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): 006/2026 zo dňa 09.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK č.64/2026

Vo veci
stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností **na ulici Jazvečia 62 v katastrálnom území Ťahanovce, obec Košice - Ťahanovce, okres Košice I, v spoluvlastníckom podiele 49/100**, a to:
Nehnuteľnosti evidované na **LV č.1185:**
- **rodinný dom súp.č.2411 na parc.č.789/4** s príslušenstvom a pozemkom

Nehnuteľnosti evidované na **LV č.937:**
- **KN C parc.č.774 – záhrada s výmerou 490m²**
- **KN C parc.č.789/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m²**
- **KN C parc.č.789/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 96m²**
- **KN C parc.č.789/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m²**
- **KN C parc.č.3346/337 – ostatná plocha s výmerou 3m²**
- **KN E parc.č.1054 – ovocný sad s výmerou 17m²**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvoriť podklad pre dobrovoľnú dražbu.

Počet strán (z toho príloh): 45 (14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania: stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Ťahanovce, obec Košice - Ťahanovce, okres Košice I, v spoluvlastníckom podiele 49/100, a to:

Nehnuteľnosti evidované na **LV č.1185:**

- rodinný dom súp.č.2411 na parc.č.789/4 s príslušenstvom a pozemkom

Nehnuteľnosti evidované na **LV č.937:**

- KN C parc.č.774 – záhrada s výmerou 490m^2
- KN C parc.č.789/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m^2
- KN C parc.č.789/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 96m^2
- KN C parc.č.789/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m^2
- KN C parc.č.3346/337 – ostatná plocha s výmerou 3m^2
- KN E parc.č.1054 – ovocný sad s výmerou 17m^2

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre dobrovoľnú dražbu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.03.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 22.04.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 006/2026 zo dňa 09.02.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 05.03.2026
- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie informácií zo dňa 21.04.2026

b) podklady získané znalcom :

- Protokol z obhliadky dňa 05.03.2026 – nehnuteľnosť bola sprístupnená
- Výpisy z katastra nehnuteľností, výpisy z LV č.937, 1185 k.ú. Ťahanovce vytvorený ISKN dňa 20.02.2026
- Kópia katastrálnej mapy a mapy určeného operátu, k.ú. Ťahanovce vytvorená ISKN dňa 20.02.2026
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 05.03.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.03.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami
- Informácie z dostupných historických máp lokality – podporné doklady k veku

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

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 zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m^2 spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m^2 a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierať, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **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. Ohodnotiť len vlastnícky podiel 49/100.

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 (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q.2025
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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. 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

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 m^2 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 diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \ [€]$$

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 Ťahanovciach boli nájdené viaceré ponuky starších rodinných domov vidieckeho typu:

- Jazvečia – zrekonštruovaný a čiastočne zateplený 3i RD s valbovou strechou z r.1970, UP 100m^2, vykurovanie plynovým kotlom, ohrev vody plynový ohrievač, v prístavbe nevykurovaná miestnosť, možnosť využitia ako štvrtá izba, dreváreň, mierne svahovitý pozemok 458m^2, dve parkovania za 224 900 Eur

Na hájiku:

- **práve rekonštruovaný RD na spoločnom dvore** 113m^2, s novou plechovou strechou, možnosť úpravy na 4i, teraz 2i, podpivničený, UP 59m^2, pozemok 97m^2, dlhšie v ponuke za 139 990 Eur
- **kompletne zrekonštruovaný a zariadený 3i dom so zobytneným podkrovím** s možnosťou vytvorenia štvrtej izby, UP 120m^2, garáž, spoločný dvor, pozemok 848m^2 za 195 000 Eur vrátane zariadenia
- **pozemok 1414m^2 v pôvodnej zástavbe s dvoma starými domami** za sebou (na odstránenie, rekonštrukciu), za 70 Eur/m^2 (vrátane domov)

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veľkosti, technického stavu, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných 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.937, k.ú. Ťahanovce, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.02.2026

Okres : 802 Košice I

Obec : 598127 Ťahanovce

Kat.ú. : 827452 Ťahanovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- **parc.č.774 – záhrada s výmerou 490m^2**
- **parc.č.789/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m^2**
- **parc.č.789/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 96m^2**

Právny vzťah k stavbe súp.č.2411 evidovanej na pozemku parc.č.789/4 je evidovaný na LV č.1185
- parc.č.789/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m²
- parc.č.3346/337 – ostatná plocha s výmerou 3m²
Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu
- parc.č.1054 – ovocný sad s výmerou 17m²
- pozemok v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:
2 Marcinko Vladimír r. Marcinko, Ing., Jazvečia 2411/62, Košice, PSČ 040 13, SR,
Dátum narodenia: 08.06.1978 **Spoluvlastnícky podiel 49/100**
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022
Iné údaje: R 207/2025, zmena trvalého pobytu, č.z.99/2025
Poznámky
Informatívna: P-263/2025, Návrh na začatie konania na MS Košice spis. značka: 68C/15/2025 zo dňa 23.04.2025,v právnej veci o určenie neplatnosti zmluvy. - číslo zmeny -114/2025
Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.64EX 514/25-13, súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Husťák, Exekútorský úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, P-429/2025 - č.z.192/25
Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25
informatívna: Návrh na neodkladné opatrenie vedené na MS Košice pod sp. zn.: 68C/35/2025 voči žalovanému JUDr. Jaroslav Koco (nar. 21.10.1984) Študentská 1458/21, Snina a Pavol Polaček (nar. 29.03.1985) Hlavná ulica 953/36, Krompachy, na povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, priamym predajom osobne alebo prostredníctvom realitnej kancelárie a iným zákonom stanoveným spôsobom, P - 656/2025 - 269/2025
Informatívna: Návrh na začatie konania v právnej veci nariadenie neodkladného opatrenia - zákaz nakladať s nehnuteľnosťami Sp.zn.64C/50/2025, ktorým súd zakazuje odporcovi Ing. Vladimírovi Marcinkovi r. Marcinkovi nar. 08.06.1978, Jazvečia 2411/62, 040 13 Košice, previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnostiam parcely registra "C" č. 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, parcelu registra "E" č.1054, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-897/2025 č.z.381/2025
obmedzujúca: Uznesenie Mstského súdu Košice o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia Sp.zn.64C/50/2025 zo dňa 19.12.2025, Opravné uznesenie Sp.zn.64C/50/2025 zo dňa 14.01.2026, ktorým sa zakazuje previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, parc. EKN č. 1054, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-3/2026 č.z.16/2026 -
Informatívna: Oznámenie č. 006/2026 zo dňa 06.02.2026 o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Národná tieda 10, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 v zastúpení záložného veriteľa JUDr. Jaroslav Koco / 21.10.1984 /, trvale bytom 069 01 Snina, Študentská 1458/21 k číslu konania V-1960/2025, P73/2026, č.z. 43/2026

3 Marcinková Eva r. Lapitková, Ing., Juhoslovanská 2502/5, Košice, PSČ 040 13, SR,
Dátum narodenia: 21.09.1955 **Spoluvlastnícky podiel 51/100**
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022
Poznámky
Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25

C. Ťarchy:
Vlastník poradové číslo 2 Záložné právo v prospech JUDr. Jaroslav Koco r. Koco, nar. 21.10.1984, Študentská 1458/21, 069 01 Snina, na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 11.3.2025, na pozemok registra C KN parcela č. 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, na pozemok registra E KN parcela č. 1054, na podiel o veľkosti 49/100, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V-1960/2025 zo dňa 19.3.2025 - číslo zmeny 80/2025
Vlastník poradové číslo 2 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Pavol Polaček (nar. 29.03.1985) Krompachy, Hlavná ulica 953/36, V - 5666/2025 zo dňa 04.07.2025 - 182/2025 (parc. "C" 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, parc. "E" 1054)

Výpis z listu vlastníctva č.1185, k.ú. Ťahanovce, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.02.2026
Okres : 802 Košice I
Obec : 598127 Ťahanovce
Kat.ú. : 827452 Ťahanovce

A. Majetková podstata:
STAVBY
Rodinný dom súp.č.2411 na parc.č.789/4
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 789/4 pod stavbou s.č. 2411 je evidovaný na liste vlastníctva č. 937.

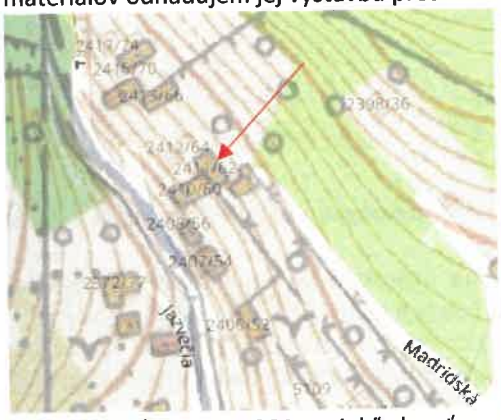
B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:
2 Marcinko Vladimír r. Marcinko, Ing., Jazvečia 2411/62, Košice, PSČ 040 13, SR,
Dátum narodenia: 08.06.1978 **Spoluvlastnícky podiel 49/100**
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022
Iné údaje: R 207/2025, zmena trvalého pobytu, č.z.99/2025
Poznámky
Informatívna: P-263/2025, Návrh na začatie konania na MS Košice spis. značka: 68C/15/2025 zo dňa 23.04.2025,v právnej veci o určenie neplatnosti zmluvy. - číslo zmeny -114/2025
Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.64EX 514/25-13, súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Husťák, Exekútorský úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, P-429/2025 - č.z.192/25
Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25
Informatívna: Návrh na začatie konania v právnej veci nariadenie neodkladného opatrenia - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou Sp.zn.64C/50/2025, ktorým súd zakazuje odporcovi Ing. Vladimírovi Marcinkovi r. Marcinkovi nar. 08.06.1978, Jazvečia 2411/62, 040 13 Košice, previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnostiam rodinný dom so súp.č.2411 na p.č.789/4, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-897/2025 č.z.381/2025
obmedzujúca: Uznesenie Mestského súdu Košice o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia Sp.zn.64C/50/2025 zo dňa 19.12.2025, zo dňa 14.01.2026, ktorým sa zakazuje previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnosti stavba - rodinný dom súp.č. 2411 na parc. CKN č. 788/4, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-3/2026 č.z.16/2026
Informatívna: Oznámenie č. 006/2026 zo dňa 06.02.2026 o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Národná tieda 10, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 v zastúpení záložného veriteľa JUDr. Jaroslav Koco / 21.10.1984 /, trvale bytom 069 01 Snina, Študentská 1458/21 k číslu konania V-1960/2025, P73/2026, č.z. 43/2026

3 Marcinková Eva r. Lapitková, Ing., Juhoslovanská 2502/5, Košice, PSČ 040 13, SR,
Dátum narodenia: 21.09.1955 **Spoluvlastnícky podiel 51/100**
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022
Poznámky
Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25

C. Ťarchy:
Vlastník poradové číslo 2 Záložné právo v prospech JUDr. Jaroslav Koco r. Koco, nar. 21.10.1984, Študentská 1458/21, 069 01 Snina, na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 11.3.2025, na stavbu dom so súp.č. 2411 na pozemku registra C KN parcela č. 789/4, na podiel o veľkosti 49/100, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V-1960/2025 zo dňa 19.3.2025 - číslo zmeny 80/2025
Vlastník poradové číslo 2 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Pavol Polaček (nar. 29.03.1985) Krompachy, Hlavná ulica 953/36, V - 5666/2025 zo dňa 04.07.2025 - 182/2025 (stavba so súp.č. 2411 na parc.č. 789/4)

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 05.03.2026, za účasti podielového vlastníka Ing. Vladimíra Marcinka a znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť bola sprístupnená.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :
Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. Žiadne doklady k stavbám na pozemku pôvodne ani k realizovaným prístavbám neboli znalcovi doložené. Zúčastnený spoluvlastník ani telefonicky kontaktovaná spoluvlastníčka (TEL.0911134507) neposkytli žiadne informácie potrebné k ohodnoteniu týkajúce sa veku stavieb, či o vykonaných úpravách.
Vzhľadom na uvedené boli preskúmané dostupné staré mapy predmetnej lokality. Na ortofotomape vytvorenej z leteckých snímok územia po 2.sv.vojne do roku 1950 nehnuteľnosť nie je viditeľná, existuje iba susedný dom na parc.č.790/1.
Najstaršia časť ohodnocovaného domu sa zobrazuje na dostupnej topografickej mape z roku 1964 na stránke www.staremapy.sk. Na ďalšej dostupnej mape z roku 1980 je viditeľná už aj prístavba na západnej strane. Na mape z roku 1990 je zakreslená aj drobná stavba - letná kuchyňa, hoci táto pravdepodobne bola postavená podľa použitých materiálov v sedemdesiatych rokoch.
Prístavba zimnej záhrady na východnej strane sa zobrazuje na dostupnej satelitnej snímke z roku 2006, podľa použitých materiálov odhadujem jej výstavbu pred rokom 2000.



Topografická mapa r.1964 s priehľadnosťou súčasnej Topografická mapa 1990

Vzhľadom na nedostupnosť dokladov k stavbám preto uvažujem nasledovné:
- začiatok užívania najstaršej časti rodinného domu v roku 1960
- prístavbu smerom na západ a sever k domu v roku 1980
- prístavbu zimnej záhrady so schodišťom v roku 2000
- letnú kuchyňu v roku 1975

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

Na katastrálnej mape s podkladom ortofotomapy vidno, že dom vrátane prístavieb i letná kuchyňa sú zakreslené v katastrálnej mape, nezakreslená je drobná hospodárska stavba za domom vo svahu na východnej strane. Drobné stavby (hospodárska i letná kuchyňa) nie sú zapísané na LV. KN E parc.č.1054 – ovocný sad nie je užívaný na účel ako je evidovaný.
Peší prístup na pozemok z verejne užívanej komunikácie na parcele bez LV v KNC (v KN E parc.č.1047 vlastník mesto) je možný len po neusporiadanej parcele – v KN E sú vlastníkmi viaceré fyzické osoby

v spoluvlastníckom podiele. Prístup autom k pozemku nie je možný.

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:

- Rodinný dom súp.č.2411 na parc.č.789/4, začiatok užívania okolo roku 1960, s prístavbami okolo roku 1980 a 2000
- Letná kuchyňa na parc.č.789/7 z roku 1975
- Chliev na parc.č.774, začiatok užívania okolo roku 1960

Príslušenstvo:

- Uličný plot z roku 1960
- Vodovodná prípojka z roku 1980
- Vodomerná šachta z roku 1980
- Kanalizačná prípojka z roku 1980
- Plynová prípojka z roku 2000
- Prípojka elektriny vzdušná z roku 1975
- Spevnená plocha betónová vo dvore z roku 1980
- Vonkajšie schody z roku 1975

Pozemok:

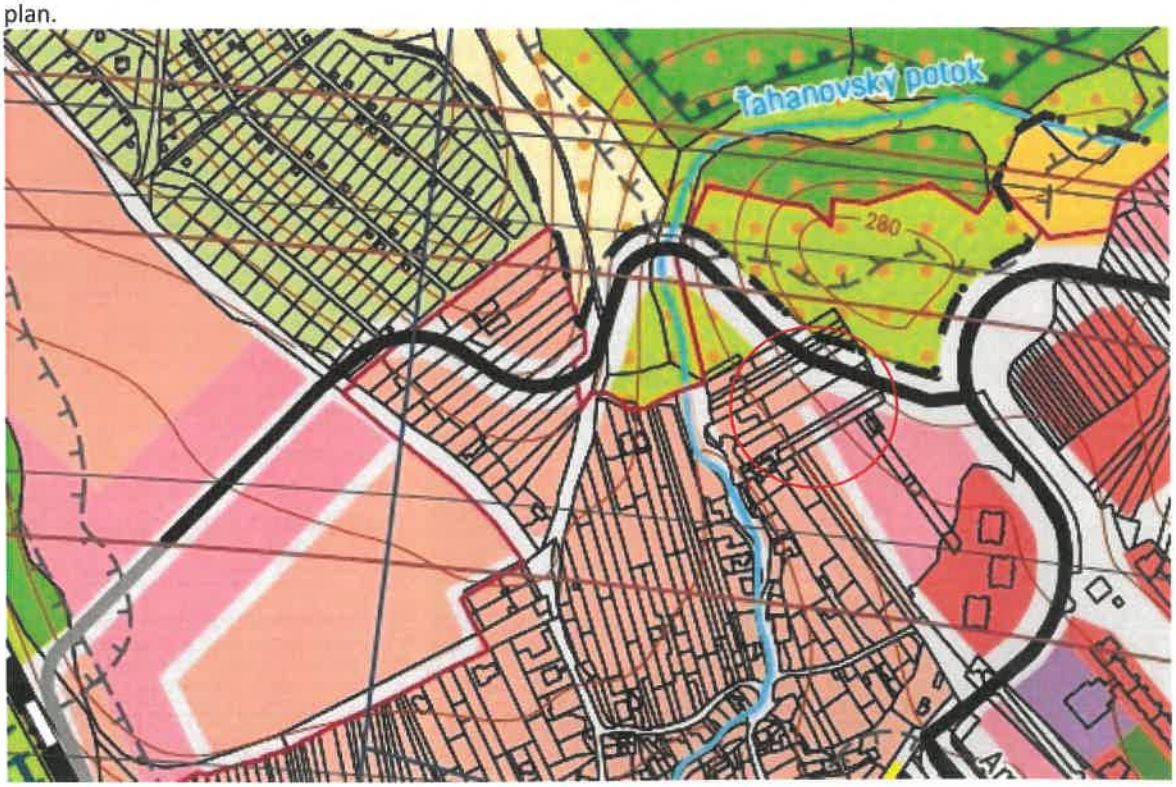
- parc.č.774 – záhrada s výmerou 490m^2
- parc.č.789/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m^2
- parc.č.789/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 96m^2
- parc.č.789/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m^2
- parc.č.3346/337 – ostatná plocha s výmerou 3m^2
- KN E parc.č.1054 – ovocný sad s výmerou 17m^2

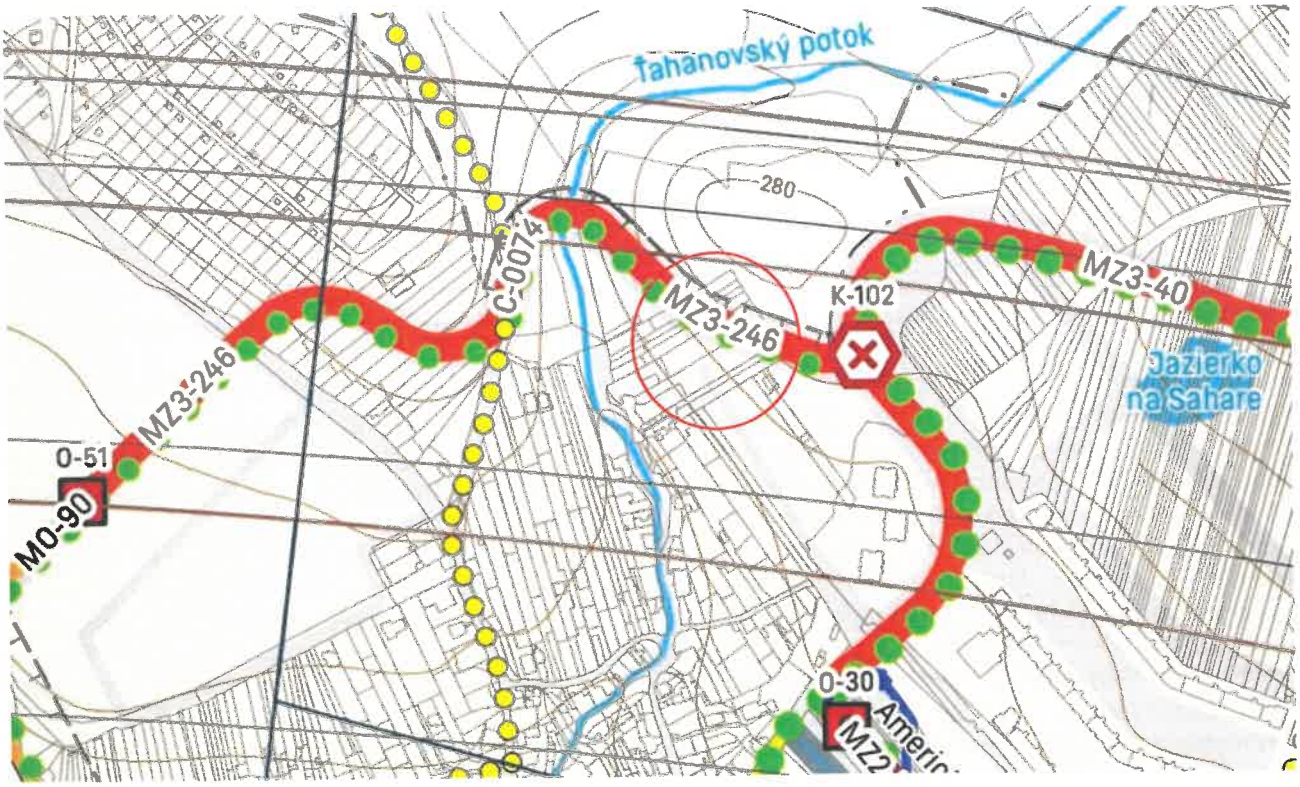
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : nie sú

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

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce plochy bývania v rodinných domoch. Na pozemok bude zasahovať minimálne ochranné pásmo územným plánom plánovanej zbernej komunikácie MZ3 vrátane navrhnutej cyklotrasy, rozsah zaťaženia pozemku nie je známy.

Zdroj: čistopis Košice Územný plán mesta schválený 26.06.2025 – Komplexný výkres – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia a verejné dopravné vybavenia dostupný na https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan.





2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.2411 na parc.č.789/4, k.ú.Ťahanovce, Jazvečia 62

Predmetom ohodnotenia je murovaný rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami, zastrešený plechovou dvojplášťovou strechou, osadený na úzky pozemok s obmedzeným prístupom bez odstupovej vzdialenosti na severnej hranici.

Dom bol pôvodne postavený pravdepodobne ako vidiecky prízemný s dvoma miestnosťami a sedlovou strechou, podľa získaných údajov okolo roku 1960 na spoločnom dvore so starším susedným domom juhovýchodne od ohodnocovaného a je naňho kolmo orientovaný. V sedemdesiatych – osemdesiatych rokoch bola zrealizovaná prístavba smerom na juhozápad smerom k letnej kuchyni a nadstavba druhého podlažia. Pravdepodobne do roku 2000 bola zrealizovaná aj prístavba zimnej záhrady orientovaná na SV s dreveným schodišťom umožňujúcim prepojenie podlaží.

Súčasná dispozícia: Dom je v súčasnosti dvojizbový, izby sú situované na poschodí.

Prízemie (1.NP). Jeden vstup do domu je cez pristavané zádverie, z ktorého sa dá dostať do dvoch pristavaných priechodných skladov na severnej strane domu, alebo na schodište na vyššie podlažie. Prístup do druhej časti prízemia je vstup do najstaršej časti domu do chodby s nikou pre plynový kotol. Z tejto chodby sa vstupuje do kúpeľne s prechodom do WC pod pristavanými schodmi, do kuchyne a do pristavanej zimnej záhrady so schodišťom umožňujúcim výstup na úzku záhradu za domom alebo na poschodie domu.

Kuchyňa je vybavená rohovou linkou s drevenými dvierkami, v rohu je osadený kombinovaný šporák, digestor, vedľa neho nerezový drez s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou, pri linke medzi skrinkami je pás keramického obkladu. Je tu priestor aj pre samostatnú umývačku riadu. Na podlahe keramická dlažba.

V kúpeľni je osadená farebná rohová vaňa, bidet, farebné umývadlo zapustené do skrinky, pod schodmi je osadené kombi WC. Steny obložené keramickým obkladom, na podlahe dlažba, dvere plastové zhrňovacie, rovnako ako do niky v chodbe s plynovým kotlom, kde je osadený starší závesný plynový kotol Protherm s nevhodne riešeným vyústením spalín krátkym dymovodom kolmo na fasádu. Vybavenie prízemia je cca 25 – 30 ročné, preto predpokladám čiastočnú rekonštrukciu uskutočnenú okolo roku 1995 – 2000, súčasne s prístavbou zimnej záhrady a plynofikáciou domu.

Poschodie (2.NP). Obe schodištia z prízemia na poschodie sú napojené na priechodnú obývaciu izbu, z ktorej sa vstupuje do spálne nad kuchyňou, alebo do malej miestnosti nad skladom a priamym schodišťom. Účel tejto miestnosti nie je známy, podľa podlahy to bola malá izba, avšak sú tu pripravené rozvody vody i zvislá kanalizácia, takže možné využitie

je na menšiu kuchyňu alebo kúpeľňu. Podlahy na tomto podlaží sú z drevených mozaikových parkiet. Dom má vzdušnú prípojku na elektrinu cez letnú kuchyňu, plyn, kanalizáciu i vodovod. V čase obhliadky bol dom odpojený od energií. Vlastníci neposkytli žiadne doklady a podklady k ohodnoteniu. Vzhľadom na predpokladaný vek stavby a prístavieb, technický stav, konštrukčné vyhotovenie a použité materiály stanovujem základnú životnosť stavby na 100 rokov. Ohodnotený je spoluvlastnícky podiel 49/100.

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc (v zimnej záhrade) i betónové (vstup od letnej kuchyne)
- Strecha - ploché strechy - dvojplášťové; krytiny na plochých strechách - z pozinkovaného plechu; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené drevené s dvojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák kombinovaný; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové s odkvapkávacou plochou; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; - bidet; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Protherm)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, unipol, kvádre) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité alebo zdvojené drevené s dvojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) – mozaikové drevené parkety; dlažby a podlahy ost. miestností - palubovky, dosky
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1960	8,5*5,53	47,01	

1. NP	1980	2*5,53+3,82*5,13+3,52*1,44	35,73	
1. NP	2000	13,65	13,65	
Spolu 1. NP			96,39	120/96,39=1,245
2. NP	1960	8,5*5,53	47,01	
2. NP	1980	2*5,53+3,82*5,13	30,66	
2. NP	2000	13,65	13,65	
Spolu 2. NP			91,32	120/91,32=1,314

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	**Základy**		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	**Murivo**		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	-
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
5	**Deliace konštrukcie**		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	**Vnútorné omietky**		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400
7	**Stropy**		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
9	**Ploché strechy**		
	9.3 dvojplášťové	445	-
11	**Krytiny na plochých strechách**		
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	**Fasádne omietky**		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	220
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
17	**Dvere**		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-

18	**Okná**		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	250
20	**Okenice a vonkajšie rolety**		
	20.2 plastové	105	105
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
	22.7 keramické dlažby	180	-
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**		
	23.2 keramické dlažby	150	-
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	-	150
24	**Ústredné vykurovanie**		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**		
	25.2 svetelná	155	155
30	**Rozvod vody**		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	-
31	**Inštalácia plynu**		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	**6405**	**4260**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	-
34	**Zdroj teplej vody**		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-
35	**Zdroj vykurovania**		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.4 bm)	242	-
37	**Vnútorné vybavenie**		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
	37.6 bidet (1 ks)	40	-
38	**Vodovodné batérie**		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	-
39	**Záchod**		

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
40	**Vnútorné obklady**		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
	Spolu	**1117**	**-**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(6405 + 1117 * 1,245)/30,1260	258,77
2. NP	(4260 + 0 * 1,314)/30,1260	141,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	66	34	100	66,00	34,00
1. NP - prístavba	1980	46	34	80	57,50	42,50
1. NP - prístavba	2000	26	34	60	43,33	56,67
2. NP	1960	66	34	100	66,00	34,00
2. NP - prístavba	1980	46	34	80	57,50	42,50
2. NP - prístavba	2000	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	258,77 €/m²*47,01 m²*4,057*1,05	51 820,13
Technická hodnota	34,00% z 51 820,13	17 618,84
1. NP - prístavba z roku 1980		
Východisková hodnota	258,77 €/m²*35,73 m²*4,057*1,05	39 385,94
Technická hodnota	42,50% z 39 385,94	16 739,02
1. NP - prístavba z roku 2000		
Východisková hodnota	258,77 €/m²*13,65 m²*4,057*1,05	15 046,69
Technická hodnota	56,67% z 15 046,69	8 526,96
2. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	141,41 €/m²*47,01 m²*4,057*1,05	28 318,14
Technická hodnota	34,00% z 28 318,14	9 628,17
2. NP - prístavba z roku 1980		
Východisková hodnota	141,41 €/m²*30,66 m²*4,057*1,05	18 469,14

Technická hodnota	42,50% z 18 469,14	7 849,38
2. NP - prístavba z roku 2000		
Východisková hodnota	141,41 €/m²*13,65 m²*4,057*1,05	8 222,56
Technická hodnota	56,67% z 8 222,56	4 659,72

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	106 252,76	42 884,82
2. nadzemné podlažie	55 009,84	22 137,27
Spolu	**161 262,60**	**65 022,09**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa na parc.č.789/7

Drobná stavba letnej kuchyne sa nachádza medzi predným plotom a rodinným domom, osadená na severnej hranici úzkeho pozemku bez odstupovej vzdialenosti. Podľa použitých materiálov a konštrukčného vyhotovenia odhadujem začiatok užívania na roku 1975. Stavba je prízemná bez podpivničenia, tvoria ju dve miestnosti – kuchyňa a komora a je zastrešená sedlovou strechou s prístupom do pôjdu vonkajším strmým schodišťom. V kuchyni je plechový smaltovaný drez s lokálnym ohrevom teplej vody (Hakl) a šporák na tuhé palivo, v komore starý šporák na PB. Stavba odpojená od energií. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov. Ohodnotený je spoluvlastnícky podiel 49/100.

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, kvádre) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambálkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - malé plynové alebo elektrické ohrievače na teplú vodu (hakl); - umývadlo s batériou; - kuchynský sporák plynový; - kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1975	6,58*3,19	20,99	18/20,99=0,858

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	**Stropy**	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	**Krov**	
	5.2 hambálkové	470
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	**Dvere**	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	**Okná**	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	**Podlahy**	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	**Rozvod vody**	
	16.2 len studenej	25
18	**Elektroinštalácia**	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	**5190**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	**Kanalizácia**	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	**Vnútorné vybavenie**	
	25.3 malé plynové alebo elektrické ohrievače na teplú vodu (1 ks)	335
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390

	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	**1130**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(5190 + 1130 * 0,858)/30,1260	204,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	204,46 €/m²*20,99 m²*4,057*1,05	18 281,64
Technická hodnota	36,25% z 18 281,64	6 627,09

2.2.2 Chliev na parc.č.774

Spoluvlastnícky podiel: 49/100

Táto drobná murovaná stavba určená na chov drobných úžitkových zvierat je osadená vo svahu za domom pri severnej hranici pozemku parc.č.774. Predpokladám začiatok užívania v roku 1960 a životnosť 80 rokov.

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - oceľové zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1960	3,3*1,64	5,41	18/5,41=3,327

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	**Dvere**	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	**3655**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(3655 + 0 * 3,327)/30,1260	121,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	121,32 €/m²*5,41 m²*4,057*1,05	2 795,92
Technická hodnota	17,50% z 2 795,92	489,29

2.2.3 Uličný plot

Starší predný plot má betónové pásové základy, výplň z pletiva, bránka kovová z plechu v spodnej časti a dosák v hornej časti, zvyšok plota je provizórne zadoskovaný. Uvažujem so začiatkom užívania v roku 1960, predpokladaná životnosť podľa veku, technického stavu a konštrukčného a materiálového vyhotovenia 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	2,80m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	4,20m²	380	12,61 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 2,8 m
Pohľadová plocha výplne: 2,8*1,5 = 4,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	1960	66	9	75	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(2,80m * 23,24 €/m + 4,20m² * 12,61 €/m² + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,057 * 1,05	1 052,84
Technická hodnota	12,00 % z 1 052,84 €	126,34

2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka do domu a letnej kuchyne napojená na verejný vodovod zo šachty pred oplotením. Užívaná od roku 1980, predpokladaná životnosť podľa konštrukčného a materiálového vyhotovenia 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * 59,09 €/bm * 4,057 * 1,05	6 292,86
Technická hodnota	23,33 % z 6 292,86 €	1 468,12

2.2.5 Vodomerná šachta

Betónová skružová vodomerná šachta s oceľovým poklopom a výtokom situovaná pred na parc.č.789/1 realizovaná okolo roku 1980, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 3,14*0,5*0,5*1,5 = 1,18 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,18 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 4,057 * 1,05	1 278,12
Technická hodnota	23,33 % z 1 278,12 €	298,19

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka s napojením na verejnú kanalizáciu, predpokladaná životnosť podľa konštrukčného a materiálového vyhotovenia 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 920/30,1260 = 30,54 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1980	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * 30,54 €/bm * 4,057 * 1,05	2 601,92
Technická hodnota	42,50 % z 2 601,92 €	1 105,82

2.2.7 Prípojka plynu

Plynová prípojka z oceľového potrubia od HUP pri uličnom oplotení v SZ rohu pozemku je realizovaná okolo roku 2000, predpokladaná životnosť podľa konštrukčného a materiálového vyhotovenia 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

TS [%]
23,33

[€]
1 278,12
298,19

ukčného

TS [%]
42,50

[€]
2 601,92
1 105,82

ku 2000,

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 17,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,5 bm * 14,11 €/bm * 4,057 * 1,05	1 051,86
Technická hodnota	48,00 % z 1 051,86 €	504,89

2.2.8 Prípojka NN

Vzdušná prípojka elektriny do letnej kuchyne a do domu, uvažujem so začiatkom užívania v roku 1975 a životnosťou 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 270/30,1260 = 8,96 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 7,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,6 bm * (8,96 €/bm + 0 * 5,38 €/bm) * 4,057 * 1,05	290,08
Technická hodnota	15,00 % z 290,08 €	43,51

2.2.9 Spevnená plocha dvora

Spevnená plocha na pozemku je realizovaná z prostého betónu realizovaná okolo roku 1980, predpokladaná životnosť podľa technického stavu 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 56 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha dvora	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	56 m^2 ZP * 8,63 €/m2 ZP * 4,057 * 1,05	2 058,70
Technická hodnota	23,33 % z 2 058,70 €	480,29

2.2.10 Vonkajšie schody

Ľahké schody do pôjdu letnej kuchyne majú oceľovú konštrukciu a stupne drevené. Predpokladám začiatok užívania v roku 1975 a základnú životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.1. Drevené, nástupnice rôzne

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 130/30,1260 = 4,32 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 9 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Spoluvlastnícky podiel: 49/100

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1975	51	9	60	85,00	15,00

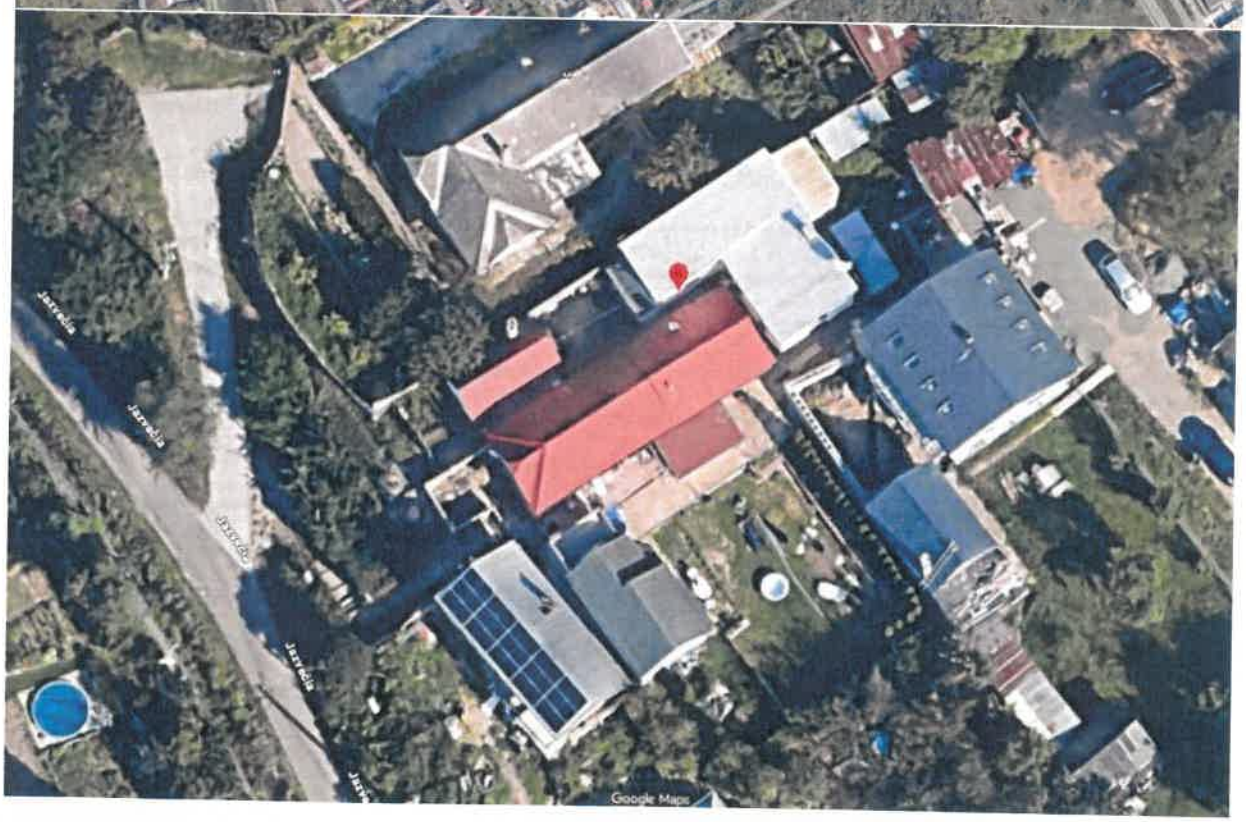
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm stupňa * 4,32 €/bm stupňa * 4,057 * 1,05	165,62
Technická hodnota	15,00 % z 165,62 €	24,84

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.2411 na parc.č.789/4, Jazvečia 62, Košice - Ťahanovce	161 262,60	65 022,09
Letná kuchyňa na parc.č.789/7	18 281,64	6 627,09
Chliev na parc.č.774	2 795,92	489,29
Uličný plot	1 052,84	126,34
Vodovodná prípojka	6 292,86	1 468,12
Vodomerná šachta	1 278,12	298,19
Kanalizačná prípojka	2 601,92	1 105,82
Prípojka plynu	1 051,86	504,89
Prípojka NN	290,08	43,51
Spevnená plocha dvora	2 058,70	480,29
Vonkajšie schody	165,62	24,84
Celkom:	**197 132,16**	**76 190,47**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaný dom s príslušenstvom a úzkym svahovitým pozemkom sa nachádza v malej okrajovej mestskej časti Ťahanovce v lokalite zastavanej rodinnými domami prevažne vidieckeho typu a susediacej so záhradkárskou lokalitou. Mestská časť má cca 2180 obyvateľov, susedí so sídliskom Ťahanovce. Mestská časť sa nachádza medzi železnicou, najmladším košickým sídliskom Ťahanovce umiestnenom na kopci a priemyselnou zónou na Magnezitárskej ulici (bývalá magnezitka). Pôvodná dedina Ťahanovce bola pričlenená v mestu v roku 1969. V mestskej časti je miestny úrad, železničná zastávka, kostol, materská škola, obchod a ďalšie objekty využívané aj na podnikanie. Ostatné vybavenie v ostatných lokalitách mesta.
Prístup je po verejnej komunikácii na pozemku bez LV v KN C, v KN E je pozemok vo vlastníctve mesta, cesta, prístup k domu po parcele KNE vo vlastníctve fyzických osôb. Najbližšia zastávka MHD cca 500m.
Orientácia obytných miestností je na JZ a SV. Objekt má prípojky na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, plyn, energie dočasne odpojené. Lokalita je menej vhodná na bývanie aj vzhľadom na úzky pozemok prístupný iba pešo.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:
V čase ohodnotenia nebol dom obývaný, po staršej čiastočnej rekonštrukcii vykonanej okolo roku 2000. Vzhľadom na nevhodne tvarovaný úzky pozemok oddelený zo spoločného dvora je údržba domu a najmä fasády obmedzená, potrebné zateplenie zvonku je takmer nemožné, keďže by zasahovalo do úzkej prieluky medzi domami, čím by ju ešte zúžilo. Dom má len obmedzený peší prístup bez možnosti prístupu auto na pozemok, či možnosti parkovania na ňom. Schválený územný plán predpokladá výstavbu zbernej komunikácie s paralelnou cyklotrasou napojenou na Americkú triedu, presné trasovanie mi je nie známe, podľa dostupného zakreslenia na ohodnocovaný pozemok bude zasahovať minimálne ochranným pásmom cesty a viac.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na LV sú vedené ťarchy záložného práva - na vlastníka B2 a viaceré poznámky týkajúce sa prebiehajúceho konania na mestskom súde, neodkladnom opatrení o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou, exekúcii a začatí výkonu záložného práva. Územný plán predpokladá výstavbu zbernej cesty v severnej časti. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, na prístup k domu, tvar domu a pozemku obmedzujúcom prevádzku, údržbu či rekonštrukciu nehnuteľnosti charakterizujem nehnuteľnosť ako problematickú.
S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej lokalite, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe až nižší. Lokalita je zastavaná rodinnými domami prevažne vidieckeho typu, ale i zahusťovacími novšími. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na hodnotu nehnuteľnosti. Ohodnocovaný dom je samostatne stojaci na hraniciach úzkeho pozemku bez odstupových vzdialeností od susedných nehnuteľností s priechodným dispozičným riešením. Nezamestnanosť do 5%. Hustota obyvateľstva vyššia. Orientácia obytných miestností je JZ a SV. Pozemok je svahovitý so sklonom na ulicu, bez možnosti rozširovania stavieb, s obmedzeným prístupom. V blízkosti lesy do 1000m i záhradkárska lokalita. V dochôdznej vzdialenosti je možná autobusová a železničná. Dom je napojený na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu a plyn. V okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu obecný úrad, škola, sieť obchodov a služieb, pošta. Pozemok patriaci k stavbe nie je pre ďalšie rozširovanie vhodný. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako problematickú.
Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,7.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,700	30	21,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	**Typ nehnuteľnosti** nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,385	10	3,85
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,700	6	4,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	**Konfigurácia terénu** južný svah o sklone väčšom ako 25%	IV.	0,385	6	2,31
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60

16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**	V.	0,070	4	0,28
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	**Názor znalca**	IV.	0,385	20	7,70
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			**180**	**171,71**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 171,71/ 180	0,954
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 76 190,47 € * 0,954	**72 685,71 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Ťahanovce LV č.937

Úzky svahovitý pozemok je vedený v KN C ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada, ostatná plocha i v KN E ako ovocný sad, hoci sa na tento účel nevyužíva. Pozemok je s obmedzeným, len peším prístupom z verejnej komunikácie. Je situovaný v okrajovej lokalite mestskej časti, medzi sídliskom a väčšou záhradkárskou lokalitou. Je tu možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrinu. V zmysle územného plánu pozemok v severnej časti bude ovplyvnený plánovanou výstavbou zbernej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m²]
774	záhrada	490,00	49/100	240,10
789/1	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	49/100	35,28
789/4	zastavaná plocha a nádvorie	96,00	49/100	47,04
789/7	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	49/100	10,29
3346/337	ostatná plocha	3,00	49/100	1,47
1054	ovocný sad	17,00	49/100	8,33
Spolu výmera				**342,51**

Obec: Košice

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,30

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	1,0
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,9
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,1
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,3
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,8
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, tvar pozemku	0,5

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 1,80 * 0,50	1,
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m² * 1,5742	**41,81**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota
parcela č. 774	490,00 m² * 41,81 €/m² * 49/100	10 0
parcela č. 789/1	72,00 m² * 41,81 €/m² * 49/100	1 4
parcela č. 789/4	96,00 m² * 41,81 €/m² * 49/100	1 9
parcela č. 789/7	21,00 m² * 41,81 €/m² * 49/100	4
parcela č. 3346/337	3,00 m² * 41,81 €/m² * 49/100	
parcela č. 1054	17,00 m² * 41,81 €/m² * 49/100	3
Spolu		**14 3**

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú vedené ťarchy záložného práva - na podiel vlastníka B2 a viaceré poznámky týkajúce sa prebiehajúceho konan na mestskom súde, neodkladnom opatrení o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou, exekúcii a začatí výkonu záložné práva. Územný plán predpokladá výstavbu zbernej cesty v severnej časti. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, na prist k domu, tvar domu a pozemku obmedzujúcom prevádzku, údržbu či rekonštrukciu nehnuteľnosti charakterizuje nehnuteľnosť ako problematickú.

m	1,00
do	0,90
	1,15
ých	1,30
v	1,80
	0,50

Hodnota
1,5742
41,81 €/m²

cná hodnota [€]
10 038,58
1 475,06
1 966,74
430,22
61,46
348,28
14 320,34

NIA

ajúceho konania
konu záložného
nosti, na prístup
charakterizujem

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je rodinný dom súp.č.2411 na parc.č.789/4 v obci Ťahanovce s príslušenstvom a pozemkom, Jazvečia 62.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
RD súp.č.2411 na parc.č.789/4, Jazvečia 62, Košice - Ťahanovce	62 031,08	49/100	30 395,23
Letná kuchyňa na parc.č.789/7	6 322,24	49/100	3 097,90
Chliev na parc.č.774	466,78	49/100	228,72
Uličný plot	120,53	49/100	59,06
Vodovodná prípojka	1 400,59	49/100	686,29
Vodomerná šachta	284,47	49/100	139,39
Kanalizačná prípojka	1 054,95	49/100	516,93
Prípojka plynu	481,67	49/100	236,02
Prípojka NN	41,51	49/100	20,34
Spevnená plocha dvora	458,20	49/100	224,52
Vonkajšie schody	23,70	49/100	11,61
Spolu stavby			**35 616,00**
Pozemky			
k.ú.Ťahanovce LV937 - parc. č. 774 (240,1 m²)	20 486,90	49/100	10 038,58
k.ú.Ťahanovce LV937 - parc. č. 789/1 (35,28 m²)	3 010,32	49/100	1 475,06
k.ú.Ťahanovce LV937 - parc. č. 789/4 (47,04 m²)	4 013,76	49/100	1 966,74
k.ú.Ťahanovce LV937 - parc. č. 789/7 (10,29 m²)	878,01	49/100	430,22
k.ú.Ťahanovce LV937 - parc. č. 3346/337 (1,47 m²)	125,43	49/100	61,46
k.ú.Ťahanovce LV937 - parc. č. 1054 (8,33 m²)	710,77	49/100	348,28
Spolu pozemky (342,51 m²)			**14 320,34**
Všeobecná hodnota celkom			**49 936,34**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			**49 900,00**
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur			

V Košiciach, dňa 22.04.2026

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 006/2026
- Protokol z obhliadky zo dňa 05.03.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.937 a 1185, k.ú. Ťahanovce
- Kópia katastrálnej mapy a mapy určeného operátu, k.ú. Ťahanovce
- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie informácií zo dňa 21.04.2026
- Pôdorysy a situácia domu zameraná
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 802	Košice I	Dátum vyhotovenia	:	20.2.2026
Obec	: 598127	Košice-Ťahanovce	Čas vyhotovenia	:	16:23:18
Katastrálne územie	: 827452	Ťahanovce	Údaje platné k	:	19.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 937

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
774	**490**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
789/1	**72**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
789/4	**96**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2411 evidovanej na pozemku parcelné číslo 789/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1185.							
Iné údaje: Bez zápisu							
789/7	**21**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
3346/337	**3**	**Ostatná plocha**	**37**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnutelnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E" evidované na mape určeného operátu Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1054	**17**	**Ovocný sad**		**1**	**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	**Marcinko Vladimír r. Marcinko, Ing., Jazvečia 2411/62, Košice, PSČ 040 13, SR, Dátum narodenia: 08.06.1978**	**49/100**
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022	
	Iné údaje: R 207/2025, zmena trvalého pobytu, č.z.99/2025	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: P-263/2025, Návrh na začatie konania na MS Košice spis. značka: 68C/15/2025 zo dňa 23.04.2025,v právnej veci o určenie neplatnosti zmluvy. - číslo zmeny -114/2025	-
	Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začati exekúcie predajom nehnuteľnosti č.64EX 514/25-13, súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Husťák, Exekútorský úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, P-429/2025 - č.z.192/25	-
	Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25	-
	informatívna: Návrh na neodkladné opatrenie vedené na MS Košice pod sp. zn.: 68C/35/2025 voči žalovanému JUDr. Jaroslav Koco (nar. 21.10.1984) Študentská 1458/21, Snina a Pavol Polaček (nar. 29.03.1985) Hlavná ulica 953/36, Krompachy, na povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, priamym predajom osobne alebo prostredníctvom realitnej kancelárie a iným zákonom stanoveným spôsobom, P - 656/2025 - 269/2025	-
	Informatívna: Návrh na začatie konania v právnej veci nariadenie neodkladného opatrenia - zákaz nakladať s nehnuteľnosťami Sp.zn.64C/50/2025, ktorým súd zakazuje odporcovi Ing. Vladimírovi Marcinkovi r. Marcinkovi nar. 08.06.1978, Jazvečia 2411/62, 040 13 Košice, previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnostiam parcely registra "C" č. 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, parcelu registra "E" č.1054, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-897/2025 č.z.381/2025	-
	obmedzujúca: Uznesenie Mstského súdu Košice o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia Sp.zn.64C/50/2025 zo dňa 19.12.2025, Opravné uznesenie Sp.zn.64C/50/2025 zo dňa 14.01.2026, ktorým sa zakazuje previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, parc. EKN č. 1054, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-3/2026 č.z.16/2026	-
	Informatívna: Oznámenie č. 006/2026 zo dňa 06.02.2026 o začati výkonu záložného práva predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Národná tieda 10, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 v zastúpení záložného veriteľa JUDr. Jaroslav Koco / 21.10.1984 /, trvale bytom 069 01 Snina, Študentská 1458/21 k číslu konania V-1960/2025, P-73/2026, č.z. 43/2026	-
3	**Marcinková Eva r. Lapitková, Ing., Juhoslovanská 2502/5, Košice, PSČ 040 13, SR, Dátum narodenia: 21.09.1955**	**51/100**
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	

	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Pk vl.č. 1171

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech JUDr. Jaroslav Koco r. Koco, nar. 21.10.1984, Študentská 1458/21, 069 01 Snina, na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 11.3.2025, na pozemok registra C KN parcela č. 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, na pozemok registra E KN parcela č. 1054, na podiel o veľkosti 49/100, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V-1960/2025 zo dňa 19.3.2025 - číslo zmeny 80/2025
Vlastník poradové číslo 2	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Pavol Polaček (nar. 29.03.1985) Krompachy, Hlavná ulica 953/36, V - 5666/2025 zo dňa 04.07.2025 - 182/2025 (parc. "C" 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337, parc. "E" 1054)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 802	Košice I	Dátum vyhotovenia	:	20.2.2026
Obec	: 598127	Košice-Ťahanovce	Čas vyhotovenia	:	16:24:15
Katastrálne územie	: 827452	Ťahanovce	Údaje platné k	:	19.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1185

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2411	**789/4**	**10**	**dom**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 789/4 pod stavbou s.č. 2411 je evidovaný na liste vlastníctva č. 937.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	**Marcinko Vladimír r. Marcinko, Ing., Jazvečia 2411/62, Košice, PSČ 040 13, SR, Dátum narodenia: 08.06.1978**	**49/100**
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022	
	Iné údaje: R 207/2025, zmena trvalého pobytu, č.z.99/2025	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: P-263/2025, Návrh na začatie konania na MS Košice spis. značka: 68C/15/2025 zo dňa 23.04.2025,v právnej veci o určenie neplatnosti zmluvy. - číslo zmeny -114/2025	-
	Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.64EX 514/25-13, súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Husťák, Exekútorský úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, P-429/2025 - č.z.192/25	-
	Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25	-
	informatívna: Návrh na neodkladné opatrenie vedené na MS Košice pod sp. zn.: 68C/35/2025 voči žalovanému JUDr. Jaroslav Koco (nar. 21.10.1984) Študentská 1458/21, Snina a Pavol Polaček (nar. 29.03.1985) Hlavná ulica 953/36, Krompachy, na povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, priamym predajom osobne alebo prostredníctvom realitnej kancelárie a iným zákonom stanoveným spôsobom, P - 656/2025 - 269/2025	-

).2.2026
5:24:15
).2.2026 18:00:00

Počet stavieb: 1

Umiestnenie stavby
1
ı č. 937.

počet vlastníkov: 2

poluvlastnícky podiel
49/100
nehnuteľnosti

	Informatívna: Návrh na začatie konania v právnej veci nariadenie neodkladného opatrenia - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou Sp.zn.64C/50/2025, ktorým súd zakazuje odporcovi Ing. Vladimírovi Marcinkovi r. Marcinkovi nar. 08.06.1978, Jazvečia 2411/62, 040 13 Košice, previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnostiam rodinný dom so súp.č. 2411 na p.č.789/4, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-897/2025 č.z.381/2025	-
	obmedzujúca: Uznesenie Mstského súdu Košice o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia Sp.zn.64C/50/2025 zo dňa 19.12.2025, zo dňa 14.01.2026, ktorým sa zakazuje previesť, scudziť, zaťažiť, darovať, predať, alebo iným spôsobom nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 49/100 k nehnuteľnosti stavba - rodinný dom súp.č. 2411 na parc. CKN č. 788/4, vrátane zriadenia vecných bremien, záložného práva, alebo akýchkoľvek práv tretích osôb k uvedenému podielu. Zároveň sa odporcovi zakazuje udeliť plnomocenstvo na vykonanie takýchto právnych úkonov. Neodkladné opatrenie bude trvať až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedeného na Mestskom súde Košice pod Sp zn.84Ps/21/2025. P-3/2026 č.z.16/2026	-
	Informatívna: Oznámenie č. 006/2026 zo dňa 06.02.2026 o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Národná tieda 10, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 v zastúpení záložného veriteľa JUDr. Jaroslav Koco / 21.10.1984 /, trvale bytom 069 01 Snina, Študentská 1458/21 k číslu konania V-1960/2025, P-73/2026, č.z. 43/2026	-
3	**Marcinková Eva r. Lapitková, Ing., Juhoslovanská 2502/5, Košice, PSČ 040 13, SR, Dátum narodenia: 21.09.1955**	**51/100**
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2794/2022 zo dňa 22.03.2022 č.z.488/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Žaloba o vylúčenie veci z exekúcie vedená na Mestskom súde Košice sp. zn. 65C/31/2025, P-572/2025 č.z. 243/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

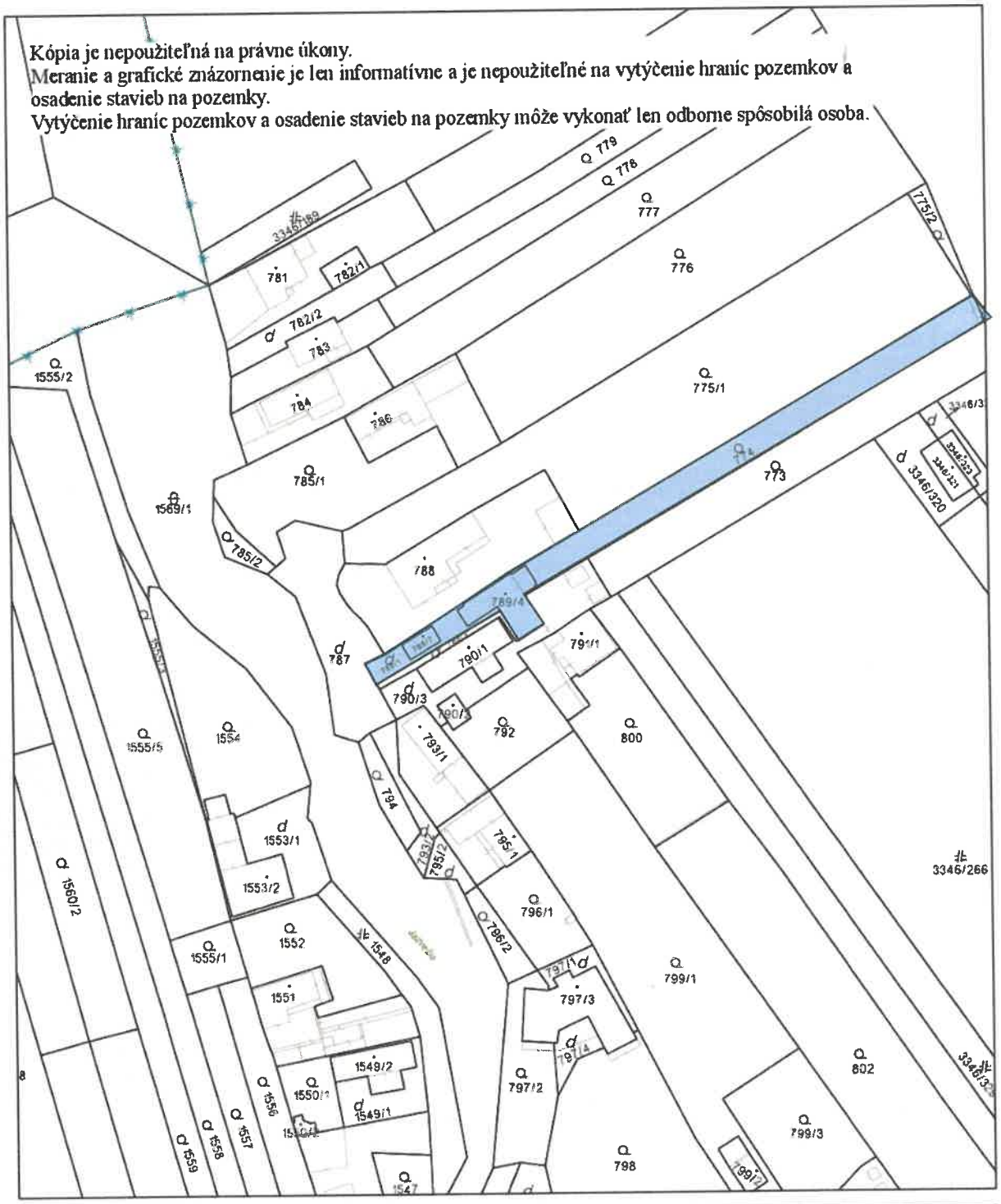
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech JUDr. Jaroslav Koco r. Koco, nar. 21.10.1984, Študentská 1458/21, 069 01 Snina, na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 11.3.2025, na stavbu dom so súp.č. 2411 na pozemku registra C KN parcela č. 789/4, na podiel o veľkosti 49/100, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V-1960/2025 zo dňa 19.3.2025 - číslo zmeny 80/2025
Vlastník poradové číslo 2	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Pavol Polaček (nar. 29.03.1985) Krompachy, Hlavná ulica 953/36, V - 5666/2025 zo dňa 04.07.2025 - 182/2025 (stavba so súp.č. 2411 na parc.č. 789/4)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

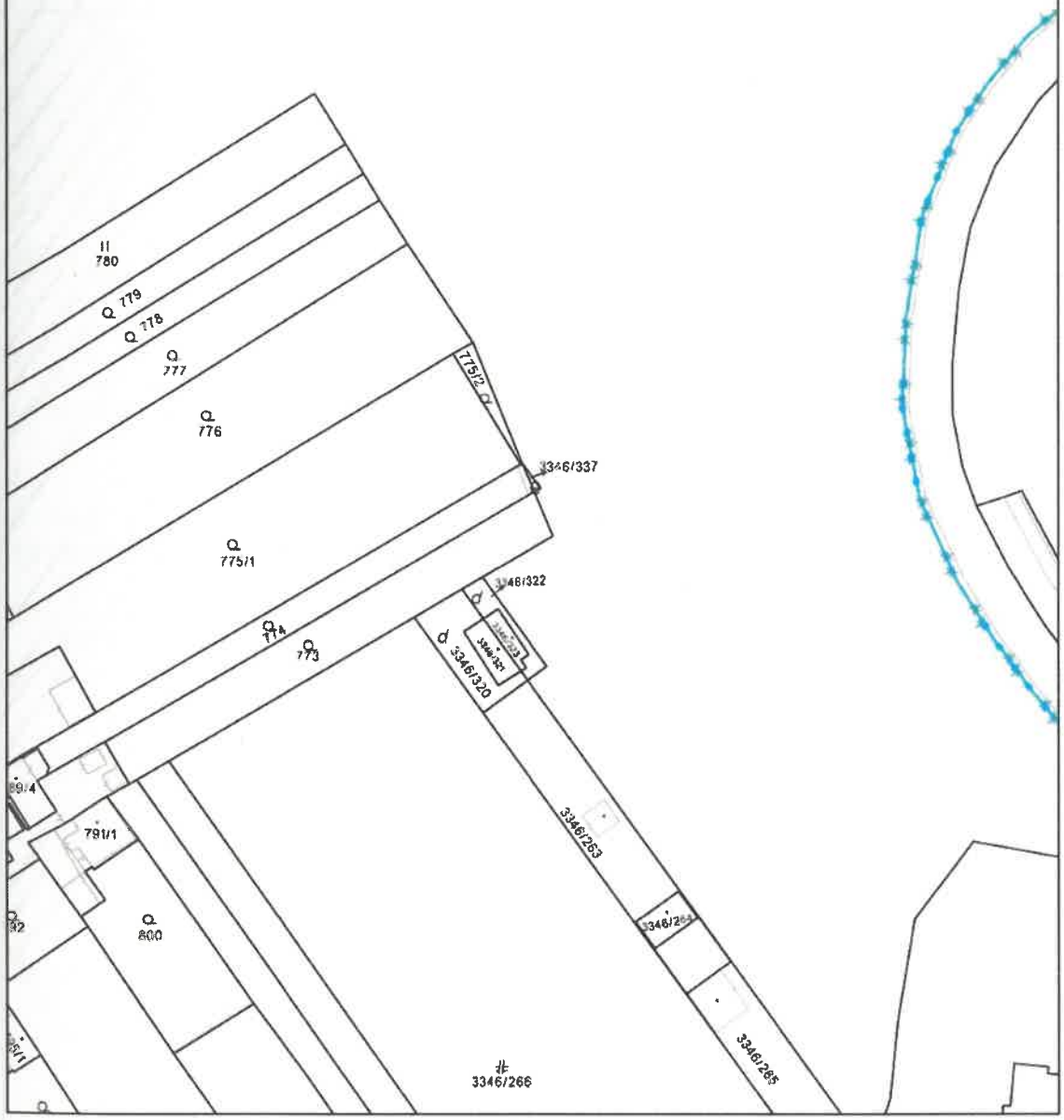
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



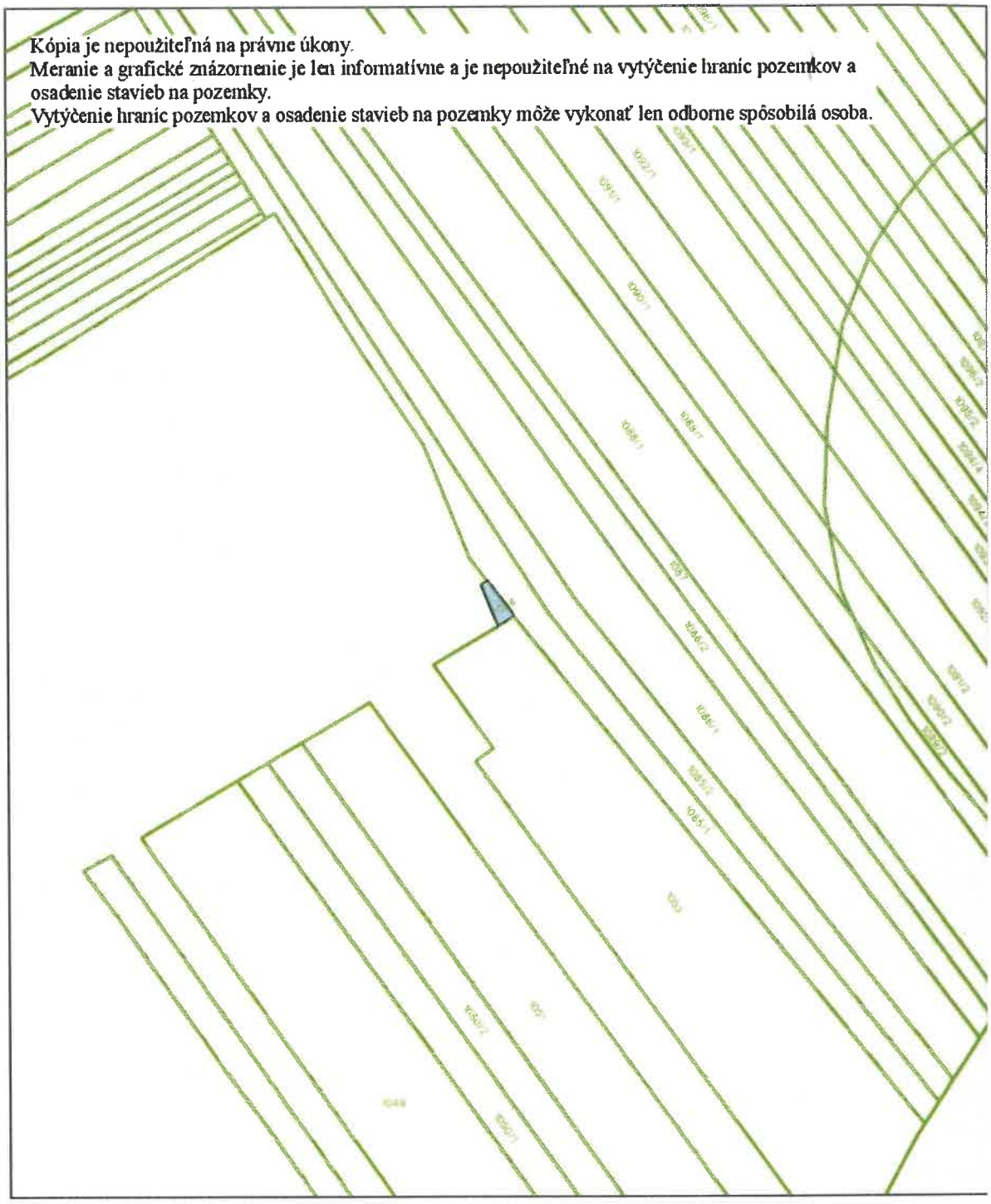
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice I	Obec Košice-Ťahanovce	Katastrálne územie Ťahanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 789/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 20. 2. 2026 16:24:50 Údaje platné k 19. 2. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky Strana 1 z 1

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 I	Obec Košice-Ťahanovce	Katastrálne územie Ťahanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 3346/337 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 20. 2. 2026 16:28:02 Údaje platné k 19. 2. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice I	Obec Košice-Ťahanovce	Katastrálne územie Ťahanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU **na parcelu** 1054 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 20. 2. 2026 16:28:57 Údaje platné k 19. 2. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

MESTSKÁ ČASŤ
KOŠICE – ŤAHANOVCE

Ťahanovská 28, 040 13 Košice

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / telefón	V Košiciach-Ťahanovciach
006/2026	2026/97	Ing. Tóthová /6369428	21.04.2026

Vec:
Žiadosť o poskytnutie informácií - odpoveď

Na základe Vašej žiadosti o poskytnutie informácií k nehnuteľnostiam – parcelám registra C KN č. 774, 789/1, 789/4, 789/7, 3346/337; parcele registra E KN č. 1054 a stavbe súpisné číslo 2411 na parcele 278/4 v katastrálnom území Ťahanovce Vám oznamujeme nasledovné:

Miestny úrad mestskej časti Košice-Ťahanovce nedisponuje informáciou o roku kolaudácie stavby ani inými významnými skutočnosťami k uvedenej nehnuteľnosti, nakoľko samotný úrad vznikol v roku 1991 a z toho dôvodu nemáme k dispozíci dokumenty vydané pred týmto rokom.

S pozdravom

MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE - ŤAHANOVCE

Ing. Ján Nigut
starosta

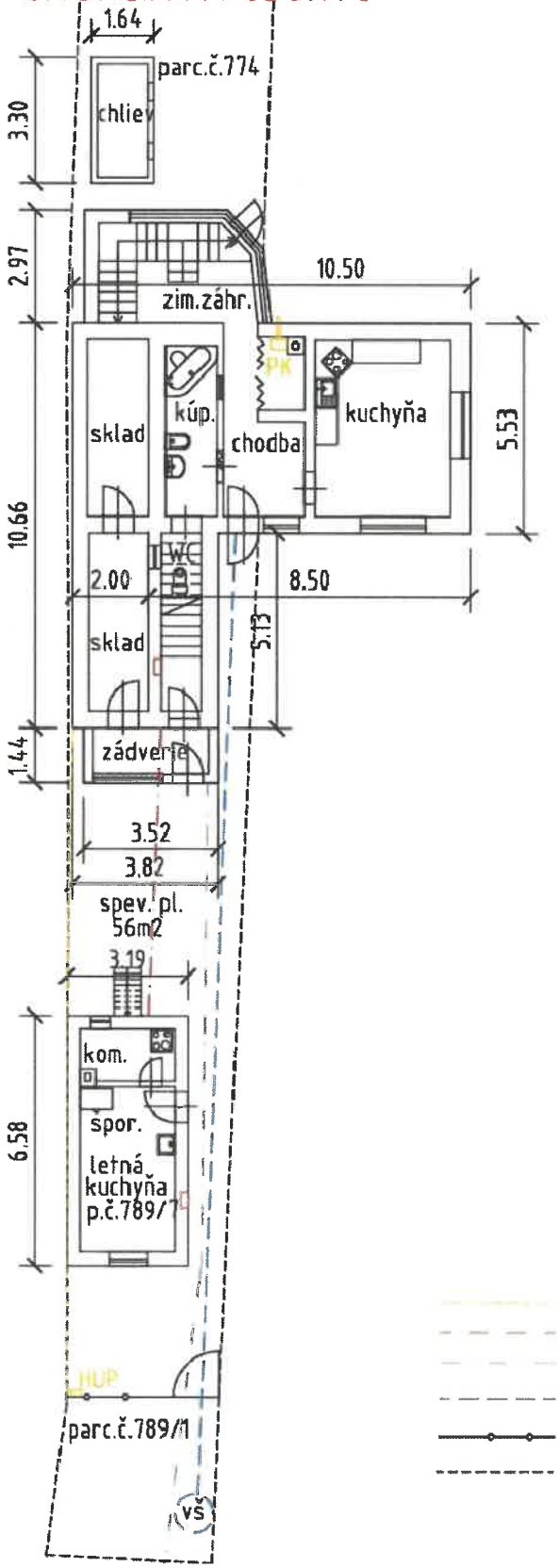
Adresa pracoviska	E-mail	Telefón	Web	IČO	DIČ
Ťahanovská 31 040 13 Košice, SLOVAKIA	tahanovce@centrum.sk podatelna@tahanovce.eu	+421-55/63 69428	www.tahanovce.eu	00690911	2020762953

Bankové spojenie: IBAN SK96 5600 0000 0004 4867 7001

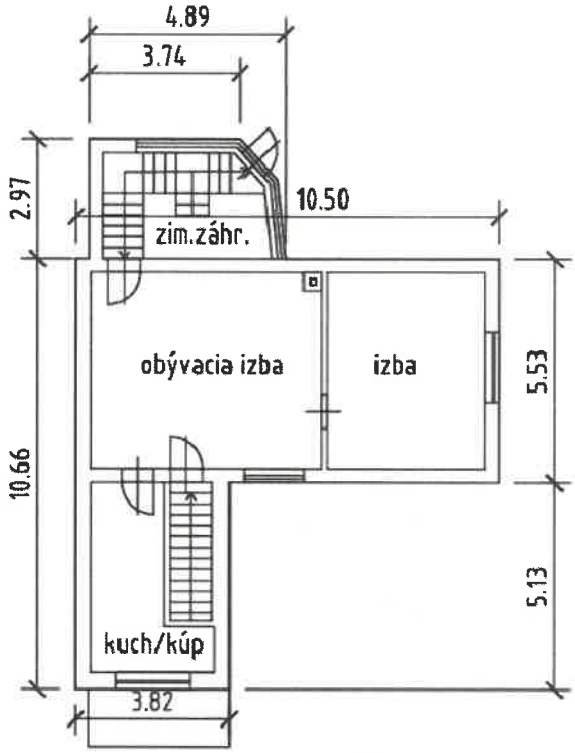
RODINNÝ DOM súp.č.2411 na parc.č.789/4, k.ú.ŤAHANOVCE

JAZVEČIA 62, KOŠICE - ŤAHANOVCE

SITUÁCIA A PODORYS

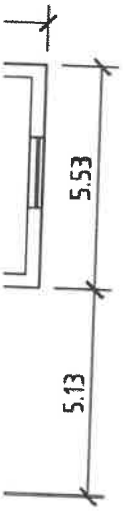


PODORYS 2.NP



PRÍPOJKA PLYNU
VZDUŠNÁ PRÍPOJKA NN
PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
PRÍPOJKA VODY
PLOT ULIČNÝ
HRANICE PODĽA KAT.MAPY

Letná kuchyňa na parc.č.789/7 pri vstupe z ulice, k.ú. Ťahanovce, Jazvečia 62, Ťahanovce



Rodinný dom súp.č.2411 na parc.č.789/4, k.ú. Ťahanovce, Jazvečia 62, Ťahanovce

1.NP – vstup, kotol, kuchyňa

1.NP – kuchyňa, kúpeľňa, WC

2.NP – izby

Domový rozvádzač, zimná záhrada, záhrada

Chliev na parc.č.774, k.ú. Ťahanovce

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 64/2026

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

Podpis znalca

Martin HROMJÁK
ZNALEC
58
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností