	1,21
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			145	171,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 171,16 / 145$	1,18
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 46\,736,09 \text{ €} * 1,180$	55 148,59 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 50 na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 84, vchod č. 11, na parc. CKN č. 4735/5 a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4111/423503, zapísaného na LV č. 2608 v k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okr. Michalovce, za účelom vykonania záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
byt č. 50, vchod č. 11, na 1. poschodí, v bytovom dome s.č. 84, na pozemku CKN parc.č. 4735/5, k.ú. Veľké Kapušany	55 148,59
Všeobecná hodnota celkom	55 148,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na danej nehnuteľnosti, podľa LV č. 2608, k.ú. Veľké Kapušany - vlastník p.č. 50 viaznú ťarchy:

- Vecné bremeno-zriadené podľa § 23 odst.5 zák.č.151/1995 Z.z.- titl.Kúpnej zmluvy - V 196/13 (viď LV 1449)
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na základe § 15 Zákona č.367/2004 Z.z. Z 356/05 - čz 431/05
- Volksbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava (IČO 17 321 123) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZZ1 ÚZ č. 704331 na byt č. 50, 1. posch., vchod č. 11 na parc. č. 4735/5 - V 33/2013 - čz 145/13

Vo Veľkých Kapušanoch, dňa 16.04.2026

Ing. Salaky Tibor

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2608, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 13.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- 4.2 Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 4735/5, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 13.04.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- 4.3 Objednávka k vypracovaniu znaleckého posudku sp.zn. PDS-029/6-2025, doručená mailom dňa 03.03.2026
- 4.4 Výzva sp. zn. PDS-029/7-2025 na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby, doručená mailom dňa 03.03.2026
- 4.5 Potvrdenie o veku stavby a rozsahu rekonštrukčných prác na BD s.č. 84 - vydal MiByt s.r.o., Z.Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany, pod č. Ha-19/2026, dňa 17.03.2026
- 4.6 Čestné prehlásenie užívateľky nehnuteľnosti p. Dagmar Kostúrovej o rozsahu a veku vykonaných rekonštrukčných prác na bytovej jednotke č. 50, zo dňa 14.04.2026
- 4.7 Pôdorys bytu č. 50, na 1. poschodí, vo vchode č. 11, bytového domu súp. č. 84, na pozemku registra CKN parc. č. 4735/5, k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce (prevzatá a aktualizovaná príloha č. 4.7 znaleckého posudku č. 50/2011 - vyhotovil Ing. Zdenko Titko, Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce, ev.č. 913550) - na základe kontrolného premerania dňa 14.04.2026
- 4.8 Fotodokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti vyhotovená dňa 14.04.2026

4.1 Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2608, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 13.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 807	Michalovce	Dátum vyhotovenia	: 13.4.2026
Obec	: 543853	Veľké Kapušany	Čas vyhotovenia	: 11:52:24
Katastrálne územie	: 868043	Veľké Kapušany	Údaje platné k	: 10.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2608 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
84	4735/5	9	Obytný blok		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4735/5 pod stavbou s.č. 84 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1449.					
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) 11	Poschodie 1	Číslo bytu 50	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4111/423503
Súpisné číslo 84	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
50	Kostúrová Andrea r. Kostúrová, L.N.T. 84/11, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, Dátum narodenia: 04.11.1987		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 6.5.2013 - V 196/2013 - čz 321/13		
	Iné údaje: UniCredit Bank Slovakia a.s., Oznámenie o zániku záložného práva splnením zabezpečenej pohľadávky pod č. V 483/2006 - Z 338/2013 - čz 538/13		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-125/2025 - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice (IČO: 36 583 936) - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva PDS-029/4-2025 zo dňa 18.11.2025 na byt č. 50/1. posch., vchod č. 11, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 4111/423503 - čz 738/2025		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

1 z 2

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 50	Vecné bremeno-zriadené podľa § 23 odst.5 zák.č.151/1995 Z.z.- titl.Kúpnej zmluvy - V 196/13 (viď LV 1449)
Vlastník poradové číslo 50	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na základe § 15 Zákona č.367/2004 Z.z. - Z 356/05 - čz 431/05
Vlastník poradové číslo 50	Volksbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava (IČO 17 321 123) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZZ1 ÚZ č. 704331 na byt č. 50, 1. posch., vchod č. 11 na parc. č. 4735/5 - V 33/2013 - čz 145/13

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

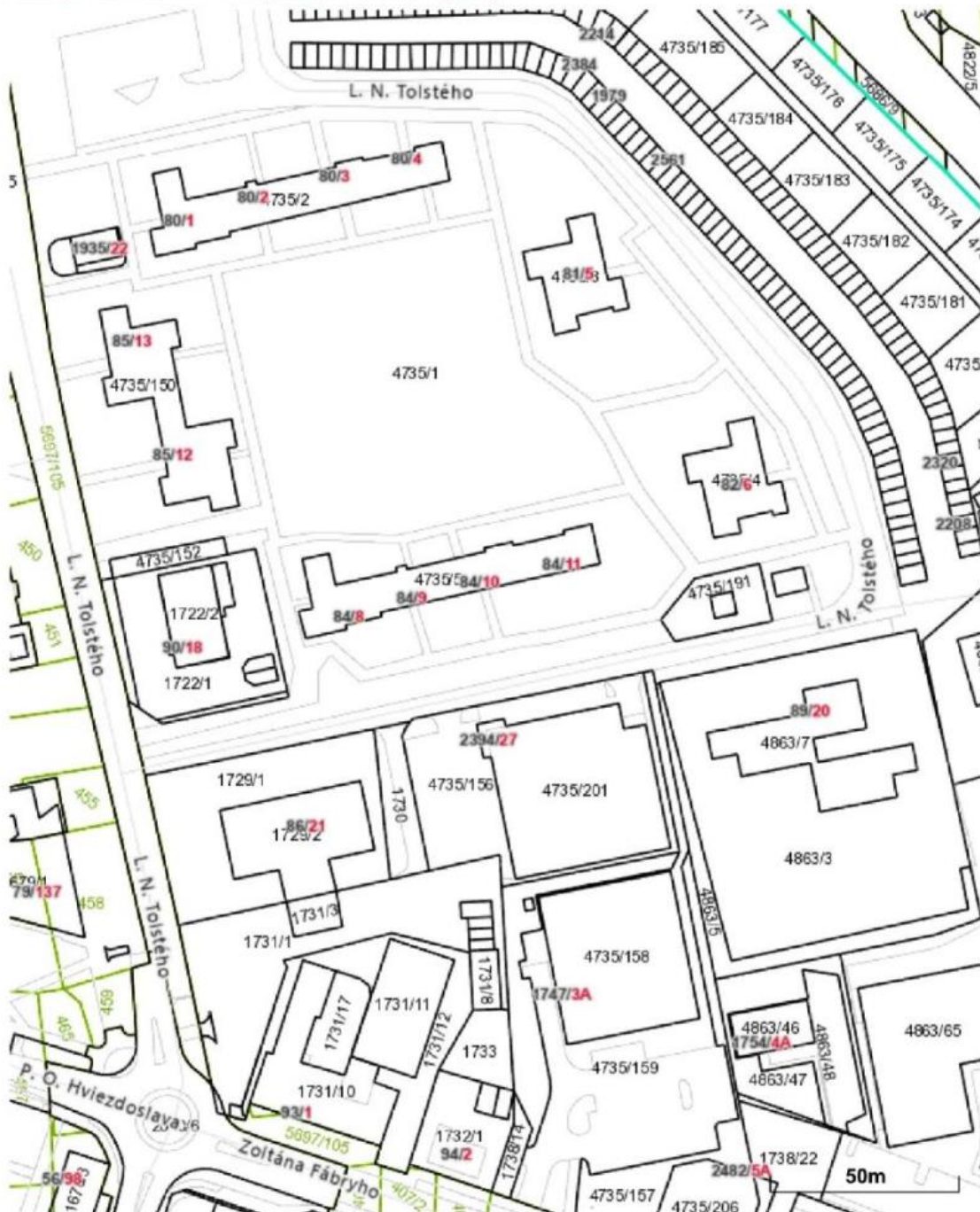
4.2 Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 4735/5, k. ú. Veľké Kapušany, zo dňa 13.04.2026, vytvorená cez katastrálny portál

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 13. 4. 2026

Názov

Košický > Michalovce > Veľké Kapušany > k.ú. Veľké Kapušany



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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.

4.3 Objednávka k vypracovaniu znaleckého posudku sp.zn. PDS-029/6-2025, doručená mailom dňa 03.03.2026



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Ing. Tibor Salaky
Evidenčné číslo: 916006
Súdny znalec

P. O. Hviezdoslava 26/23
079 01 Veľké Kapušany

Sp.zn.: PDS-029/6-2025

V Košiciach, dňa 03. marca 2026

Vec: Vypracovanie znaleckého posudku – o b j e d n á v k a – zaslanie

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) na základe uzatvorenej zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby s Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu číslo súpisné 84/11 vo Veľkých Kapušanoch, ako záložný veriteľ zo zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého záložné právo je v poradií rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "Prednostný záložný veriteľ"), v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy č. 84/8,9,10,11 zo dňa 03.11.2022, MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany so sídlom Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany, IČO: 31 712 533, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 6613/V, zastúpená Mgr. Ladislavou Gyüreovou, prokuristom, si u Vás objednáva vypracovanie znaleckého posudku, kde predmetom ohodnotenia je:

súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2608, vedenom Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: VEĽKÉ KAPUŠANY, Katastrálne územie: Veľké Kapušany a to:

- byt č. 50 na 1. poschodí vo vchode 11 bytového domu so súpisným číslom 84, Popis stavby: Obytný blok, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom: 4735/5,
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 4111/423503
- Právny vzťah k parcele 4735/5 pod stavbou súpisné číslo 84 je evidovaný na LV 1449, (ďalej len "Predmet dobrovoľnej dražby"),

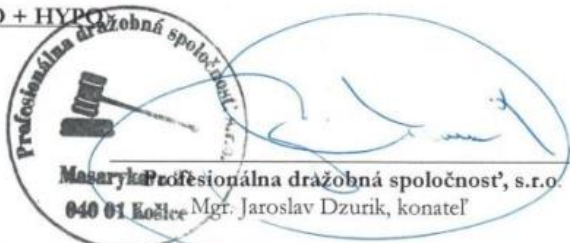
vo vlastníctve podľa LV č. 2608, k.ú. Veľké Kapušany, pod por. č. 50:

- Kostúrová Andrea r. Kostúrová, L.N.T. 84/11, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, Dátum narodenia: 04.11.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Dlžník").

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do 30. apríla 2026 a odovzdať ho:

- v štyroch rovnocenných výtlačkoch,
- v elektronickej forme (CD vo formáte WORD + HYPO)

S úctou



Vybavuje: Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ
+421 902 320 800, dzurik@profesionalnadrazobna.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15388/V
mobil: +421 902 320 800, e-mail: dzurik@profesionalnadrazobna.sk,
web: www.profesionalnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

4.4 Výzva sp. zn. PDS-029/7-2025 na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby, doručená mailom dňa 03.03.2026



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Andrea Kostúrová, nar. 04.11.1987

L.N.T. 84

079 01 Veľké Kapušany

Sp.zn.: PDS-029/7-2025

V Košiciach, dňa 03. marca 2026

Vec: Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - zaslanie

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách

V Á S V Ý Z V A

umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom,
ako aj obhliadku predmetu dražby.

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, na základe uzatvorenej zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby s Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu číslo súpisné 84/11 vo Veľkých Kapušanoch, ako záložný veriteľ zo zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "Prednostný záložný veriteľ"), v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy č. 84/8,9,10,11 zo dňa 03.11.2022, MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany so sídlom Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany, IČO: 31 712 533, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 6613/V, zastúpená Mgr. Ladislavou Gyűreovou, prokuristom, vykoná dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2608, vedenom Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: VEĽKÉ KAPUŠANY, Katastrálne územie: Veľké Kapušany a to:

- byt č. 50 na 1. poschodí vo vchode 11 bytového domu so súpisným číslom 84, Popis stavby: Obytný blok, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom: 4735/5,
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 4111/423503
- Právny vzťah k parcele 4735/5 pod stavbou súpisné číslo 84 je evidovaný na LV 1449, (ďalej len "Predmet dobrovoľnej dražby"),

vo vlastníctve podľa LV č. 2608, k.ú. Veľké Kapušany, pod por. č. 50:

- Kostúrová Andrea r. Kostúrová, L.N.T. 84/11, Veľké Kapušany, PSČ 079 01, SR, Dátum narodenia: 04.11.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Dlžník").

V zmysle § 12 zákona o dobrovoľných dražbách je obhliadka predmetu dražby stanovená na termín:

14. apríla 2026 o 15.00 hod.

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15388/V
mobil: +421 902 320 800, e-mail: dzurik@profesionalnadrazobna.sk,
web: www.profesionalnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca je povinný po predchádzajúcej výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Súdnym znalcom je Súdnym znalcom je Ing. Tibor Salaky, evidenčné číslo znalca: 916006, **kontakt:** +421 907 952 169, E-mail: tibor.salaky@gmail.com.

§ 12 Ohodnotenie predmetu dražby

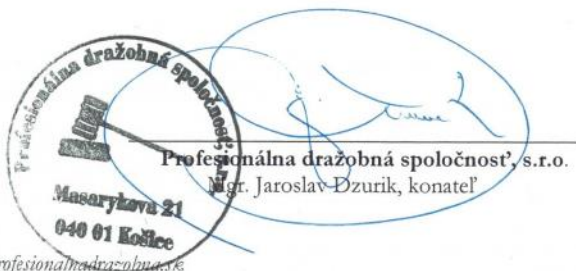
(1) Dražobník zaisťuje ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Zároveň vás poučujem, že v zmysle § 151m, ods. 4 zákona č. 526/2002 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov „záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva“. Žiadame Vás tiež o poskytnutie dokumentácie k uvedeným nehnuteľnostiam, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Ďalej Vás žiadame o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.)

S úctou



Vybavuje: Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ
+421 902 320 800, dzurik@profesionalnadrazobna.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15388/V
mobil: +421 902 320 800, e-mail: dzurik@profesionalnadrazobna.sk,
web: www.profesionalnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

4.5 Potvrdenie o veku stavby a rozsahu rekonštrukčných prác na BD s.č. 84 - vydal MiByt s.r.o., Z.Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany, pod č. Ha-19/2026, dňa 17.03.2026



, Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
Ha – 19/2026

Vybavuje/
Mgr. Havrilová A. kl.33

V. Kapušany
17.03.2026

VEC

Potvrdenie o veku stavby

MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany, správca bytového fondu vo Veľkých Kapušanoch na základe databázy bytových domov, týmto potvrdzuje **rok kolaudácie bytového domu s. č. 84** na Sídlišku L. N. Tolstého vo Veľkých Kapušanoch **je 1978.**

Obnova bytového domu bola realizovaná v rozsahu:

rok 2013 – rekonštrukcia strechy bytového domu.

Toto potvrdenie sa vydáva ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku .

MIBYT s.r.o.
VEĽKÉ KAPUŠANY
správa bytov
ul. Zoltána FÁBRYHO 15/100
079 01 V. Kapušany

Mgr. Anikó Havrilová
vedúca správy bytov

MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
so sídlom Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany
IČO: 31 712 533
DIČ: 2020508204
Obchodný register Okresného súdu Košice I., Odd.: Sro, Vložka č.: 6613/V

056 638 20 45
 sprava@mibyt.sk

4.6 Čestné prehlásenie užívateľky nehnuteľnosti p. Dagmar Kostúrovej o rozsahu a veku vykonaných rekonštrukčných prác na bytovej jednotke č. 50, zo dňa 14.04.2026

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Podpísaný/á KOSTÚROVÁ DAGMAR - UJADNIČKA, nar. 2.9.1962,
trvale bytom L.N.T 34/11 VETKE KAPUŠAN
týmto prehlasujem, že nehnuteľnosť evidovaná na LV č. 2608 -
BYT E. 50, 1. POSCHODIE, VCHOD 11, č. 84 na parcele 4735/5
k.ú. V. KAPUŠAN, obec V. KAPUŠAN, okres MICHALOVCE, prešla
nasledovnými rekonštrukčnými prácami:

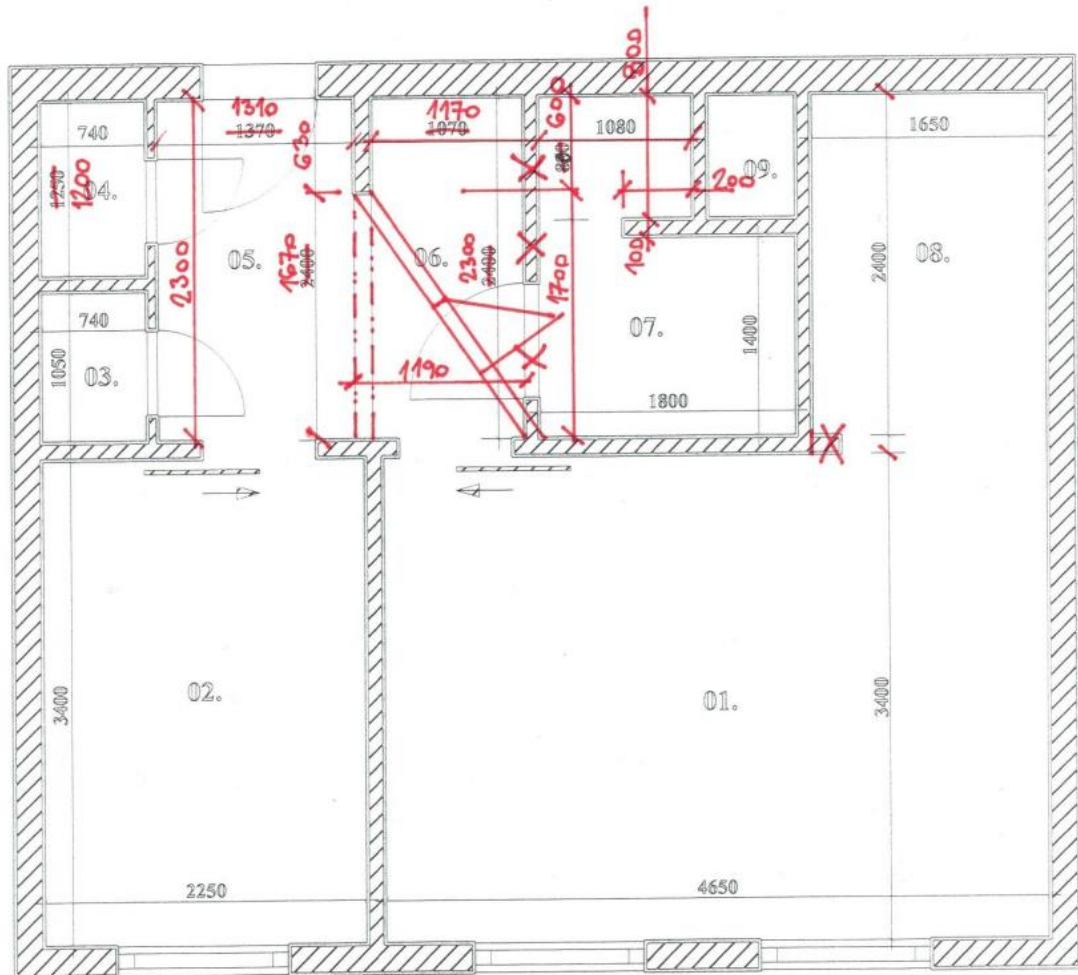
1. VÝMENA BYT JADRA VBAŤAIE IS+ZARIAD. PREDMETY 2019
2. VÝMENA PODLAH - CERŤ BYT OKREM KOMB. 2019
3. VÝMENA KUCH. NUB. 2019
4. REKONSTR. VNÚT. POVRCHOV BYTU 2019
5. VÝMENA VKREOVACI. TIEES 2019
6.
7.
8.
9.
10.

Toto prehlásenie dávam pre účely vyhotovenia znaleckého posudku k oceneniu horeuvedenej nehnuteľnosti.

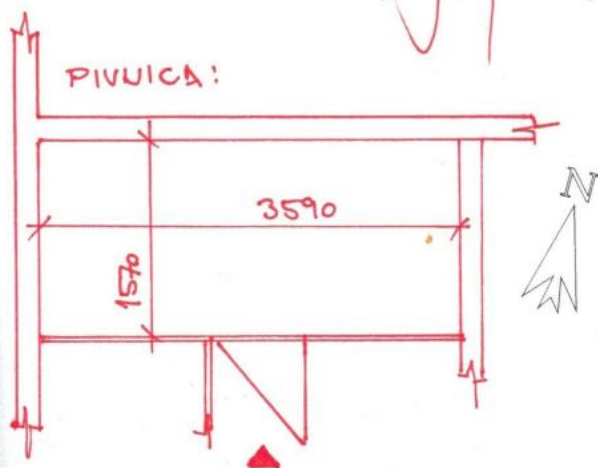
V. KAPUŠAN 14.4.2026
V Michalovciach, dňa.....



4.7 Pôdorys bytu č. 50, na 1. poschodí, vo vchode č. 11, bytového domu súp. č. 84, na pozemku registra CKN parc. č. 4735/5, k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce (prevzatá a aktualizovaná príloha č. 4.7 znaleckého posudku č. 50/2011 - vyhotovil Ing. Zdenko Titko, Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce, ev.č. 913550) - na základe kontrolného premerania dňa 14.04.2026



* AKTUALIZÁCIA 14.04.2026
ING. TIBOR SALAKY



	
Projekt:	BYT č. 50 v byt. dome č.s. 84 na 2. NP na parc. C KN č. 4735/5 v k.ú. Veľké Kapušany
Stavať:	Jozef KOSTŮR a manž. Dagmar rod. Szalontayová L. N. Tolstého 84/11, 079 01 Veľké Kapušany
Architekt:	Ing. Zdenko TITKO Nová Doba 540/9, 078 01 Sečovce
Jméno souboru:	KostŮr - V. Kapušany, BYT 50, LNT 84-11
Meřítko:	1 : 50 Datum: 11.09.2011 BYT č. 50 na 2. NP

4.8 Fotodokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti vyhotovená dňa 14.04.2026



BD na sídl. LNT č. 84 Veľké Kapušany - južný pohľad



BD na sídl. LNT č. 84 Veľké Kapušany - severný pohľad



vstup do BD zo severnej strany (zadný vstup)



vstup do BD z južnej strany (hlavný vstup)



spoločné priestory BD (vstupná chodba)



spoločné priestory BD (schodisko)



spoločné priestory BD (výťah)



spoločné priestory BD (skupinový ER na 1.poschodí)



vstupné dvere bytu č. 50



vstupná chodba



komora



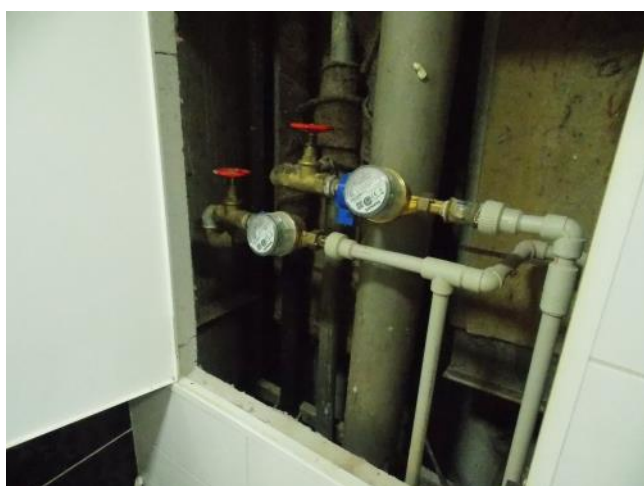
komora



spálňa



kúpeľňa s WC



inštalačné jadro s meračmi v kúpelni s WC



obývacia izba



kuchynský kút



pivnica

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetví 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 916006.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 27/2026.

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

Ing. Tibor Salaky