

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
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): 018/2026 zo dňa 17.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č.54/2026

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.11975:

- byt č.3/1.poschodie v obytnom dome Čsl. armády č.23 súp.č.1172 na pozemku
- parc.č.382 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m²

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 5349/100000

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom uskutočniť dobrovoľnú dražbu

Počet strán (z toho príloh): 25 (9)

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 Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, a to:
- bytu č.3/1.poschodie v obytnom dome Čsl. armády č.23 súp.č.1172 na pozemku parc.č.382 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m², s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 5349/100000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.11975.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 10.04.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 018/2026 zo dňa 17.03.2026, zadal Dražobník, s.r.o.

- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 08.04.2026

- ZP č.64/2010 vypracovala Ing. Alena Horváthová dňa 16.06.2010 z ktorého boli použité:

- doklad o veku bytového domu, a to Potvrdenie o odovzdaní domu do užívania vydalo Stavebné bytové družstvo I. Košice, Vojenská 14

- charakteristické pôdorysy podlaží obytného domu, ktoré boli súčasťou pôvodných zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu

b) podklady získané znalcom :

- Výpis LV č.11975 - čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Letná, vytvorený ISKN dňa 25.03.2026

- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Letná vytvorená ISKN dňa 25.03.2026

- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 08.04.2026

- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 08.04.2026

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 08.04.2026

- Informácie o porovnateľných ponukách 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) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

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

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

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

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.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 použitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú určené na dlhodobé bývanie, v ktorých najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov; členia sa na rodinné a bytové domy. Medzi bytové budovy patria aj budovy určené na dlhodobé bývanie pre seniorov, budovy určené na detské domovy a budovy pre marginalizované sociálne skupiny.
- **Bytový dom** je budova určená na trvalé bývanie pozostávajúca z troch a viac bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z vonkajšej komunikácie (verejnej alebo súkromnej).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov. Do podlahovej plochy bytu v bytovom, rodinnom dome alebo budovách s iným účelovým využitím sa nezapočítava plocha garáže.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

I. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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

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

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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 realit v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami. 2i - byty s výmerou okolo 55 – 63 m² v časti Košice – Sever a Staré Mesto boli v ponuke:

ČSA – štandardne zrekonštruovaný a dispozične upravený byt 54m² (kuchyňa prepojená s obývacou izbou), s balkónom, na 5/5.poschodí murovaného domu za 200 000 Eur (3704 Eur/m²)

Komenského – kompletne zrekonštruovaný, zariadený 2i byt 55m² s parkovacím miestom – podiel na parkovaní vo dvore, pivnicou, na 2p murovaného zatepleného domu s novým výťahom za 244 990 Eur (4454 Eur/m² vrátane zariadenia a parkovania)

Zimná – 2i byt 63m² (kúpeľňa spojená s WC, pôvodné drevené parkety, staršia rekonštrukcia kuchyne, kúpeľne), na zvýšenom prízemí murovaného domu za 220 000 Eur (3518 Eur/m²)

Lomená – zrekonštruovaný 2i byt 56m² na 1.poschodí panelového domu za 180 000 Eur (3214 Eur/m²)

Hutnícka – štandardne zrekonštruovaný 2i byt 55m², lodžia, za 194 900 Eur (3543 Eur/m²)

Z popisu nie je jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Ceny uskutočnených obchodov s podobnými nehnuteľnosťami som nemal k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.11975 - čiastočný výpis zo dňa 25.03.2026

Okres : 802 Košice I

Obec : 598186 Košice – Staré Mesto

Kat.ú. : 826952 Letná

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.382 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m²

STAVBY

Obytný dom Čsl. armády č.23 súp.č.1172 na parc.č.382

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

BYTY

Vchod: 23, 1.poschodie, byt č.3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **5349/100000**

vlastník

7 Borový Ronald r. Borový, Československej armády 23, Košice, PSČ 040 01, SR **Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Dátum narodenia: 20.09.1973

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-5791/2010 zo dňa 22.07.2010 - 520/10

Iné údaje: Zmena trvalého pobytu R-576/2012 zo dňa 02.03.2012 - 195/12

Poznámka:

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (V-5789/2010) formou predajom na dražbe. P-44/2026 č.z.82/2026

C. Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 7 Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/93 § 15

Vlastník poradové číslo 7 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, V-5789/2010 zo dňa 21.07.2010 v.z. 519/10

Vlastník poradové číslo 7 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-11088/2011 zo dňa 26.03.2012 - 196/2012, 169/2025-Zmluva o postúpení pohľadávok Z-1031/202

Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz 307EX 477/19-8 IPO na zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 3/I. posch. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 5349/100 000 v prospech: Obec Voderady IČO: 00 313 181, Z-4018/2020 č.z. 493/2020 (JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, Košice)

Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 307EX 474/21-24 MO. Exekútorový úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z-10965/2021 č.z.1122/21

Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz 307EX 1025/21 na zriadenie exekučného záložného práva , (JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice) Z-12183/2021 - č.z.5/2022

Vlastník poradové číslo 7 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-12630/2022 zo dňa 25.11.2022 - 1205/2022 Z 3155/2025, Zmluva o postúpení pohľadávok, č.z.410/2025

Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 307EX 329/23 - 10 BM, Exekútorový úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš - súdny exekútor, Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z-4372/2023 č.z.621/2023

Vlastník poradové číslo 7 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Martin Miko r. Miko (nar. 18.05.1979), Abovská 1542/14, 040 17 Košice, V-6551/2023 zo dňa 17.08.2023 č.z. 907/23

Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz č. 307EX 763/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorový úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice, Z - 7492/2023 - 1285/2023

Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz 307EX 823/23-12 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš, Exekútorový úrad so sídlom: Mlynárska 16, 040 01 Košice, Z

Vlastník poradové číslo 7 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-4632/2025 z 03.06.2025 - 394/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2026, za účasti vlastníka pána Ronalda Borového a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 08.04.2026.

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

Projektová dokumentácia nedoložená, k dispozícii boli charakteristické pôdorysy bytového domu z pôvodnej zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu, a tiež potvrdenie správcu o zaradení bytového domu do užívania. Skutočný stav bytu je zakreslený v prílohe posudku a jeho podlahová plocha 55,46m² je získaná zameraním pri obhliadke.

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

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a poskytnutými dokladmi. Nesúlad nezistený.

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.3/1.poschodie v obytnom dome Čsl. armády č.23 súp.č.1172 na parc.č.382, obytný dom zaradený do užívania v roku 1960

Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5349/100000

Pozemok v spoluvlastníckom podiele: - parc.č.382 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m²

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 plochy bývania v bytových domov
Zdroj: čistopis Košice Územný plán mesta schválený 26.06.2025 – Komplexný výkres – priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia dostupný na <https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 2-izbový byt č.3/1.poschodie, ČSA 23, Košice - Staré Mesto

2-izbový byt č.3 sa nachádza na 1.poschodí obytného domu súp.č.1172 v k.ú. Letná v strednej časti mesta na ul. Československej armády č.23. Dom bol postavený ako súčasť radovej družstevnej výstavby realizovanej v rokoch 1959 - 1964 podľa projektov architektov Gabríny, Fedák, Risztey. Domy dostali mená po horstvách a štítoch (Fatra, Ďumbier, Kriváň, Roháče, Karpaty, Tatry). Tento bytový dom je súčasťou bloku Karpaty (ČSA 23 – 29) a užíva sa od roku 1960, od roku 2006 má nadstavané podkrovie v manzardovej streche. V roku 1991 boli vymenené stúpačky plynu a v roku 2018 aj stúpačky SV, TUV. Dom má zateplené fasády, zateplený je aj podhľad na spodnom podlaží s pivnicami. Energetický certifikát bol vypracovaný v januári 2019 do energetickej triedy B z hľadiska celkovej potreby energie a do triedy A1 z hľadiska primárnej energie. Vo vchode nie je výtah, má vymenené vchodové dvere z oboch strán.

Bytový dom je murovaný s čiastočne do terénu zapusteným suterénom, piatimi pôvodnými nadzemnými podlažiami a nadstavaným obytným podkrovím. V tomto vchode je 15 bytov, na poschodiach 2 – 4 po tri byty, na zvýšenom prízemí dva, v nadstavbe jeden byt. Na spodnom podlaží pivnice k bytom, vstup do domu je chránený strieškou. Vertikálna komunikácia je zabezpečená dvojramenným železobetónovým schodiskom. Nosný konštrukčný systém je murovaný dvojtrakt s hĺbkou 2x5,0m, kombinovaný s monolitickou tyčovou konštrukciou, konštrukčná výška podlažia 3,0m. Nosné a obvodové steny tehlové hrúbky 600, 450 a 375mm. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, strecha so škridlovou krytinou odvodnená do vonkajších zvodov. Vykurovanie v bytoch je teplovodné radiátorové, vykurovanie a teplá voda sú dodávané z centrálného zdroja, kedysi bola v dome vlastná kotolňa na tuhé palivo (pre všetky domy postavené v rámci stavby, nielen pre tento vchod). V dome je tiež inštalovaný rozvod plynu, elektriny, slaboprúdu, vody, kanalizácie, optické káble. Okná v bytoch sú prevažne plastové. Vymenené boli stúpačky, vymenené vchodové dvere z oboch strán, zateplená fasáda v roku 2018. Malé balkóny sú sanované s vymeneným zábradlím. Dom je v zchovalom technickom stave, zateplený. Základná životnosť 100 rokov. Opatrenie konštrukcie je stanovené v ďalšom analytickou metódou.

Celková podlahová plocha ohodnocovaného bytu je stanovená podľa zamerania vrátane pivnice na spodnom podlaží, ktorá bola predmetom prevodu a má hodnotu 55,46m².

Byt č.3 je dvojizbový, v zchovalom stave po staršej čiastočne rekonštrukcii a malej dispozičnej úprave, keď bola mierne zväčšená kuchyňa pričlenením pôvodnej komory do kuchyne s odstránením časti priečok a dverí do kuchyne a komory.

Po staršej úprave byt pozostáva zo vstupnej chodby so vstavanou skriňou, izby využívanej ako obývacia izba s balkónom orientovanej na juh do rušnej ulice, kuchyne a izby využívanej ako spálňa orientovaných na sever, kúpeľne, WC a pivnice na najspodnejšom podlaží. Byt je po staršej, cca 20-ročnej rekonštrukcii, zariadené predmety v hygienickom jadre i kuchynská linka boli vymenené. Kúpeľňa je vybavená umývadlom a oblúkovým sprchovým boxom s hlbšou vaničkou. WC v samostatnej miestnosti je so zabudovanou nádržkou, na podlahe keramická dlažba, na stenách doplnený nízky obklad, stúpačky v jadre sú prístupné nábytkovými dvierkami.

zapisujú do

lo užívania v

ky podiel k

využívania
tupný:

poriadanie

sta na ul.
ch 1959 -
Ďumbier,
1960, od
roku 2018
ergetický
riedy A1

emnými
byty, na
hrárený
štrukčný
á výška
vaného
ovodné
na tuhé
l plynu,
ípačky,
neným
trukcie

odnom

e, keď
erí do

ónom
ívnice
jadre

i je so
upne

Kuchyňa je vybavená štandardnou sektorovou linkou z materiálov na báze DTD, nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, plynovým šporákom, digestorom a samostatnou umývačkou riadu pod pracovnou doskou. Pri linke keramický obklad.

V časti chodby, izbách a kuchyni sú na podlahe laminátové parkety, pri vchodových dverách, v kúpeľni, WC a na balkóne keramická dlažba. Vnútorne dvere hladké plné i zasklené, otvárateľné, vchodové dvere sú zvnútra čalúnené koženkou, okná plastové zasklené dvojsklom s doplnenými vnútornými žalúziami. Na stenách hladké omietky. V chodbe a spálni vstavaná skriňa. Vykurovanie je teplovodné pôvodnými plechovými článkovými radiátormi s meračmi tepla a regulačnými ventilmi. V byte je rozvod NN, plynu, vody, kanalizácie. Pivnica na spodnom podlaží má latkové drevené steny.

K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu – špecifikácia podľa zmluvy. Statické, technické alebo hygienické poruchy pri obhliadke neboli zistené. Byt bol v zachovalom stave po staršej čiastočnej rekonštrukcii, obývaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav T0)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba	
5,23*1,33+1,02*0,68+0,51*1,4+0,62*0,94	8,95
Kuchyňa	
3,55*3,4-0,71*0,15	11,96
Izba	
3,35*3,98	13,33
Kúpeľňa	
1,63*1,47	2,40
WC	
0,77*1,32	1,02
Izba	
3,33*4,35+1,04*1,67	16,22
Výmera bytu bez pivnice	53,88
Pivnica	
1,08*1,46	1,58
Vypočítaná podlahová plocha	55,46
Balkón	

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$
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	4,70
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,95
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,53
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,64
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,07
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,59
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,59
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,07
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,07
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,88
	Ďalšie konštrukcie				
22	Balkón	-	-	1,50	1,41
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,89
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,88
26	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,59
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,59
28	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,10
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,03
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	2,07
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,82
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,35	1,40	1,32

ý podiel
otenej
y [%]

35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,64
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,35
	Spolu	100,00		106,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 106,30 / 100 = 1,063$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M$ [€/m²]

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 0,939 * 1,0630 * 1,09$$

$$VH = 1\,435,87 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 66% pri veku domu 66 rokov a životnosti 100 rokov ($66/100*100$). U novších prvkov bytu a domu je uvažované s opotrebením 8-35% podľa veku konštrukcií. U rekonštruovaných častí bytu a spoločných častí domu neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,70	66,00	3,10
2	Zvislé konštrukcie	16,95	60,00	10,17
3	Stropy	7,53	60,00	4,52
4	Schody	2,82	60,00	1,69
5	Zastrešenie bez krytiny	5,64	20,00	1,13
6	Krytina strechy	2,07	20,00	0,41
7	Klampiarske konštrukcie	0,94	20,00	0,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,53	8,00	0,28
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,88	60,00	1,13
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,47	35,00	0,16
12	Okná	6,59	20,00	1,32
13	Povrchy podláh	0,47	60,00	0,28
14	Vykurovanie	2,59	8,00	0,21
15	Elektroinštalácia	1,88	8,00	0,15
16	Bleskozvod	0,94	35,00	0,33
17	Vnútorný vodovod	2,07	8,00	0,17
18	Vnútorná kanalizácia	2,07	8,00	0,17
19	Vnútorný plynovod	0,94	35,00	0,33
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	1,88	35,00	0,66
22	Balkón	1,41	35,00	0,49
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,89	60,00	2,93
24	Vnútorné keramické obklady	0,94	25,00	0,24
25	Dvere	1,88	25,00	0,47
26	Povrchy podláh	2,59	25,00	0,65
27	Vykurovanie	2,59	66,00	1,71

28	Elektroinštalácia	3,10	25,00	0,78
29	Vnútrotný vodovod	1,03	25,00	0,26
30	Vnútrotná kanalizácia	0,94	25,00	0,24
31	Vnútrotný plynovod	0,47	35,00	0,16
32	Ohrev teplej vody	2,07	25,00	0,52
33	Vybavenie kuchýň	2,82	20,00	0,56
34	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	1,32	25,00	0,33
35	Bytové jadro bez rozvodov	5,64	66,00	3,72
36	Ostatné	2,35	25,00	0,59
	Opotrebenie			40,05%
	Technický stav			59,95%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,435,87 \text{ €/m}^2 * 55,46 \text{ m}^2$	79 633,35
Technická hodnota	59,95% z 79 633,35 €	47 740,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



0,78
0,26
0,24
0,16
0,52
0,56
33
72
59
15%
15%

33,35
40,19



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v radovom murovanom obytnom dome na ul. Čsl. armády 23 v blízkosti centra mesta medzi Festivalovým námestím a križovatkou s ulicou Zimná. V blízkosti je športová hala, radnica, neďaleko nákupné strediská, Technická univerzita a ďalšie objekty občianskej vybavenosti. Lokalita je z hľadiska infraštruktúry komplexne vybavená – sú tu školy všetkých stupňov, služby, podnikateľské centrá, obchody i nákupné centrá, banky, pošta, poliklinika aj súkromné zdravotné zariadenia. Objekt je napojený na elektrickú energiu, internet, vodu, kanalizáciu a plyn, vykurovanie z centrálného zdroja. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Prístup je po verejnej komunikácii vo vlastníctve mesta.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt v zachovalom stave po staršej rekonštrukcii a malej dispozičnej úprave, obývaný, priemerne udržiavaný. Bytové jadro má pôvodnú konštrukciu, zariadenie predmety a kuchynská linka boli vymenené. Dom je v zachovalom technickom stave, s nadstavbou podkrovia s novou strechou roku 2006, zateplený, vymenenými vchodovými dverami a oknami. Je predpoklad aj ďalšieho využitia na bývanie, vhodný i na prenájom. Byt je situovaný na 1.poschodí v krajnej sekcii, je orientovaný izbou s balkónom na juh do rušnej obchodnej ulice Československej armády, kuchyňou a druhou izbou na sever do dvora.

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

Na liste vlastníctva sú zapísané okrem zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome aj viaceré ťarchy záložného a exekučného práva a zapísaná informatívna poznámka o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe v prospech banky.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza v k.ú. Letná v Košiciach vo vyhľadávanej strednej časti mesta, Technickej univerzity, pri radnici (miestny úrad mestskej časti) a športovej hale blízko centra mesta. Obytný dom bol zaradený do užívania v roku 1960, roku 2006 nadstavaný, je čiastočne zateplený. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené kompletným občianskym vybavením a s výbornou dostupnosťou na mestskú dopravu i do centra. Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v tejto lokalite v rovnováhe. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je zvýšený od dopravného ťahu. Vo vchode 15 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Územie je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, bankou a obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Príslušenstvo obytného domu tvoria skladovacie priestory, kočíkareň. Orientácia izby s balkónom je na juh, kuchyňa s druhou izbou na sever. Byt je na 1.poschodí v krajnej sekcii a charakterizujem ho ako dobrý. 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 diferenciacie vo výške 2,1.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,100 + 4,200)	6,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,200
III. trieda	Priemerný koeficient	2,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,155
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,100 - 1,890)	0,210

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	2,100	10	21,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,200	30	126,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,200	7	29,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,300	5	31,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,155	6	6,93
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	4,200	10	42,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,300	8	50,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	4,200	6	25,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	1,155	5	5,78
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	4,200	9	37,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,100	7	14,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,300	7	44,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,300	6	37,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,155	4	4,62
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	4,200	20	84,00
	Spolu			145	571,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 571,73 / 145$	3,943
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,740,19 \text{ €} * 3,943$	188 239,57 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Letná

Rovinatý pozemok v intraviláne krajského mesta Košice - Staré Mesto v k.ú.Letná. Pozemok je v celosti zastavaný obytným domom. V blízkosti kompletná občianska vybavenosť a dopravná infraštruktúra. Parcela evidovaná na LV ako zastavaná plocha a nádvorie s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Prístup je po verejných komunikáciách s dobrým napojením na mestskú dopravu i dobrou dostupnosťou do centra mesta i k sídliskovej občianskej vybavenosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
382	zastavaná plocha a nádvorie	237,00	1/1	5349/100000	12,68

Obec: Košice
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	5,2920
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,2920$	140,56 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 5349/100000 * 33\,312,72 \text{ €}$	1 781,90 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 382	$237,00 \text{ m}^2 * 140,56 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5349/100000$	1 781,90
Spolu		1 781,90

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva sú zapísané okrem zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome aj viaceré ťarchy záložného a exekučného práva a zapísaná informatívna poznámka o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe v prospech banky.

Hodnota
5,2920
140,56 €/m ²
1 781,90 €

II. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je 2-i byt č.3/1.poschodie v dome súp.č.1172 na parc.č.382, Čsl. armády č.23, Košice - Staré Mesto. Merný ukazovateľ VŠH je 3426 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a podielom na pozemku.

Hodnota [€]
1 781,90
1 781,90

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
2-i byt č.3/1.poschodie, ČSA 23, Košice	1/1	188 239,57
Pozemky		
k.ú.Letná - parc. č. 382 (12,68 m ²)	1/1 z 5349/100000	1 781,90
Všeobecná hodnota celkom		190 021,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		190 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätidesiatisíc Eur		

A

v dome aj
úpravného práva

V Košiciach, dňa 10.04.2026



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 018/2026 zo dňa 17.3.2026
- Protokol 018/2026 zo dňa 08.04.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.11975 k.ú.Letná
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Letná
- Doklad o veku bytového domu
- Charakteristické pôdorysy bytového domu
- Pôdorys ohodnocovaného bytu zo zamerania
- Fotodokumentácia

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

Okres : 802 Košice I
 Obec : 598186 Košice-Staré Mesto
 Katastrálne územie : 826952 Letná

Dátum vyhotovenia : 25.3.2026
 Čas vyhotovenia : 19:37:55
 Údaje platné k : 24.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11975 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
382	237	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia 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
1172	382	9	obytný dom - Čsl. armády č. 23		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zenskom 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 prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
23	1	3	5349/100000
Súpisné číslo	Miestna časť		
1172			

3.2026
37:55
3.2026 18:00:00

Počet parciel: 1

Číslo	Druh právneho vzťahu
1	3

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
7	Borový Ronald r. Borový, Československej armády 23, Košice, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia: 20.09.1973	1/1
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-5791/2010 zo dňa 22.07.2010 - 520/10	
	Iné údaje: Zinena trvalého pobytu R-576/2012 zo dňa 02.03.2012 - 195/12	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (V-5789/2010) formou predajom na dražbe. P-44/2026 č.z.82/2026	-
Správca - Neevidovani		
Iná oprávnená osoba - Neevidovani		

Ostatné priestory nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/93 § 15
Vlastník poradové číslo 7	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, V-5789/2010 zo dňa 21.07.2010 v.z. 519/10
Vlastník poradové číslo 7	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-11088/2011 zo dňa 26.03.2012 - 196/2012, 169/2025 -Zmluva o postúpení pohľadávok Z-1031/2025 - 169/2025
Vlastník poradové číslo 7	Exekučný príkaz 307EX 477/19-8 IPO na zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 3/I posch. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 5349/100 000 v prospech: Obec Voderady IČO: 00 313 181, Z-4018/2020 č.z. 493/2020 (JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, Košice)
Vlastník poradové číslo 7	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 307EX 474/21-24 MO. Exekútorský úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z-10965/2021-č.z.1122/21
Vlastník poradové číslo 7	Exekučný príkaz 307EX 1025/21 na zriadenie exekučného záložného práva . (JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice) Z-12183/2021 - č.z.5/2022
Vlastník poradové číslo 7	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-12630/2022 zo dňa 25.11.2022 - 1205/2022 Z 3155/2025, Zmluva o postúpení pohľadávok, č.z.410/2025
Vlastník poradové číslo 7	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 307EX 329/23 - 10 BM, Exekútorský úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš - súdny exekútor, Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z-4372/2023 č.z.621/2023
Vlastník poradové číslo 7	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Martin Miko r. Miko (nar. 18.05.1979). Abovská 1542/14, 040 17 Košice, V-6551/2023 zo dňa 17.08.2023 č.z. 907/23
Vlastník poradové číslo 7	Exekučný príkaz č. 307EX 763/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z - 7492/2023 - 1285/2023
Vlastník poradové číslo 7	Exekučný príkaz 307EX 823/23-12 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš, Exekútorský úrad so sídlom: Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z -2733/2024, č.z. 378/2024
Vlastník poradové číslo 7	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-4632/2025 z 03.06.2025 - 394/2025

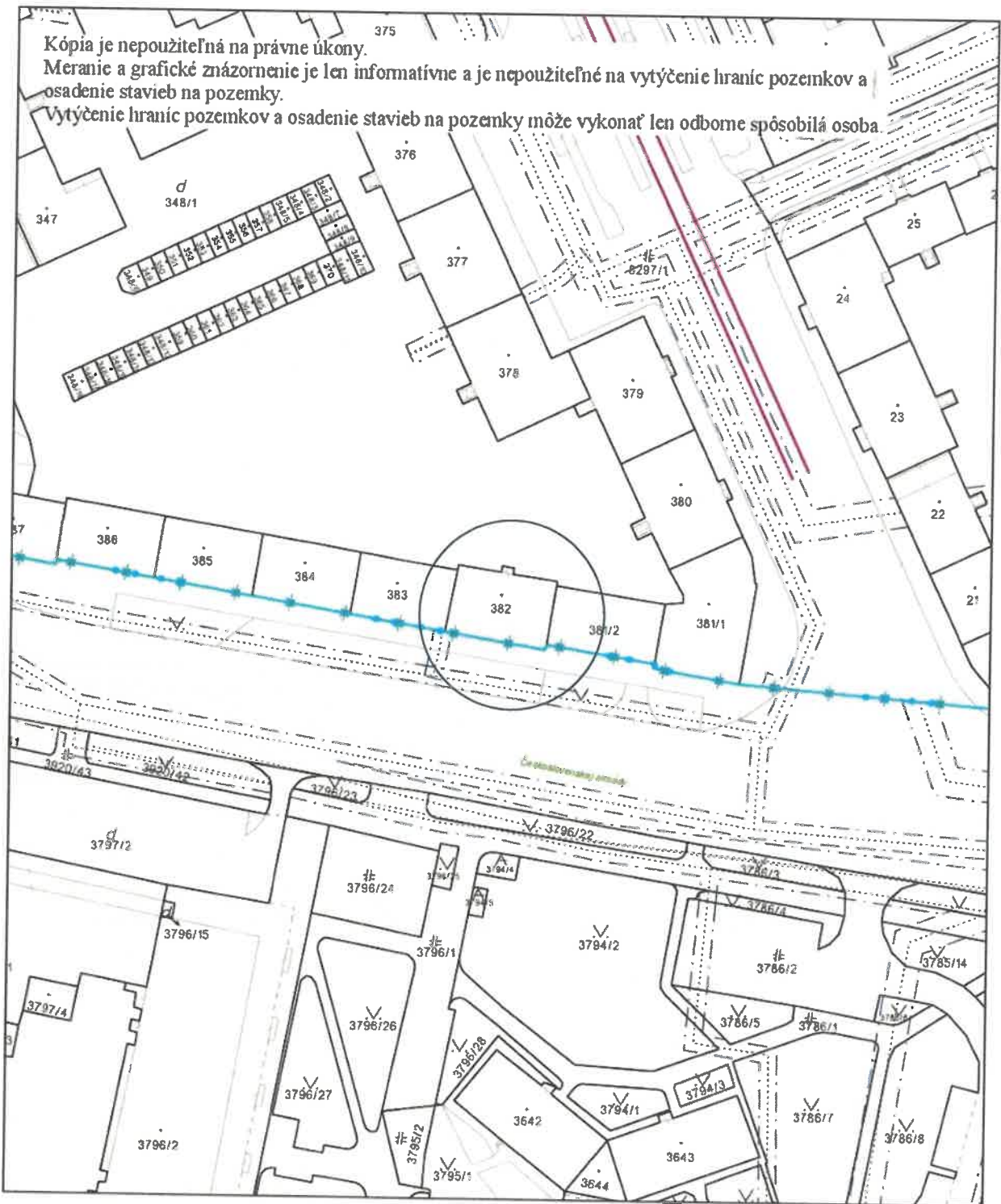
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Počet stavieb: 1

Jmiestnenie stavby
1

Počet bytov: 1

očných
riadeniach
pozemku



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Košice I	Obec	Košice-Staré Mesto	Katastrálne územie	Letná
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 382 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotované autonizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	25. 3. 2026 19:38:46		Bez autorizácie			
Údaje platné k	24. 3. 2026 18:00:00					

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO I. KOŠICE, VOJENSKÁ 14, 040 01 KOŠICE

IČO : 31 661 734, Občiansky register OS Košice I oddiel: Dr., vložka číslo: 763/V

Pán
Lebenský Gabriel
Čsl. armády 23
040 01 Košice

Naša značka
BH /2005

Vybavuje
Čeklovská

Košice
11.05.2005

Vec:

Potvrdenie o odovzdaní domu do užívania

Týmto potvrdzujeme, že dom Čsl. armády 23 bol odovzdaný do užívania v roku 1960.
Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť a má slúžiť k vypracovaniu
súdnoznaleckého posudku.

S pozdravom

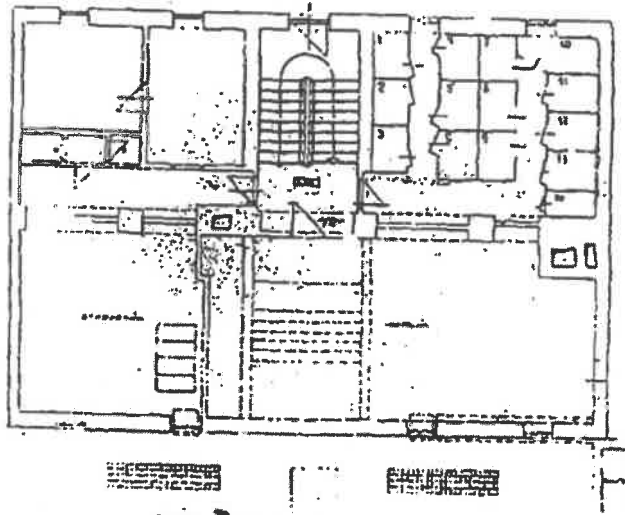
stavebné bytové družstvo I.
Košice, Vojenská 14

12-

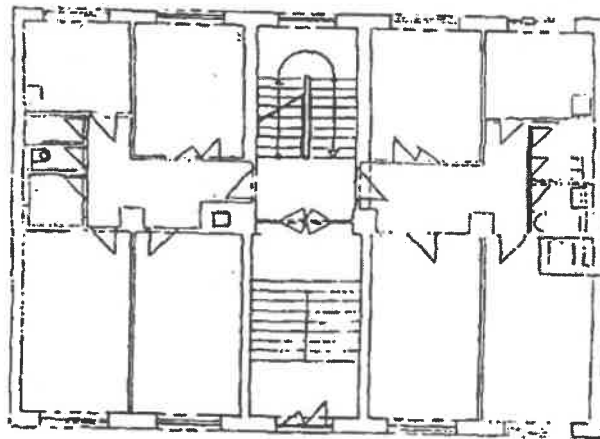
Beáta Kopčayová
vedúca BH

ČSL. ARMÁDY 23

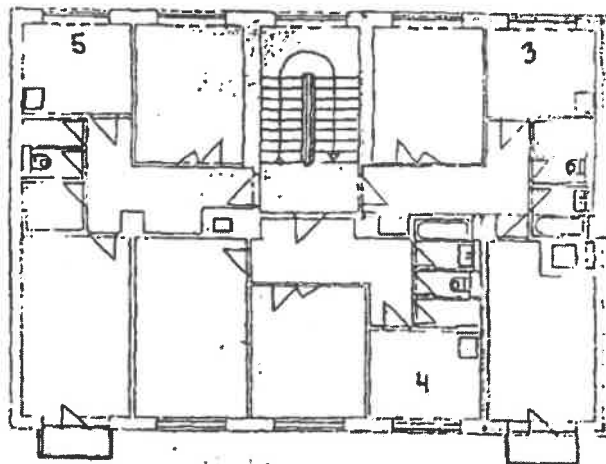
SUTERĚN



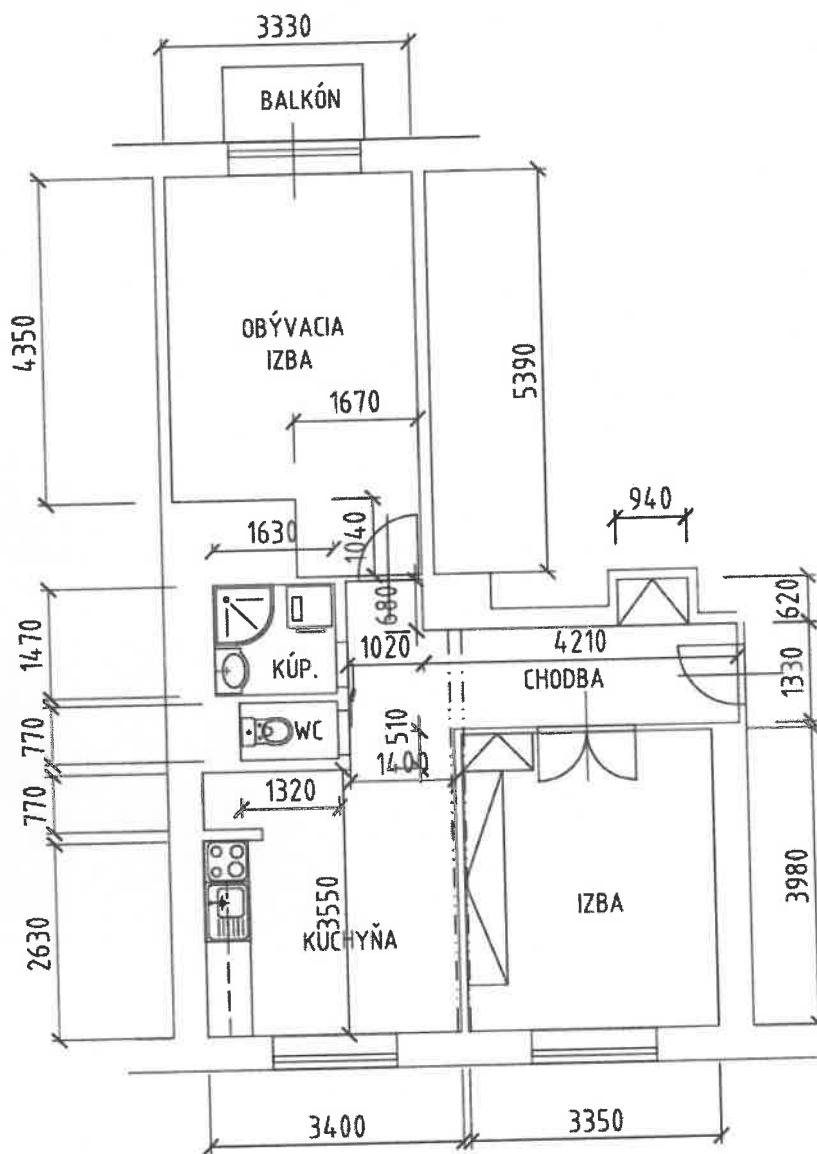
PRÍZEMIE



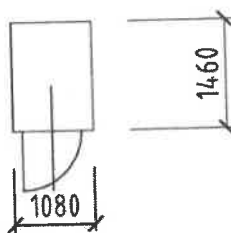
POSCHODIE I.



PODORYS BYTU č.3, 1.POSCH.
ČSA 23, KOŠICE



PIVNICA



Obytný dom súp.č.1172 na parc.č.382, k.ú. Letná, vchod ČSA 23, Košice – Staré Mesto.



Spoločné priestory domu

Byt č.3/1.poschodie – vstup, predsieň, balkón



kuchyňa, kúpeľňa, WC



Izby – obývacia izba, spálňa



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 54/2026

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

Podpis znalca



