

Znalec:

Ing.arch. Ľuboš Gallo, Floriánska 17, 040 01 Košice
evidenčné číslo 915745, tel: 0911 167 388

Zadávateľ:

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, Košice 040 01, IČO: 36583936 IČ DPH: SK2021877297

Číslo spisu /objednávky:

Objednávka Sp. zn.: PDS-007/8-2026 zo dňa 18.05.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 50/2026

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **zapísaných na LV č. 13274** a to:

- **byt č. 4, na 1.p. vo vchode č. 1**, bytového domu súp. č. 1205, postavenom na parcele registra C-KN parc. č. 3561, 3562, 3810/16

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 639/10000

v katastrálnom území Hušťáky, obec Košice-Staré Mesto, okres Košice I pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet strán (z toho príloh):

27(10)

Počet vyhotovení:

4 +1x archív znalca + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **zapísaných na LV č. 13274** a to:

- **byt č. 4, na 1.p. vo vchode č. 1**, bytového domu súp. č. 1205, postavenom na parcele registra C-KN parc. č. 3561, 35623, 3810/16

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 639/10000 v katastrálnom území Hušťáky, obec Košice-Staré Mesto, okres Košice I pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku:

Posudok je vypracovaný pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

12.06.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

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

22.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 18.05.2026, Sp. zn.: PDS-007/9-2026
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 18.05.2026, Sp. zn.: PDS-007/8-2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 13274 k. ú. Hušťáky zo dňa 20.06.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 3561, 3562, 3810/16, k.ú. Hušťáky zo dňa 20.06.2026
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydal správca bytového domu SDB I. Košice, dňa 05.06.2026
- Pôdorys typického podlažia bytového domu a pôdorys bytu, poskytol správca bytového domu SDB I. Košice, dňa 05.06.2026
- Preverenie ponúk na realitnom trhu
- Fotodokumentácia zo dňa 12.06.2026

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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. 25/2025 Zb. – Stavebný zákon
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k I. štvrtroku 2026 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

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 pohnutkou.

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 ŠÚ SR platných pre II. štvrtrok 2026 /aktuálne v čase ohodnotenia/.

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:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 1.štvrtrok 2026 ako najbližšie dostupný koeficient k 2 kvartálu roka 2026 t.j. 4,142. Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

Základné pojmy

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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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)

Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihladené k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. 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:

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

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 porovnávací 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:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ – 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 porovnávania:

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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacero zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciácie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t. zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times k_{CU} \times k_V \times k_{ZP} \times k_{VP} \times k_K \times k_M) \{EUR\}$$

kde :

M - počet merných jednotiek

k_{ZP} - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{VP} - koeficient výšky podlaží

k_{CU} - koeficient nárastu cien

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_V - koeficient vybavenosti

k_M - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s § 12 zákona č. 527/2002 Zb. z.: Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, 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.**

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. “

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihladené k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. 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 /váhu / na celkovú hodnotu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **13274** v k.ú. Hušťáky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh pr. vzťah
3561	341	zast. plocha a nádvorie	15	1	1	3
3562	341	zast. plocha a nádvorie	15	1	1	3
3810/16	100	ostatná plocha	29	1	1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
1205	3561, 3562	9	Obytný dom Magurská 1,3		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Byty:

Súpisné číslo	Vchod:	Poschodie	Číslo bytu
1205	1	1	4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 639/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastníci

7 Varga Ladislav r. Varga, Ing., Zupkova 3, Košice, PSČ 040 22, SR.

Dátum narodenia: 23.12.1971 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia v.z.136/2014 Rozhodnutie o povolení vkladu darovacej zmluvy V-1442/2014 zo dňa 05.03.2014 -

Iné údaje Bez zápisu.

Poznámky:

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-007/5-2026 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 04001 Košice, IČO: 36583936, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe, P-229/2026 č.z. 209/26

C. Ďalšie:

K nehnuteľnosti

K vlastníkom

Por. č.7 : Zákonné záložné práva podľa zák.č.182/93 Zz. § 15 ods.1.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Dňa 12.06.2026 o 9:00 predmetná nehnuteľnosť podľa Výzvy na vykonanie ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 18.05.2026 nebola znalcovi sprístupnená. Byt nebol znalcovi sprístupnený. Bola vykonaná obhliadka vonkajších a vnútorných priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov bytového domu, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia. Skutkový stav dostupných priestorov nehnuteľnosti, je zdokumentovaný z poskytnutých podkladov v prílohách tohto znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bol na požiadanie o súčinnosť, predložený pôdorys bytu s uvedenými výmerami jednotlivých miestností bytu. V posudku uvažujem s výmerou 36,89m², ktorá je získaná prepočtom z poskytnutej dokumentácie, ktorú poskytol správca bytového domu zo svojej bytovej evidencie a preto nebolo možné porovnanie so skutkovým stavom, pretože nebolo realizované skutkové zameranie bytu a následne nebol zakreslený jeho reálny skutkový stav. Pri výpočte je uvažované so štandardným technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu ukončenia obhliadky a štandardným vybavením bytu. Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby - potvrdenie o veku stavby zo dňa 05.06.2026. Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Pivnica prislúchajúca k bytu nebola sprístupnená a nie zarátaná do podlahovej plochy bytu. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. (Životnosť panelovej sústavy sa pohybuje v intervale 80 - 100 rokov, v závislosti od technického stavu a materiálovo - technického prevedenia). Životnosť je stanovená na 90 rokov, vzhľadom na technický stav a materiálovo - technické prevedenie bytového domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

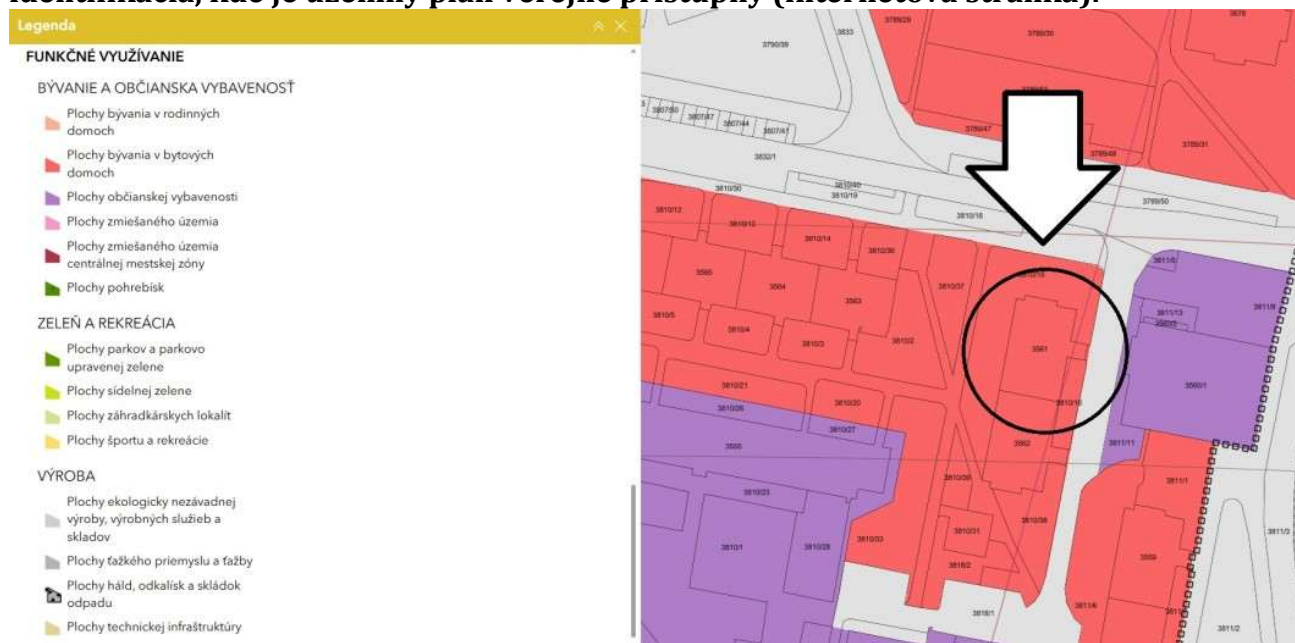
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č. 4 je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 13274, nachádza sa v bytovom dome súp. č. 1205 na 1.posch., na parc.č. 3561, 3562, katastrálne územie Hušťáky, obec Košice-Staré Mesto. Pozemok parcela registra C-KN s parc. č. 3561, 3562 je evidovaný na LV č. 13274 k.ú. Hušťáky. Bytový dom súp. č. 1205 a parcely č. 3561, 3562, 3810/16 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

- Byt č. 4 na 1. posch. v bytovom dome súp. č. 1205, na parc. č. 3561, 3562, ul. Magurská č.1

Pozemky:

- spoluvlastnícky podiel 639/10000 k pozemku s parc.č. 3561, 3562, 3810/16

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:Stavby: - nie súPozemky: - nie sú**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).**

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce plochy bývania v bytových domoch. Mestská časť Košice-Staré Mesto je jednou z mestských častí mesta Košice. Územný plán obce je súčasťou schváleného územného plánu mesta Košice. V súčasnosti platný územný plán mesta bol spracovaný v rokoch 1973-1975, bol komplexne aktualizovaný v roku 1985 a v roku 1993. Priebiežne je dopĺňaný zmenami a doplnkami. Nový územný plán bol schválený na XXX. zasadnutí mestského zastupiteľstva v Košiciach, uznesením č. 815, zo dňa 26. júna 2025 a je platný od 01.09.2025 (<https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>)

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4 na 1. poschodí byt. dom s.č. 1205

Byt č. 4, na 1. poschodí bytového domu súp. č. 1205, na ulici Magurská č.1, sa nachádza v meste Košice, v katastrálnom území Huštáky, obec Košice-Staré Mesto, na parc.č. 3561, 3562. Bytový dom je situovaný v centálnej mesta, v časti zastavanej bytovými domami a objektmi občianskej vybavenosti, v lokalite vhodnej na bývanie v dostatočnej vzdialenosti od hlavných cestných komunikácií. Je to pomerne pokojná časť, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete: elektrická prípojka, prípojka plynu, vodovod, kanalizácia a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1970, podľa potvrdenia o veku bytového domu v prílohe tohto znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU A BYTU / SPOLOČNÉ ČASTI

Popis bytového domu súp. č. 1205:

Z konštrukčného hľadiska sa jedná o radový bytový dom panelovej konštrukčnej sústavy T06B. Nosný systém domov tvoria v radových bytových domoch priečne nosné steny. Modulová osnova nosných stien je 3600 mm. Konštrukčná výška je 2800 mm. Základy domu sú pilotové a základové pásy z prostého betónu. Nosné steny sú zo železobetónových panelov hrúbky 140 mm. Dielce sú plné alebo s otvormi pre osadenie zárubní. Obvodový plášť je vytvorený z dielcov z troskopemzobetónu B-60. Priečky sú betónové hrúbky 75 - 150 mm s povrchovou úpravou omietkou (resp. stierka) s maľbou. Výťahové šachty sa nachádzajú oproti schodisku. Vodorovné konštrukcie - stropné konštrukcie sú z plných železobetónových panelov hrúbky 120 mm. Stropné konštrukcie sú povrchovo upravené stierkou s maľbou. Schodišťa sú železobetónové dvojramenné, prefabrikované vytvorené z dielcov podesty a schodiskových ramien. Strecha - strešný plášť je jednoplášťová konštrukcia s tepelnou izoláciou z pórobetónových tvárnic hrúbky 150 mm. Hydroizolačná vrstva sa skladá z ťažkých živičných pásov. Na streche sa nachádzajú dymové klapky pre odvetranie schodišťa, jednotky DVJ pre odvetranie jadier, prípadne strojovne výťahov. Vonkajšie úpravy povrchov sú tvorené kontaktným zateplovacím systémom na báze polystyrénu s definitívnou povrchovou úpravou silikátovou stierkou. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Vertikálne komunikácie bytového domu tvorí dvojramenné schodisko s dvojicou nových výťahov. Podlahy vstupných priestorov sú z terrazovej dlažby, steny sú opatrené do výšky 1,3m olejovým náterom na prízemí, schodisko je železobetónové s povrchovou úpravou z terraza. Okná na bytovom dome sú plastové s izolačných dvojsklom, vstupné dvere do vstupov sú vymenené hliníkové, osadené sú nové domové telefóny. Bytový dom je podpivničený, do bytového domu sa vstupuje na dvomi vchodmi, na prízemí sa nachádzajú spoločné priestory a 3 byty. V suteréne sa nachádzajú technické zázemie bytového domu a pivnice prislúchajúce k jednotlivým bytom. V ostatných podlažiach sa nachádzajú 4 byty na každom podlaží, celkovo spolu 51 bytov vo vchode. Bytový dom je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí vodovodu, kanalizácie, plynovodu, rozvodu elektrickej energie, diaľkového vykurovania, dátových sietí. Vykurovanie domu je diaľkové z centrálného zdroja - sídliskovej kotolne. Podľa potvrdenia o veku stavby bol bytový dom daný do užívania v roku 1970. Bytový dom bol významne rekonštruovaný - výmena výplňových konštrukcií, zateplenie fasády a strechy, úprava vstupných priestorov. Životnosť stavby stanovujem na 90 rokov.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom má 13 nadzemných podlaží a suterén. Na 1.NP sa nachádzajú spoločné priestory a komunikácie a 3 byty. V suteréne sa nachádza technické zázemie a pivnice k jednotlivým bytom. V ostatných nadzemných podlažiach sekcií sú umiestnené byty. Na každom podlaží sú umiestnené 4 bytové jednotky.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané vypínačmi, s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorňý vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr.

Požiarňý vodovod - rozvod požiarnej vody k hydrantom na jednotlivých podlažiach, rozvody z ocelových rúr

Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory.

Vnútná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Ohrev teplej vody - centrálny z výmenníkovej stanice napojený na horúcovod.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľní a záchodov cez centrálné šachty,

vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach.

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, káblová televízia, internet, domový telefón, kamerový systém).

Výtahy - 2 x osobný nosnosť do 350 kg.

POPIS BYTU:

Byt č. 4 sa nachádza na 1.poschodí bytového domu. Jedná sa o jednoizbový byt s príslušenstvom. Nakoľko byt v stanovenom termíne nebol znalcovi sprístupnený, zadávateľ žiadal vykonať ohodnotenie v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Na základe podkladov od správcu bytového domu byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica v suteréne, ktorá nebola identifikovaná a sprístupnená. Technický stav je uvažovaný ku dňu ukončenia obhliadky dňa 12.06.2026 o 9:00 hod. za predpokladu štandardného vybavenia bytu. Pri dodatočnom preukázaní iných skutočností, je potrebné tieto vo výpočte zohľadniť. Predpokladané je štandardné vybavenie. Bytové jadro má priečky zo sendvičových panelov, pričom plášť je z umakartu, výplň z penového polystyrénu alebo minerálnej vlny. Všetky sanitárne rozvody sú sústredené do inštaláčného jadra, ktoré tvorí samostatný dielec bytového jadra. V posudku uvažujem so v byte sa nachádzajú štandardné zariadenia, predmety a batérie, v kuchyni štandardná kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom a kuchynskými spotrebičmi. Podlahy v izbách štandardné PVC podlahy, prípadne štd. laminátová plávajúca podlaha, ostatné podlahy štandard PVC, úpravy vnútorných povrchov štandardné hladké omietky. Na základe vizuálnej obhliadky z exteriéru, bolo zistené že okná bytu sú plastové. Dvere štandardné hladké plné alebo presklenné, vykurovanie predpokladám centrálné, vykurovanie ústredné teplovodné, radiátory sú oceľové s osadenými meračmi, rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu štandardné. Byt je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom pod bytovým domom je 639/10000.

Spoločné časti domu sú najmä:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, výtah, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú najmä:

kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, dátové, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

Charakter nehnuteľnosti:

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním. Celková životnosť domu je stanovená vzhľadom na prevedenie, vykonané rekonštrukcie domu ako aj hodnoteného bytu na 90 rokov.

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]
Predsieň	7,22	7,22
WC	1,12	1,12
Kúpeľňa	2,65	2,65
Kuchyňa	7,64	7,64
Izba	18,26	18,26
Výmera bytu bez pivnice		36,89
Vypočítaná podlahová plocha		36,89
Lodžia	3,85	3,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Počet izieb: 1

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	4,31
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,89
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,58
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,31
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,58
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,30	2,60	2,24
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,95
20	Výťahy	2,00	2,00	4,00	3,45
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,89
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,45
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,86
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,72
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,15
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,15
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,58
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,86
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,86
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,72
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,72
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,45
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,45
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,23
Spolu		100,00		116,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 116,10 / 100 = 1,161$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,037 * 1,1610 * 1,10$$

$$VH = 1\,784,42 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4 na 1. poschodí byt. dom s.č. 1205	1970	56	34	90	62,22	37,78

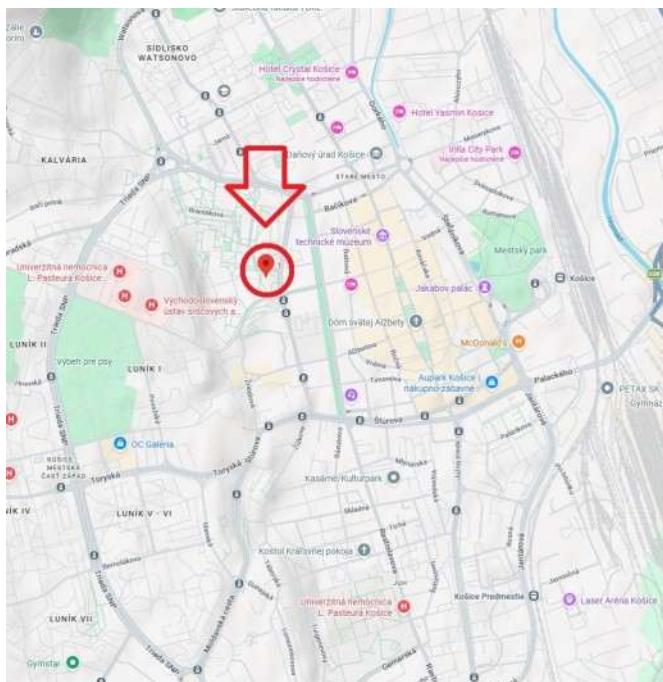
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 784,42 €/m ² * 36,89m ²	65 827,25
Technická hodnota	37,78% z 65 827,25 €	24 869,54

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom súp. č. 1205, je radoť bytový dom s vlastným vstupom. Nachádza sa v katastrálnom území Hušťáky, obec: Košice-Staré Mesto, okr. Košice I, na parc. č. 3561, 3562 na ulici Magurská č. 1, v mestskej časti Staré Mesto, v lokalite vhodnej na bývanie, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej doprave do 5 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice. Bytový dom má 13 nadzemných podlaží a suterén, pričom prízemie je zároveň vstupným podlažím. Hodnotený byt č. 4 sa nachádza na 1. poschodí bytového domu. Nehnuteľnosť je z vizuálnej obhliadky z verejného priestranstva v dobrom technickom stave, byt je v štandardnom vyhotovení bez rekonštrukcie. Celkový počet bytových jednotiek vo vchode č. 1 je 51. Bytový dom je umiestnený na rovinatom pozemku, s prístupom z miestnej komunikácie ul. Magurská, s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 0,8 km. Spojenie s centrom mesta je dobré automobilovou dopravou, MHD a taxíkom, pričom čas jazdy je cca do 3 minút. V okolí bytového domu je dostupná základná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, pošta, poliklinika, banky, supermarkety a kompletná sieť obchodov a služieb. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Košice I. je do 5% (údaj ÚPSVAR za máj 2026), Dopyt po bytoch je v tejto lokalite v súčasnosti zvýšený v dôsledku nedostatku bytov v meste Košice. Orientácia obytných miestností je 65% na JV.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt, ktorý je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie, situovaný v pôvodnom bytovom dome. Svojmu účelu slúži neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je nepravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. Vzhľadom na situovanie bytu v rámci bytového domu a sídelného útvaru v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V súvislosti s využívaním hodnoteného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

1/ Podiel z pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve majiteľa bytu

2/ Prípadné riziká a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 13274, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy: Pozri prílohy znaleckého posudku!

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2003, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite krajského mesta, kvalitu použitých materiálov určujem koeficient predajnosti 2,75 pre bytové budovy. Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase. Podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre krajské mestá od 0,50-0,60, ktoré však nevystihuje v súčasnosti trh s bytmi. Aplikovaním doporučených parametrov pre stavbu v danej lokalite, by bola stavba výrazne podhodnotená, čo by bolo v rozpore s vyhláškou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,750 + 5,500)	8,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,500
III. trieda	Priemerný koeficient	2,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,513
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,750 - 2,475)	0,275

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 výrazne vyšší	I.	8,250	10	82,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	8,250	30	247,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	5,500	7	38,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	8,250	5	41,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	2,750	6	16,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,513	10	15,13
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	8,250	8	66,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,750	6	16,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	5,500	5	27,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	8,250	9	74,25
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,275	7	1,93

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	8,250	7	57,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	8,250	6	49,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,513	4	6,05
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	5,500	5	27,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,750	20	55,00
	Spolu			145	823,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 823,36 / 145$	5,678
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 24\,869,54 \text{ €} * 5,678$	141 209,25 €

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú rovinaté pozemky, v zastavanom území mesta, v katastrálnom území Huštáky zapísané v LV č. 13274, ležiace v širšom centre mesta, s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii, doprava z príslušného miesta vyhovujúca, možnosť spojenia hromadnou autobusovou dopravou MHD s krajským mestom Košice. V evidencii nehnuteľností vedené na LV č. 13274 ako parcely registra C-KN s parc. č. 3561, 3562, 3810/16 zastavané plochy a nádvorja a ostatné plochy o celkovej výmere 782m². Spoluovlastnícky podiel k pozemku je : 639/10000. Pozemky s napojením na všetky verejné inžinierske siete: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, horúcovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemok s parc. č. 3561, 3562 je zastavaný bytovým domom so súp. č. 1205 na ulici Magurská č.1, parc.č. 3810/16 tvorí zatravnenú plochu pred bytovým domom. Za jednotkovú východiskovú hodnotu bola zvolená hodnota východiskovej hodnoty pozemkov **krajského mesta Košice = 26,56 eur/m²**.

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia

obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M \cdot V_{\text{SHMJ}} [\text{eur}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V_{SHMJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{eur}/\text{m}^2],$$

kde:

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{pd}} = k_{\text{s}} \cdot k_{\text{v}} \cdot k_{\text{d}} \cdot k_{\text{f}} \cdot k_{\text{i}} \cdot k_{\text{z}} \cdot k_{\text{r}}$$

kde: k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,90-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_f - koeficient funkčného využitia (0,90-2,00)

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	V _{HMJ} / eura/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 13274

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3561	zastavaná plocha a nádvorie	341,00	1/1	639/10000	21,79
3562	zastavaná plocha a nádvorie	341,00	1/1	639/10000	21,79
3810/16	ostatná plocha	100,00	1/1	639/10000	6,39
Spolu výmera					49,97

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V_{Hmj} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	8,1900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 8,1900$	217,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3561	$341,00 \text{ m}^2 * 217,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 639/10000$	4 739,96
parc. č. 3562	$341,00 \text{ m}^2 * 217,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 639/10000$	4 739,96
parc. č. 3810/16	$100,00 \text{ m}^2 * 217,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 639/10000$	1 390,02
Spolu		10 869,94

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **zapísaných na LV č. 13274** a to:

- **byt č. 4, na 1.p. vo vchode č. 1**, bytového domu súp. č. 1205, postavenom na parcele registra C-KN parc. č. 3561, 3562, 3810/16

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 639/10000 v katastrálnom území Huštáky, obec Košice-Staré Mesto, okres Košice I pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoveď:

1) Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny bytov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctívom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota 1- izbového bytu č. 4, na 1. poschodí bytového domu súp. č. 1205, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 639/10000 nachádzajúceho sa na ul. Magurská č. 2, Okres: Košice I, Obec: Košice-Staré Mesto, k.ú.: Huštáky, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 152 000 EUR ku dňu ohodnotenia.
Slovom: Jedenstopäťdesiatdvatisíc Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 4 na 1. poschodí byt. dom s.č. 1205	1/1	141 209,25
Pozemky		
Identifikácia pozemku: podľa LV č. 13274 - parc. č. 3561 (21,79 m ²)	1/1 z 639/10000	4 739,96
Identifikácia pozemku: podľa LV č. 13274 - parc. č. 3562 (21,79 m ²)	1/1 z 639/10000	4 739,96
Identifikácia pozemku: podľa LV č. 13274 - parc. č. 3810/16 (6,39 m ²)	1/1 z 639/10000	1 390,02
Spolu pozemky (49,97 m²)		10 869,94
Všeobecná hodnota celkom		152 079,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		152 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatdvatisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

Možné riziká:

1/ Potrebné preveriť prípadne nedoplatky vzniknuté neuhrádzaním poplatkov za správnu réžiu, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a zálohy na plnenie poskytované s užívaním bytu

2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 13274 - čiastočný, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy, pozri LV č. 13274!

Znalec nenesie zodpovednosť za prípadné, ďalšie zamlčané riziká. Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach, dňa 22.06.2026

Ing.arch. Ľuboš Gallo

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 13274 k.ú. Hušťáky zo dňa 20.06.2026	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 3561, 3562, 3810/16 k.ú. Hušťáky zo dňa 20.06.2026	A4	1
3.	Objednávka zo dňa 18.05.2026, Sp. zn.: PDS-007/8-20256	A4	1
4.	Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 18.05.2026, Sp. zn.: PDS-007/9-2026	A4	2
5.	Potvrdenie o veku bytového domu, vydal správca bytového domu SDB I. Košice, dňa 05.06.2026	A4	1
6.	Pôdorys typického podlažia bytového domu a pôdorys bytu, poskytol správca bytového domu SDB I. Košice, dňa 05.06.2026	A4	2
7.	Fotodokumentácia zo dňa 13.04.2026	A4	1
	Spolu		10

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví/odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915745. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 50/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing.arch. Ľuboš G A L L O