

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): 025/2025 zo dňa 05.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č.85/2025

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Šaca, obec Košice - Šaca, okres Košice II, a to:
 - bytu č.8/3.poschodie v obytnom dome Železiarenská 25 súp.č.493 na pozemku
 - parc.č.843/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 247m²
- s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 391/10000
- Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonanie dražby.
- Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.1817.

Počet strán (z toho príloh): 27 (11)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Šaca, obec Košice - Šaca, okres Košice II, a to **bytu č.8/3.poschodie** v obytnom dome Železiarenská 25 súp.č.493 na pozemku parc.č.843/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 247m², s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 391/10000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.1817.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 02.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.138/2012, spracovateľ Ing. Anna Pangrácová, ktorý bol použitý ako podklad pre vypracovanie a súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:

- Kúpna zmluva podpísaná 30.08.2005 s overenými podpismi
- Výpočtový list ceny bytu a pozemku – doklad o veku bytového domu
- typické pôdorysy bytového domu
- zameranie bytu znalkyňou
- fotodokumentácia zo dňa 28.8.2012

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.1817 k.ú. Šaca zo dňa 13.05.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti, k.ú. Šaca zo dňa 13.05.2025
- Fotodokumentácia z exteriéru pri miestnom šetrení dňa 30.05.2025 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Informácie o ponukových cenách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6.Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon)

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

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

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

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

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2025

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

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle STN 734301:2021 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)
- **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle STN 734301:2021 z troch a viac bytov..).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.Q.2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * K_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V k.ú. Šaca v Košiciach boli v ponuke viaceré 2i byty s uvádzanou výmerou okolo 47 -60m²:

Na Námestí oceliarov – v roku 2019 štandardne zrekonštruovaný byt 47m², bez lodžie, vlastný ohrev vody, na 2.poschodí zatepleného tehlového domu za 119 990 Eur (2542 Eur/m²)

Na Učňovskej - byt 52m² v kompletne zrekonštruovanom dome prestavanom z internátu na byty), bez lodžie, na 1/8p. za 140 900 Eur (2684 Eur/m² vrátane vonkajšieho parkovacieho miesta)

Na Železiarskej – štandardne zrekonštruovaný 2i byt 60m² na 2/4p zatepleného tehlového domu, vlastný ohrev vody na plyn za 143 500 Eur (2392 Eur/m²)

Z popisu nie je vždy zjavné príslušenstvo bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.1817 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 13.05.2025

Okres : 803 Košice II

Obec : 599 841 Košice – Šaca

Kat.ú.: 827 509 Šaca

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.843/2 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 247m²

1 - pozemok v zastavanom území obce

STAVBY

Obytný dom Železiarská 25 súp.č.493 na parcele č.843/2

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

BYTY

Vchod: 25, 3.poschodie, byt č.8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **391/10000**

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

13 Mačinga Branislav, Železiarská 23, Košice, PSČ 040 15, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia: 13.12.1970

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-9410/2005 z 11.11.2005 - 478/2005

Poznámka - informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva V-13852/2018 zo dňa 12.11.2018, P-1112/2024 č.z.732/2024

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 13 Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Zz. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vecné bremeno zriadené v prospech firmy Kabel Plus Východné Slovensko, a.s.

Vlastník poradové číslo 13 V 13852/2018 zo dňa 12.11.2018, Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00151653, SR, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny -1731/18

Vlastník poradové číslo 13 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 246EX 630/23-38 Az. Exekútorský úrad Košice, JUDr. Miroslav Zahorjan, Hlavná 6, 040 01 Košice. Z-7413/2023- č.z.875/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 30.05.2025, za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 30.05.2025 – nehnuteľnosť vlastníkom nesprístupnená.

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

V dostupnom podklade - staršom znaleckom posudku z roku 2012 bol schematický pôdorys ohodnocovaného bytu so zamerania a charakteristické pôdorysy bytového domu zo zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu. Ako doklad o veku bol použitý Výpočtový list ceny bytu a pozemku, kde sa uvádza, že výstavba domu bola dokončená roku 1962. V dostupnej kúpnej zmluve na byt z roku 2005 sa uvádza podlahová plocha bytu s príslušenstvom **54,59m²**. Zameraná plocha bytu znalkyňou v roku 2012 vrátane pivnice bola 52,92m², čo je rozdiel **mínus 1,67m²**.

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

Dostupné údaje boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely okrem podlahovej plochy bytu nezistené.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- Byt č.8/3.poschodie bytového domu súp.č.493 na parcele č.843/2, obytný dom sa užíva od roku 1962
- Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 391/10000.

Pozemok v spoluvlastníckom podiele: - parc.č.843/2 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 247m²

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce obytné plochy viacpodlažnej zástavby

Zdroj: Aktualizovaný Územný plán hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice – Komplexný urbanistický návrh - stav zmien a doplnkov – január 2023 prístupný na webovej stránke mesta Košice :

https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2013_V-3.htm

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 2-i byt č.8/3.posch., Železiarenská 25, Košice-Šaca

2-izbový byt č.8 sa nachádza na 3.poschodí zatepleného murovaného obytného domu súp.č.493 na parc.č.843/2 v mestskej časti Košice – Šaca na Železiarenskej ulici č.25. Dom mal vymenené okná a vykonanú malú rekonštrukciu pred rokom 2012, hĺbková obnova spojená so zateplením i sanáciou lodžií bola dokončená kolaudáciou v roku 2022, energetický certifikát bol vypracovaný do energetickej triedy B z hľadiska celkovej potreby energie a do triedy A1 z hľadiska primárnej energie. Dom bol postavený v roku 1962 ako stĺpový železobetónový s výplňovým murivom v konštrukčnom systéme T03B ako bodový, má 8 nadzemných podlaží, na 7.poschodiach je spolu 21 bytov.

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, popis, výmera, vybavenie a technický stav je prevzatý z dostupného podkladu.

KS 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

Popis bytového domu s.č.493

Umiestnenie stavby:

Obytný dom s.č. 493, v ktorom sa ohodnocovaný byt č. 8 nachádza na 3. poschodí má 8 nadzemných podlaží, na prízemí sú umiestnené pivnice. Bytový dom má 3 byty na podlaží a výťah. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, vrátane plynovodu. Je v užívaní od roku 1962. Obytný dom sa nachádza v blízkosti centra mestskej časti s obchodmi, úradmi, školami a MHD do centra mesta Košice. V obytnom dome bola vykonaná oprava strechy, nová vonkajšia omietka, vymenené vstupné dvere za plastové. V schodiskovom priestore sú všetky okná plastov, schránky na prízemí sú tiež nové. Obytný dom má dobrú údržbu a boli vymenené stúpacie rozvody.

Dispozičné riešenie:

Obytný dom vežového typu murovanej konštrukcie s jedným vchodom, s výťahom. Typické podlažie má 3 byty, vertikálna komunikácia je zabezpečená vnútorným dvojramenným schodiskom.

Spoločné časti:

Základy - základové pásy.

Zvislé nosné konštrukcie - murované s vonkajšou obnovenou omietkou, nosná časť žb, výplň murivo z tehál

Vodorovné konštrukcie - železobetónové monolit. stropy, schodiskové ramená a podesty.

Zastrešenie bez krytiny - plochá strecha

Krytina strechy - asfaltová a pozinkovaný plech

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu

Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stropov a stien

Vnútorné keramické obklady - sokľky

Dvere - vstupné dvere sú nové plastové

Okná - v obytnom dome boli okná z väčšej časti vymenené za nové-plastové,

Povrchy podláh - v spoločných priestoroch sú dlažby

Ostatné - vymenený výťah s pohybom na číp

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - teplovodné kúrenie, teplovodné rozvody v ohodnocovanom byte s vymenenými radiátormi typu KORAD

Elektroinštalácia - rozvodná sústava v dome s hlavným rozvádzačom a meraním spotreby pre jednotlivé byty v byte rozvody elektriny a ističe.

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z oceľových rúr, meranie spotreby teplej a studenej vody pre jednotlivé byty.

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie

Vnútorný plynovod - rozvody v oceľových rúrkach, plynomery pre jednotlivé byty.

Ohrev teplej vody - centrálny s napojením na mestskú časť

Výťahy - s vymeneným výťahom na číp

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, káblová televízia, rozvody internetu)

Popis bytu:

Byt č. 8 sa nachádza na 3 poschodí a pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica nachádzajúca sa v 1.NP. Orientácia miestností v byte je na východ.

Byt po komplexnej rekonštrukcii. Jadro je murované, boli vymenené okná za plastové. Sú osadené nové radiátory teplovodné vykurovania typu KORAD. Vstupné dvere do bytu sú pôvodné v oceľovej zárubni s prídavným bezp. zámkom. V izbách sú plávajúce laminátové podlahy, v kúpeľni je zhotovená nová keramická dlažba ako aj v miestnosti s WC, v predsieni a kuchyni sú PVC krytiny. Je sadené nové WC s keramickou nádržkou na vodu. Vnútorné dvere boli vymenené za drevené s presklením. V zrekonštruovanej kúpeľni sa nachádza uzatvorený hydromasážny kút so spodnou plastovou vaňou, umývadlo so skrinkou. V deliacej stene medzi kuchyňou a kúpeľňou sú vložené sklobetónové tvarovky za účelom presvetlenia kúpeľne. V spálni sa nachádza skriňa s posuvnými dverami na celú výšku miestnosti. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka s nerezovým drezom, kombinovaným nerezovým sporákom a plynový prietokový ohrievač na teplú vodu. Byt bez balkóna. V byte sú zhotovené omietky s maľbami. Vykurovanie je centrálny teplovodný.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je vymedzené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane ich zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi privodu teplej a studenej vody a el. poistkami pre byt.

Dispozícia bytu č. 8: Vstup do bytu je cez predsieň, vľavo sa nachádza spálňa, vpravo obývacia izba s prístupom do kuchyne. Oproti vstupu je kúpeľňa a WC. K bytu patrí pivnica v 1.NP.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami TO
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	
3,55*1,02+0,39*1,14	4,07
Kuchyňa	
2,42*3,14	7,60
Izba	
3,84*4,98	19,12
Izba	
3,3*4,98	16,43
Kúpeľňa	
1,31*2,57	3,37
WC	
0,84*0,99	0,83
Výmera bytu bez pivnice	51,42
Pivnica	
0,95*1,58	1,50
Vypočítaná podlahová plocha	52,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 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	4,33
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,56
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	4,97
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,90
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,24
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,73
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,48
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,06
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,38
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,73
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,60
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,73
	Ďalšie konštrukcie				
22	Kamerový systém	-	-	1,00	0,87
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,15
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,12
25	Dvere	2,00	1,10	2,20	1,90
26	Povrchy podláh	2,50	1,40	3,50	3,03
27	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,24
28	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,85
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,95
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,95
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,48
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,60	3,20	2,77
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,80	7,20	6,23
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,50
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,16
	Spolu	100,00		115,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 115,60 / 100 = 1,156$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 1,158 * 1,1560 * 1,02$$

$$VH = 1\,756,25 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 63% pri veku 63 rokov a životnosti 100 rokov ($63/100 \cdot 100$). U novších prvkov bytu a domu je uvažované s opotrebením 3-30% podľa veku konštrukcií a ich životnosti. U rekonštruovaných spoločných častí neznámeho veku je opotrebenie stanovené podľa stavu pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,33	63,00	2,73

2	Zvislé konštrukcie	15,56	63,00	9,80
3	Stropy	6,92	63,00	4,36
4	Schody	2,60	63,00	1,64
5	Zastrešenie bez krytiny	4,97	3,00	0,15
6	Krytina strechy	1,90	3,00	0,06
7	Klampiarske konštrukcie	0,87	3,00	0,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,24	3,00	0,10
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,73	35,00	0,61
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,48	35,00	0,17
12	Okná	6,06	13,00	0,79
13	Povrchy podláh	0,43	50,00	0,22
14	Vykurovanie	2,38	30,00	0,71
15	Elektroinštalácia	1,73	30,00	0,52
16	Bleskozvod	0,87	30,00	0,26
17	Vnútorný vodovod	1,90	15,00	0,29
18	Vnútorná kanalizácia	1,90	15,00	0,29
19	Vnútorný plynovod	0,87	15,00	0,13
20	Výťahy	2,60	15,00	0,39
21	Ostatné	1,73	30,00	0,52
22	Kamerový systém	0,87	3,00	0,03
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,15	13,00	0,54
24	Vnútorné keramické obklady	1,12	13,00	0,15
25	Dvere	1,90	13,00	0,25
26	Povrchy podláh	3,03	13,00	0,39
27	Vykurovanie	3,24	13,00	0,42
28	Elektroinštalácia	2,85	13,00	0,37
29	Vnútorný vodovod	0,95	13,00	0,12
30	Vnútorná kanalizácia	0,95	13,00	0,12
31	Vnútorný plynovod	0,48	13,00	0,06
32	Ohrev teplej vody	1,73	13,00	0,22
33	Vybavenie kuchýň	2,77	13,00	0,36
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	6,23	13,00	0,81
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,50	13,00	0,59
36	Ostatné	2,16	13,00	0,28
	Opotrebenie			28,48%
	Technický stav			71,52%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza neďaleko centra mestskej časti Košice - Šaca na Železiarenskej 25. Mestská časť je neďaleko hutníckeho kombinátu, kde dopyt v čase ohodnotenia je v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Mestská časť je územne vybavená miestnymi komunikáciami, miestnou dopravou autobusovou, parkoviskami. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, nevyžaduje opravu, je po obnove dokončenej v roku 2022. Prašnosť okolia a hluk od dopravy bežný. V susedstve sú obytné domy prevažne murované, ale aj panelové. V dome je 21 bytov. V dosahu je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Mestská časť je vybavená školami základnou i strednými, škôlkami, poliklinikou, nemocnicou, poštou, kultúrnym domom, kinom, bankou a obchodnými centrami i službami - nachádzajú sa tu sídla a prevádzky viacerých firiem. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Príslušenstvo obytného domu tvorí kočíkareň, spoločný priestor, výmenníková stanica. Samotný byt nebol sprístupnený. Orientácia miestnosti je na východ. Byt je na 3/7.poschodí a charakterizujem ho ako priemerný. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,85.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,700	5	8,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,550	9	22,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,468	7	3,28
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,085	4	0,34
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	216,97

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 216,97 / 145$	1,496
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 66\,471,22 \text{ €} * 1,496$	99 440,95 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok v intraviláne krajského mesta Košice - mestská časť Košice - Šaca, nachádzajúcej sa juhozápadne od Košíc pri hutníckom kombináte U.S.Steel Košice, vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je rovinatý, zastavaný obytným domom blízko centra mestskej časti s dostatočnou občianskou vybavenosťou v blízkom okolí.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
843/2	zastavaná plocha a nádvorie	247,00	1/1	391/10000	9,66

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,35
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	1,00
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)	1,15
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	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,4931
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,4931$	92,78 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 391/10000 * 22\,916,66 \text{ €}$	896,04 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 843/2	$247,00 \text{ m}^2 * 92,78 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 391/10000$	896,04
Spolu		896,04

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a poznámky o začatí výkonu záložného práva. Ohodnotenie bolo vykonané z dostupných podkladov, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Znalcovi nie sú známe žiadne nedostatky, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je byt č.8/3.poschodie v dome súp.č.493 na parc.č.843/2, k.ú. Šaca, vchod Železiarská 25, Košice - Šaca. Merný ukazovateľ VŠH je 1896 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a podielom na pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
2-i byt č.8/3.posch. Železiarská 25, Košice-Šaca	1/1	99 440,95
Pozemky		
k.ú.Šaca - parc. č. 843/2 (9,66 m ²)	1/1 z 391/10000	896,04
Všeobecná hodnota celkom		100 336,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		100 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotisíc Eur		

V Košiciach dňa 02.06.2025



Ing. Martin Hromják

Handwritten signature in blue ink.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.025/2025
- Protokol č.025/2025
- Výpis z listu vlastníctva č.1817, k.ú. Šaca
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šaca
- Potvrdenie o veku bytového domu
- Pôdorysy bytového domu a bytu
- Fotodokumentácia z roku 2012
- Fotodokumentácia z roku 2025

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 13.5.2025
Obec : 599841 Košice-Šaca Čas vyhotovenia : 18:58:48
Katastrálne územie : 827509 Šaca Údaje platné k : 12.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1817 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
843/2	247	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
493	843/2	9	obytný dom Železiarská 25		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
25	3	8	391/10000
Súpisné číslo	Miestna časť		
493			

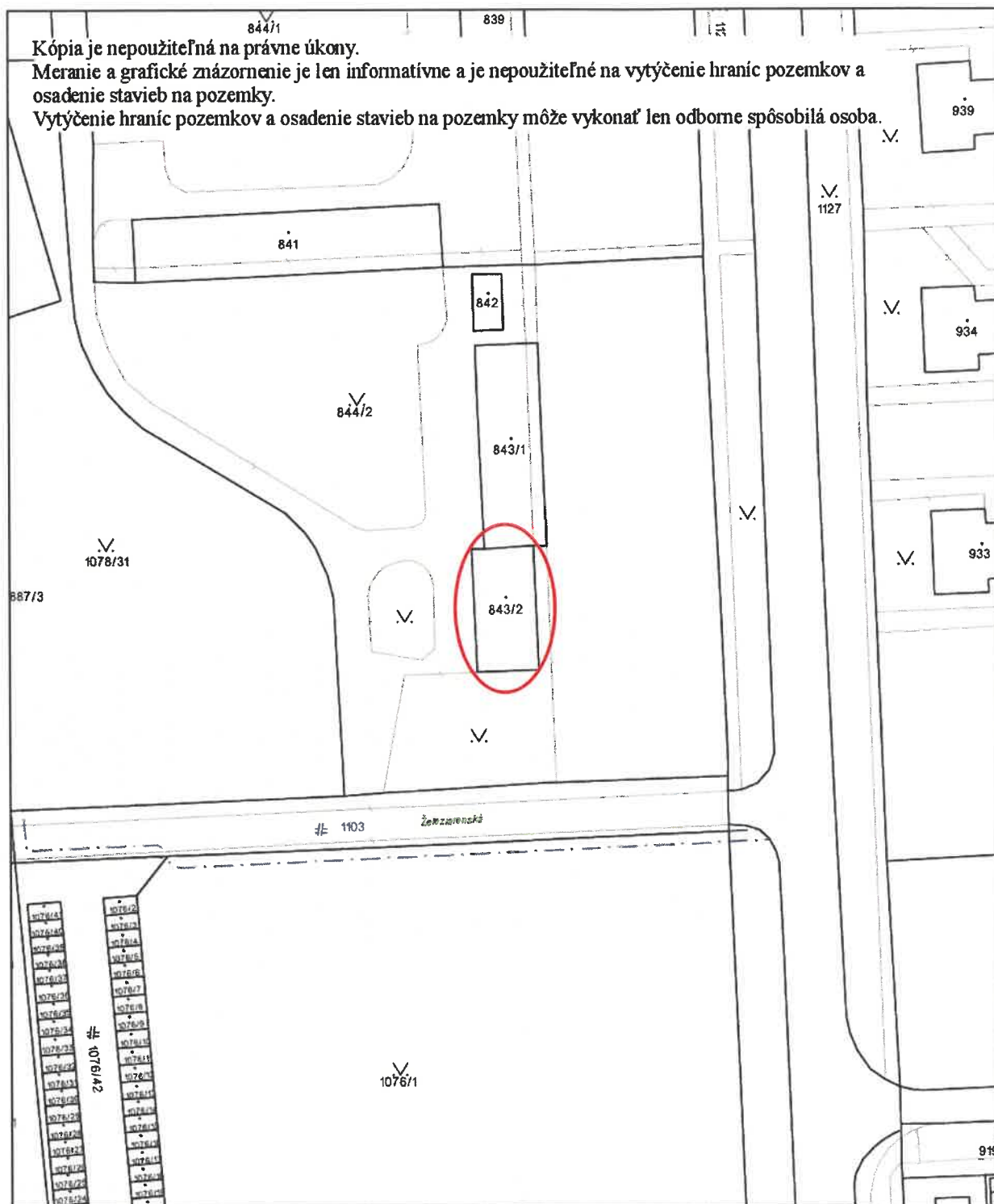
Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
13	Mačinga Branislav, Železiarenská 23, Košice, PSČ 040 15, SR, Dátum narodenia: 13.12.1970	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-9410/2005 z 11.11.2005 - 478/2005	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva V-13852/2018 zo dňa 12.11.2018, P-1112/2024 č.z 732/2024	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 13	Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Zz. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vecné bremeno zriadené v prospech firmy Kabel Plus Východné Slovensko, a.s.
Vlastník poradové číslo 13	V 13852/2018 zo dňa 12.11.2018, Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, SR, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny -1731/18
Vlastník poradové číslo 13	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 246EX 630/23-38 Az. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Miroslav Zahorjan, Hlavná 6, 040 01 Košice. Z-7413/2023- č.z.875/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice II	Obec Košice-Šaca	Katastrálne územie Šaca
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 843/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 31. 5. 2025 12:07:33		Bez autorizácie	
Údaje platné k 29. 5. 2025 18:00:00			

VÝPOČTOVÝ LIST CENY BYTU A POZEMKU
podľa zákona č.182/93 NR SR v znení zákona NR SR č.151/95 Z.z.
a doplnkov podľa zákona č.158/98 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
a podľa VZN č.34 a č.29 a uznesenia č.149 z r.1995 mesta Košice

Č.DOMU: 493
ULICA: Železiarská 25

ZAČIATOK VÝSTAVBY: 1.10.1960
KONČENIE VÝSTAVBY: 1.10.1962

POČET BYTOV:	21
POČET ATELIÉROV:	0
POČET NEBYT.PRIESTOROV:	1
PODLAH.PLOCHA BYTOV:	1378.63 m2
PODLAH.PLOCHA NEBYT.PRIESTOROV:	18.30 m2
OSTAVANÁ PLOCHA DOMU:	247.00 m2
POZEMOK SA PREDÁVA (A/N):	A

UPUJÚCI: VENCEL LADISLAV
VENCELOVÁ KATARÍNA

ÍSLO BYTU: B 8

ÁTNY PRÍSPEVOK: 20900.00 Sk,-

LOCHA BYTU: 54.59 m2

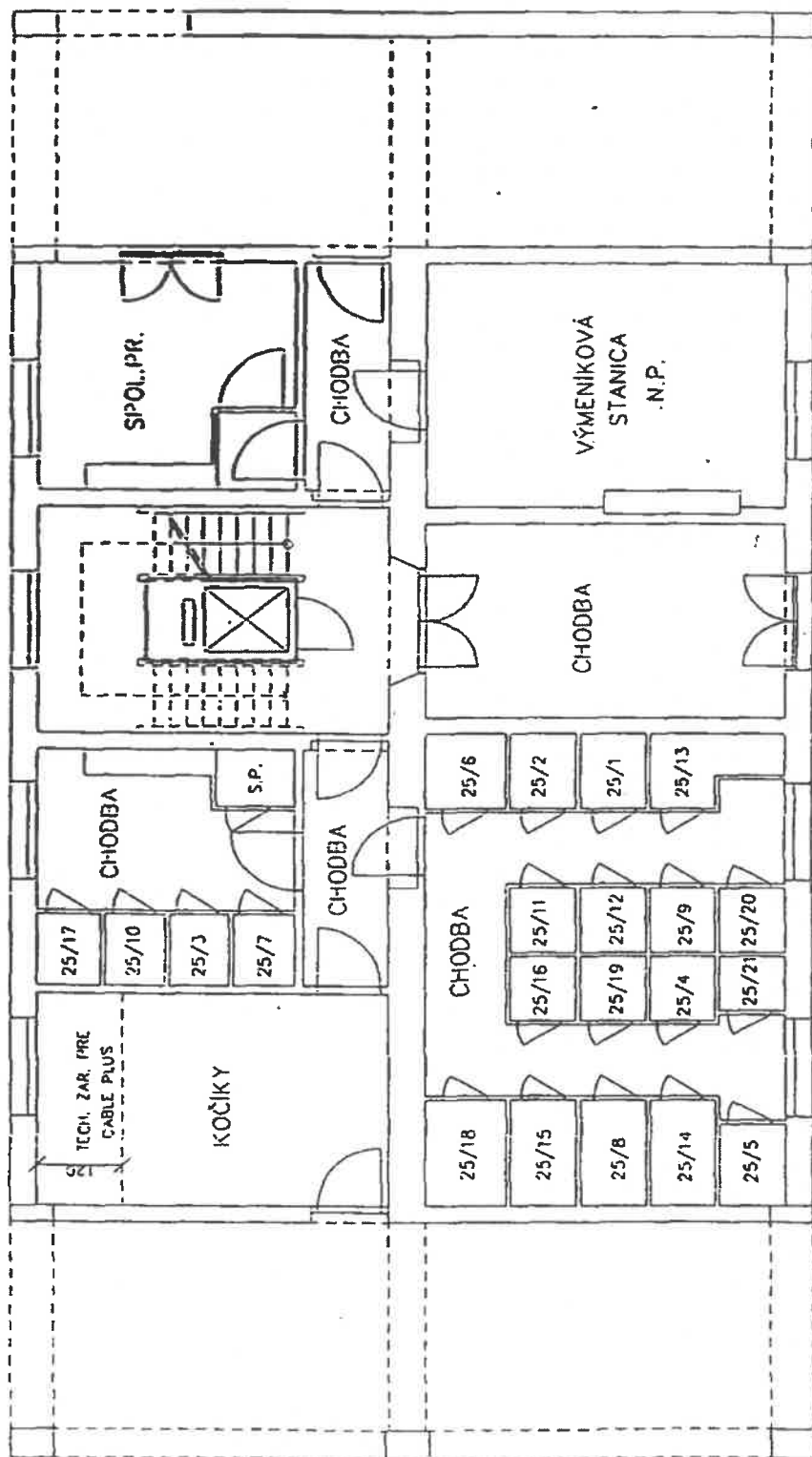
ODIEL NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A POZEMKU: 391 / 10000

ENA PODLAH.PLOCHY BYTU:	10820.00 Sk,-
ENA PODIELU NA POZEMKU:	1930.00 Sk,-

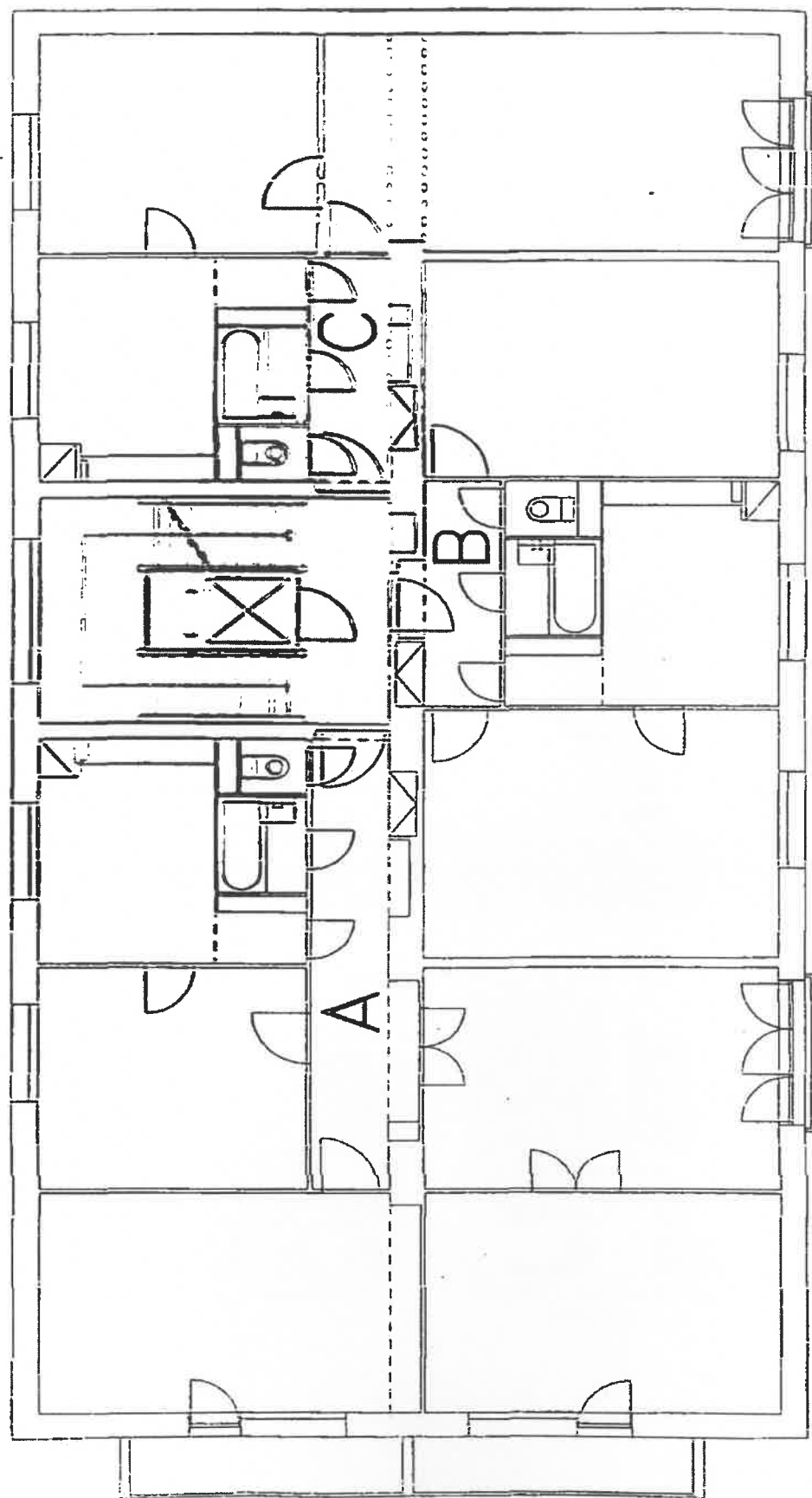
ÚPNA CENA BYTU: 12750.00 Sk,-

PRÍZEMIE

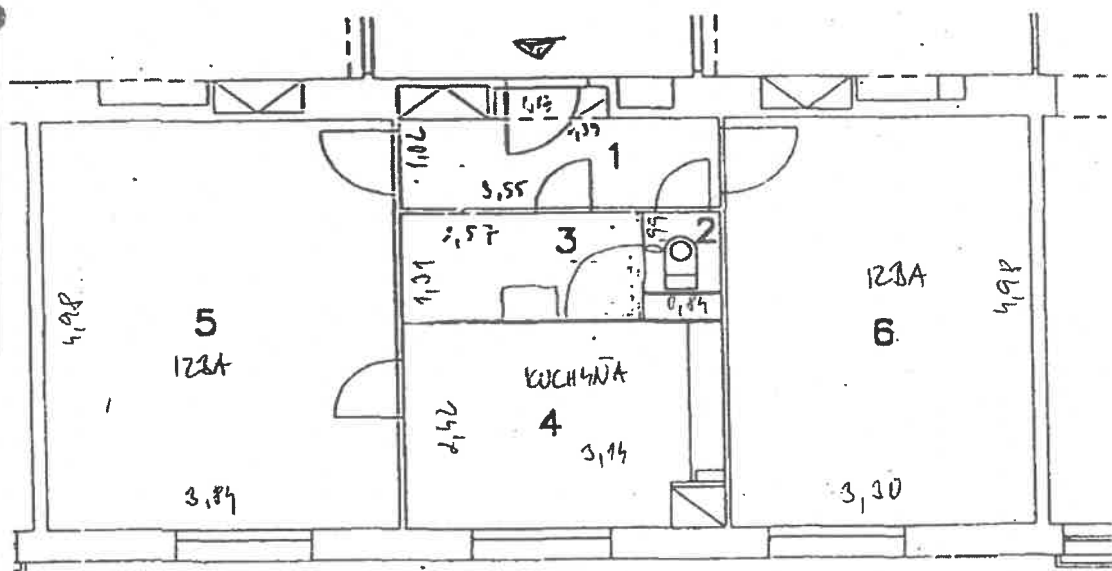
ULICA: ZELEZIARENSKÁ 25
 POČ.NADZ.PODLAŽÍ: 8
 POČ.PODZ.PODLAŽÍ: 0
 POČ.BYTOV V DOME: 21



ULICA: ŽELEZIARSKÁ 25
 POČ. NADZ. PODLAŽÍ: 8
 POČ. PODZ. PODLAŽÍ: 0
 POČ. BYTOV V DOMĚ: 21



Pôdorys byt. č. 273, ul. Ľeleziarska 27
 k. ú. TACA, KOŠICE - JACA; KOŠICE II



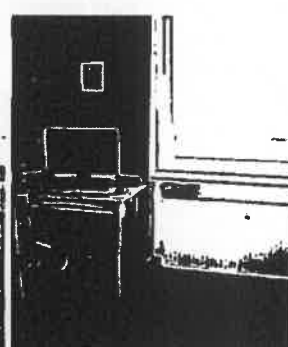
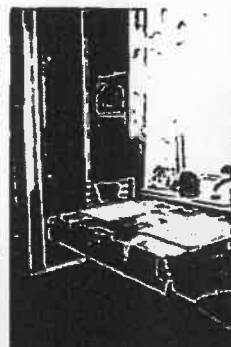
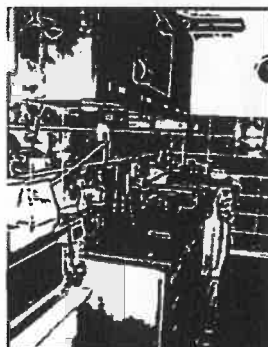
FOTODOKUMENTÁCIA
Byt č. 8 na 3. posch. ul. Železiarenská 25, k.ú. Šaca, Košice-Šaca, Košice II



Pohľad JZ

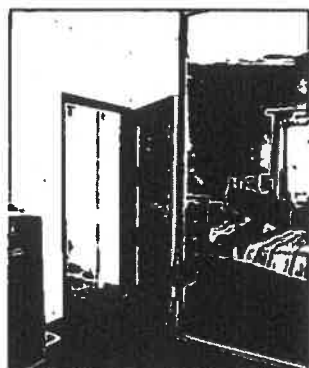


Vstup z východu

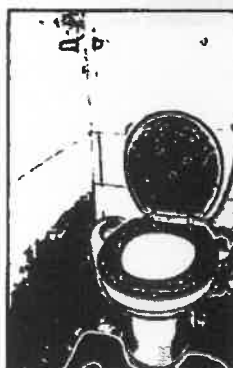


Vybavenie kuchyne po rekonštrukcii, plastové okná

Izba-pl. okno, rad. Korad



Spálňa so skriňou



Vybavenie WC



**Sprchový kút a umývadlo
v kúpeľni**

Bytový dom súp.č.493 na parc.č.843/2, k.ú. Šaca, obec Košice – Šaca, Železiarenská 25



Byt č.8, 3.poschodie – vstupné dvere



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 85/2025

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

Podpis znalca



