

Znalec: Ing. Peter Haminda, Húskova 3, 040 23 Košice, evidenčné číslo: 915491, mobil: 0908 714 034

Zadávatel' posudku: Mestská časť Košice - Nad jazerom
Poludníková 7
040 12 Košice

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka zo dňa 27. 04. 2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 241/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 19 na 9. poschodí obytného domu s. č. 1400 na ulici Irkutská 16 v Košiciach a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu , na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku evidovaných na LV č. 12836, v k. ú. Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV.

Počet listov (z toho príloh): 21xA4 (7xA4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 19 na 9. poschodí obytného domu s. č. 1400 na ulici Irkutská 16 v Košiciach a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku evidovaným na LV č. 12836, v k. ú. Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel prevodu nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):30.04.2026

4. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :
Potvrdenie o veku stavby.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12836 k. ú. Jazero zo dňa 20. 09. 2024, vytvorený cez katastrálny portál.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Jazero zo dňa 20. 09. 2024 vytvorená cez portál ZBGIS.

Miestna obhliadka a zameranie skutkového stavu bytu.

Fotodokumentácia.

5. Použité predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 160/2023 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

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

o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

6. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Definície použitých postupov**ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠH_S)**D.3 Metóda polohovej diferenciacie**

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- byty a nebytové priestory.

D.3.1 Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,

- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,

- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rodinný dom nie je schopný 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky**

Okres	: 805	Košice IV	Dátum vyhotovenia	: 20.9.2024
Obec	: 599816	Košice-Nad jazerom	Čas vyhotovenia	: 20:59:17
Katastrálne územie	: 877999	Jazero	Údaje platné k	: 19.9.2024 18:00:00

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12836 ČIASŤ ČI****Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 3

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4104	217	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Iné údaje: Bez zápisu							
4105		Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
4106		Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15

Spoločná nehnuteľnosť

1

Umiestnenie pozemku

1

Druh právneho vzťahu

3

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1400	4104 4105 4106	9	Irkutská 16,17,18		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9

Umiestnenie stavby

1

Byty

Počet bytov: 1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vchod (číslo) 16	Poschodie 9	Číslo bytu 19	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Súpisné číslo 1400	Miestna časť		

		169/10000
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
49	De Riggová Lucia r. De Riggová, Irkutská 1400/16, Košice, PSČ 040 12, SR, Dátum narodenia: 06.05.1987	1/1
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 22D/404/2021 Dnot 165/2021, Z-10610/2021 č.z. 42/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 49	Záložné právo podľa § 15 zákona 182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov- názov: Irkutská 16-18, sídlo Irkutská 18.

ČASŤ C: ŤARCHY

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20. 09. 2024 za účasti zástupcu vlastníka.
Zameranie vykonané dňa 20. 09. 2024.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20. 09. 2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zameraný.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom.

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

Byt č. 19 v bytovom dome Irkutská 16, s. č. 1400
Spoluvlastnícky podiel 169/10000 k pozemku parc .č. 4104, 4105, 4106.

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

Neboli zistené.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

<https://www.kosice-dh.sk/uzemny-plan>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.19 v BD s.č. 1400, Irkutská 16, Košice - Nad jazerom

POPIS

Byt číslo 19 sa nachádza na 9. poschodí v obytnom dome číslo súpisné 1400 na ul. Irkutská 16 v Košiciach.

Objekt má jedno podzemné a desať nadzemných podlaží a je postavený na pozemku parcelné číslo 4106 v k. ú. Jazero.

Jedná sa o montovanú obytnú budovu s plochou strechou. Bytový dom prešiel komplexnou obnovou v roku 2016 ktorá spočívala v zateplení obvodového plášťa, výmeny výplňových konštrukcii, inžinierskych sietí, v obnove spoločných priestorov a schodiska a nový výťah.

Pre výpočet veku domu bolo použité potvrdenie mestskej časti, kde sa uvádza rok 1972, kedy bol BD daný do užívania.

Vek stavby 2024-1972= 52 rokov.

Popis bytu: Byt č. 19 pozostáva zo štyroch obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvo bytu je chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, kumbál, pivnica.

Hodnotený byt je v pôvodnom stavebno - technickom prevedení, v čase obhliadky neobývaný.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, okrem tých ktoré sú určené na spoločné užívanie.

V kuchyni je linka s nerezovým drezom, plynový sporák, jadro je pôvodné umakartové, v kúpeľni je plastová vaňa, umývadlo, WC samostatné kombi, podlahy v obytných miestnostiach linoleum a koberec, na chodba a v kuchyni laminátova PVC podlaha, v kúpeľni a WC linoleum, okná sú plastové, dvere zasklené a hladké, omietky hladké.

V byte sú nové rozvody teplej a studenej vody a plynu, vykurovanie ústredné, elektroinštalácia svetelná..

Vlastníctvo bytu vrátane príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej a teplej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Spoločnými časťami budovy sú:

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

Spoločnými zariadeniami budovy sú: výťahy, strojovne výťahov, kočíkárne, sušiarne, žehliarne, práčovne, miestnosti pre bicykle, miestnosti merania a regulácie, bleskozvody, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo budovy a slúžia výlučne budove, v ktorom je byt umiestnený.

Spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu je 169/10000.

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 a chodba: 1,35*2,1+1,6*1,85+2,69*1,0	8,49
WC: 0,82*1,15	0,94
Kúpeľňa: 1,6*1,62	2,59
Kuchyňa: 3,85*2,54	9,78
Izba I: 2,34*3,0	7,02
Izba II: 3,4*3,0	10,20
Izba III: 4,9*3,2-0,5*1,5	14,93
Izba IV: 2,75*4,6	12,65
Výmera bytu bez pivnice	66,60
Pivnica: 1,4*1,8	2,52
Kumbál: 1,42*0,87	1,24
Vypočítaná podlahová plocha	70,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,780

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,10

Počet izieb:

4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp ₁	Koef. štand. ks ₁	Úprava podielu cp ₁ * ks ₁	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	15,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,33
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,60
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,90
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,08
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,43
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,50
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,65
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,17
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	2,08
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,08
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,08
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,20	1,20	1,04
20	Výťahy	2,00	1,80	3,60	3,12
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,60
Ďalšie konštrukcie					
22	Zateplenie	-	-	4,00	3,47
Zariadenie bytu					

23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,95	3,80	3,29
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,95	0,95	0,82
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,73
26	Povrchy podláh	2,50	0,95	2,38	2,06
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,17
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,60
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73
33	Vybavenie kuchýň	2,00	0,95	1,90	1,65
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,95	3,80	3,29
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,95	3,80	3,29
36	Ostatné	2,50	1,80	4,50	3,90
Spolu		100,00		115,43	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 115,43 / 100 = 1,1543$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 1,037 * 1,1543 * 1,10$$

$$VH = 1 619,07 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu: 100,00 %
Nedokončenosť bytu: 0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.19 v BD s.č. 1400, Irkutská 16, Košice - Nad Jazerom	1972	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 619,07 €/m ² * 70,36m ²	113 917,77
Technická hodnota	48,00% z 113 917,77 €	54 680,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Byt č. 19 sa nachádza na 9. poschodí v obytnom dome na ulici Irkutská 16 v lokalite časti sídliska Nad Jazerom, v jeho juhozápadnej krajnej časti, určenom na bývanie v krajskom meste Košice, v lokalite panelových bytových domov. Obytný dom je radový panelový dom. BD sa nachádza na bežnom sídlisku Nad Jazerom určenom na bývanie vo veľmi dobrej lokalite, s oddychovými zónami a množstvom zelene. Na sídlisku 450 m severne od BD sa

nachádza jazero s možnosťou rekreačného využitia spojeného s vodnými športami. Dopravné spojenie je mestskou hromadnou autobusovou a električkovou dopravou. Lokalita s vyhovujúcou úpravou ciest s prepojením na hlavný komunikačný ťah mesta, cesta autom do centra krajského mesta je cca 15 min. zastavanom území obce Košice - Nad Jazerom, v k. ú. Jazero. Prístup po miestnej komunikácii. V mieste sú dostupné všetky inžinierske siete, v blízkosti je poliklinika, banky, nákupné strediská, škola, škôlka, hotel a ostatné prvky občianskeho vybavenia.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný byt v obytnom dome je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Za určitých zmluvne dojednaných podmienok je možné hodnotený byt prenajímať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by bránili užívať byt v BD na svoj účel, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. V súčasnosti nie sú spojené žiadne riziká v súvislosti s ďalším využitím nehnuteľnosti na účel, akému slúži v terajšej dobe. V blízkej budúcnosti nie je predpoklad zmeny účelu a podmienok existencie nehnuteľnosti. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená, nie je v zátopovej oblasti. V okolí sa nevyskytujú rušivo pôsobiace objekty, alebo priemyselné zariadenia v priamom kontakte. Posudzovaná nehnuteľnosť nie je ekologicky zaťažovaná, je zaťažovaná bežnou hlučnosťou a prašnosťou od dopravy zo sídliskovej komunikácie.

Na predmetnú nehnuteľnosť viaznu ťarchy v zmysle listu vlastníctva č.12836:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 49	Záložné právo podľa § 15 zákona 182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov- názov: Irkutská 16-18, sídlo Irkutská 18.

ČASŤ C: ŤARCHY

Okrem toho neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by poukazovali na vznik možných rizík a obmedzovali by riadne užívanie nehnuteľností. V súčasnosti nie sú spojené žiadne riziká v súvislosti s ďalším využitím nehnuteľnosti na účel, akému slúži v terajšej podobe.

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k značným rozdielom medzi vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealnenie hodnoty nehnuteľnosti stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie $k_{pd}=1,3$.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{pd}	Váha v_i	Výsledok $k_{pd} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,600	10	26,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,715	10	7,15
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	2,600	4	10,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,900	5	19,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,600	20	52,00
	Spolu			145	346,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 346,45 / 145$	2,389
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 54 680,53 \text{ €} * 2,389$	130 631,79 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4104	zastavané plochy a nádvoria	217	217,00	169/10000	3,67
4105	zastavané plochy a nádvoria	209	209,00	169/10000	3,53
4106	zastavané plochy a nádvoria	215	215,00	169/10000	3,63

Spolu výmera			641,00	10,83
--------------	--	--	--------	-------

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

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	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	8,3160
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 8,3160$	220,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 641,00 \text{ m}^2 * 220,87 \text{ €/m}^2$	141 577,67 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 4104	$217,00 \text{ m}^2 * 220,87 \text{ €/m}^2 * 169 / 10000$	810,00
parcelsa č. 4105	$209,00 \text{ m}^2 * 220,87 \text{ €/m}^2 * 169 / 10000$	780,13
parcelsa č. 4106	$215,00 \text{ m}^2 * 220,87 \text{ €/m}^2 * 169 / 10000$	802,53
Spolu		2 392,66

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.19 v BD s.č. 1400, Irkutská 16, Košice - Nad Jazerom	1/1	130 631,79
Pozemky		
LV 12836 - parc. č. 4104 (3,67 m ²)	169/10000	810,00
LV 12836 - parc. č. 4105 (3,53 m ²)	169/10000	780,13
LV 12836 - parc. č. 4106 (3,63 m ²)	169/10000	802,53
Všeobecná hodnota celkom		133 024,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		133 000,00

Slovom: Jedenstotridsaťtritisíc Eur



V Košiciach dňa 30. 04. 2026

Ing. Peter Haminda

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12836 k. ú. Jazero zo dňa 20. 09. 2024, vytvorený cez katastrálny portál.
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Jazero zo dňa 20. 09. 2024 vytvorená cez portál ZBGIS.
3. Potvrdenie o veku stavby.
4. Pôdorysná schéma bytu č. 19.
5. Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 20. 09. 2024.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 805 Košice IV
 Obec : 599816 Košice-Nad jazerom
 Katastrálne územie : 877999 Jazero

Dátum vyhotovenia : 20.9.2024
 Čas vyhotovenia : 20:59:24
 Údaje platné k : 19.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12836 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4104	217	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
4105	209	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
4106	215	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
1400	4104 4105 4106	9	Irkutská 16,17,18		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 NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 16	Poschodie 9	Číslo bytu 19	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 169/10000
Súpisné číslo 1400	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
49	De Riggová Lucia r. De Riggová, Irkutská 1400/16, Košice, PSČ 040 12, SR, Dátum narodenia: 06.05.1987		1/1
	Titul nadobudnutia: Úznesenie 22D/404/2021 Dnot 165/2021, Z-10610/2021 č.z. 42/2022		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

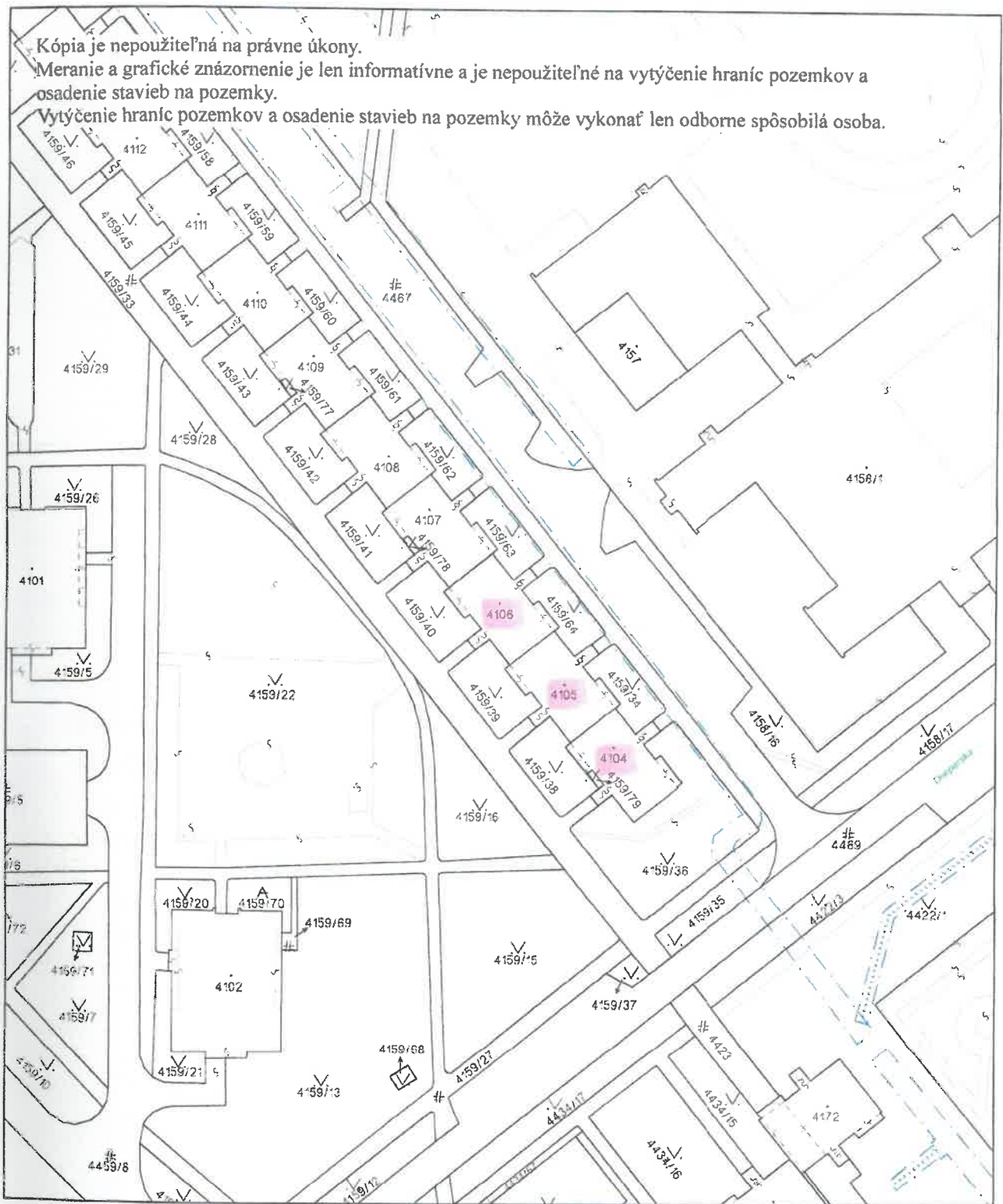
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 49	Záložné právo podľa § 15 zákona 182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov- názov: Irkutská 16-18, sídlo Irkutská 18.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice IV	Obec Košice-Nad jazerom	Katastrálne územie Jazero
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4106			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	20.9.2024 20:59:47	Bez autorizácie	
Údaje platné k	19.9.2024 18:00:00		



MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE – NAD JAZEROM

Miestny úrad Mestskej časti Košice – Nad jazerom
Oddelenie vnútornej správy
Poludníková 7, 040 12 Košice

Číslo: OVS/136/2023/06

Košice 18.09.2024

P o t v r d e n i e

Miestny úrad Mestskej časti Košice – Nad jazerom potvrdzuje, že bytový dom postavený na ulici **Irkutská**, orientačné číslo **16**, súpisné číslo **1400**, k. ú. Jazero, bol skolaudovaný a daný do užívania v roku 1972.

Vydané potvrdenie bude použité pre potreby MČ Košice Nad Jazerom za účelom vyhotovenia znaleckého posudku.

S pozdravom


Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová
starostka

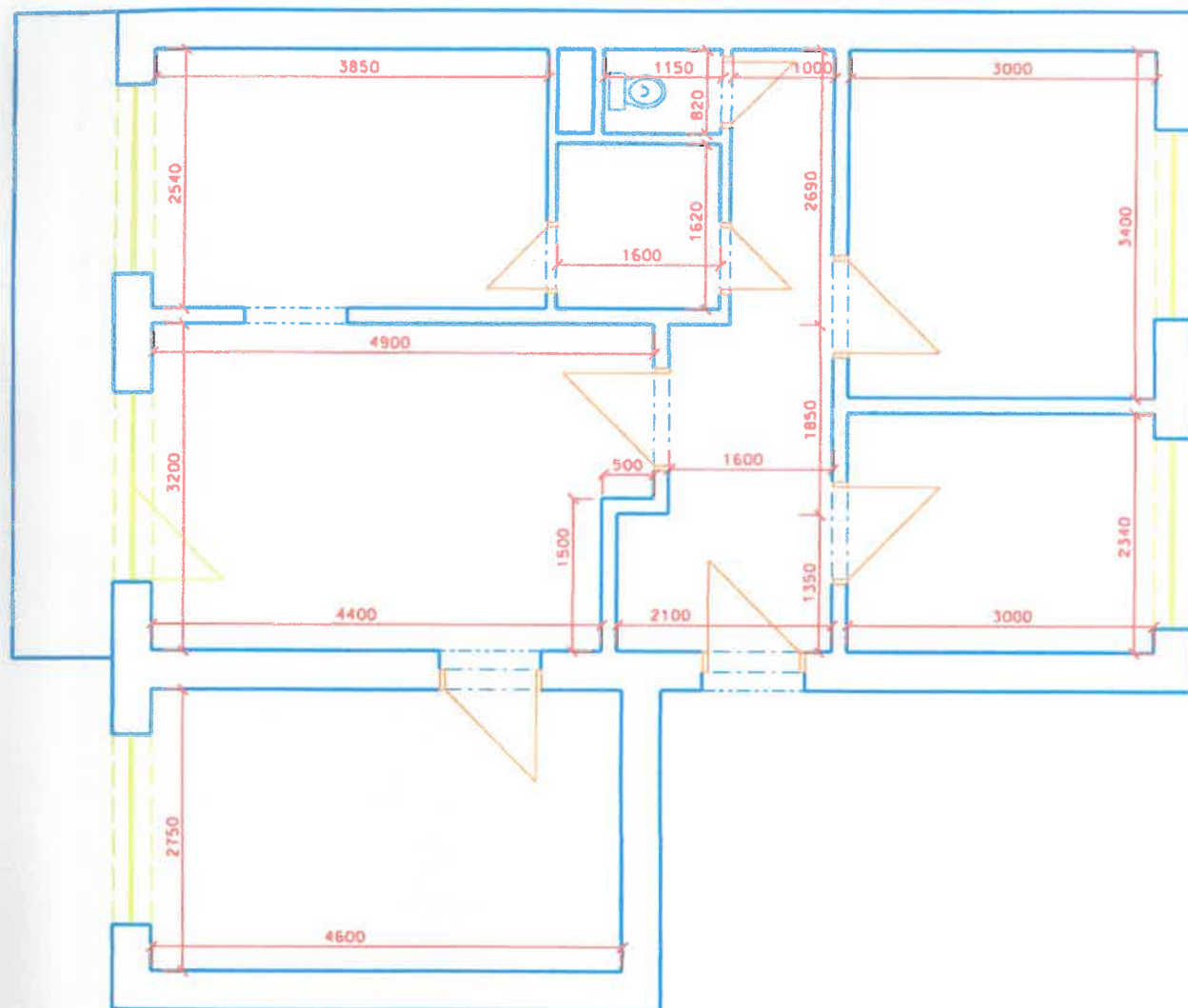


Telefón:
055 / 302 77 11

Internet:
www.jazerokosice.sk

IČO:
00691038

Pôdorysná schéma bytu č.19 v BD súp. č. 1400, Irkutská 16, Košice – Nad jazerom



Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 20. 09. 2024



Foto č. 1 Pohľad na BD čelný



Foto č. 2 Vstup do BD



Foto č. 3 Vstup do BD



Foto č. 4 Výťah



Foto č.5 Vstup do bytu



Foto č.6 WC



Foto č.7 Kúpeľňa



Foto č.8 Kuchyňa



Foto č.9 Izba



Foto č.10 Izba



Foto č.11 Izba



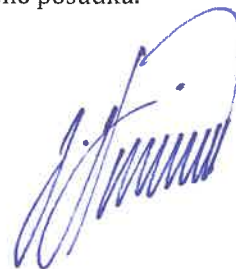
Foto č.12 Izba

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Dopravné stavby, evidenčné číslo znalca 915491.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 241/2026.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Haminda', is located on the right side of the page.

[Faint handwritten text]

