

Znalec: Ing. Paulína Černochová, Sládkovičova 66, Košice, tel. 0949/220833, email - paulina.cernochova@gmail.com – znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor – stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 852 50 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 31.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 56/2026

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti - list vlastníctva 13069 – byt č. 7 v obytnom dome súpisné číslo 7 na Letnej ulici č. 19 na parcele č. 2654, 2655 a parcela č. 2654, 2655 v spoluvlastníckom podiele 195/10000, katastrálne územie – Severné Mesto, obec Košice – Sever, okres Košice I pre účely vykonania dobrovoľnej dražby



Počet strán (z toho príloh): 24/10

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD:

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 27.04.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 27.04.2026 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady získané znalcom:

- výpis z listu vlastníctva č. 13069 zo dňa 27.04.2026 vytvorený cez katastrálny portál,
- doklad o veku stavby vydaný správcom obytného domu – Bytex Slovensko s.r.o., Čárskeho 7, Košice,
- kópia z katastrálnej mapy,
- obhliadka nehnuteľnosti,
- fotodokumentácia.

6. Použité predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 382/2004 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a podnikateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky 256/2016 Z.z. z 27.09.2016.
4. Vyhláška č. 491/2004 MS SR o odmenách, náhradách a výdavkoch za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 25/2025 - Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 165/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška č. 323/2010 Z.z. - Vyhláška štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb z 18.07.2010 v znení neskorších predpisov.
8. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, slovenská sporiteľňa, 2001.
9. Indexy cien stavebných prác k I. štvrťroku 2026 vydávané Štatistickým úradom SR.

7. Definícia 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.

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

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

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

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $\text{€}/\text{m}^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V\check{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€}/\text{m}^2],$$

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ posudku požaduje pri ohodnotení nehnuteľnosti postupovať v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovujem v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou – Metódou polohovej diferenciácie. Táto metóda stanovuje všeobecnú hodnotu –

- stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- bytov a nebytových priestorov
- pozemkov

Všeobecná hodnota stavby je stanovená úpravou technickej hodnoty stavby koeficientom vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Technická hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty, ktorá sa vypočíta pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vypracovanej USI Žilina. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov

koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov –

1/ Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Porovnávacou metódou – porovnaním s už zrealizovanými prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, nakoľko nebolo možné získať relevantné podklady – kúpno-predajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto nehnuteľností v danom mieste a čase.

2/ Nie je možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Kombinovanou metódou. Nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Nie je možné určiť výnosovú hodnotu majetku a tým nie je možné aplikovať výpočet všeobecnej hodnoty majetku Kombinovanou metódou.

Pre konkrétny výpočet boli primerane použité postupy a metódy v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, 2001.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu – tzv. program HYPO, verzia 20.50, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. **13069** vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Severné Mesto

- obec – Košice - Sever

- okres Košice I

A. Majetková podstata :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape –

parcela číslo 2654 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 183 m²

parcela číslo 2655 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m²

Stavby -

súpisné číslo 7 na parcele č. 2654, 2655 – bytový dom Letná 19, 21

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

Vchod: 19 podkrovia Byt č. 7

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 195/10000

1 MT services s.r.o., Hlinkova 626/23, Košice-Sever, PSČ 040 01, SR,

IČO: 55882366

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-1636/2024 zo dňa 26.03.2024 - 611/2024

Poznámka: Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 609/2026 v prospech BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36 869 856, P - 205/2026 - 820/2026

C. Ťarchy:

Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov Letná 19, 21 podľa §15 zákona č.182/93 Z.z.

Záložné právo k úverovej zmluve č. 6824/8420 na byt č. 7/podkrovia a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 195/10 000 v prospech BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, Bratislava, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-7436/2024 zo dňa 26.9.2024 č.z. 1875/2024

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 27.04.2026 za účasti zástupcu AUKCNEJ SPOLOČNOSTI s.r.o a vlastníka nehnuteľnosti.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení predložená. Skutkový stav nehnuteľnosti bol zameraný laserovým meradlom, zakreslený a pôdorys bytu je prílohou znaleckého posudku.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN a skutkového stavu :

Popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností:

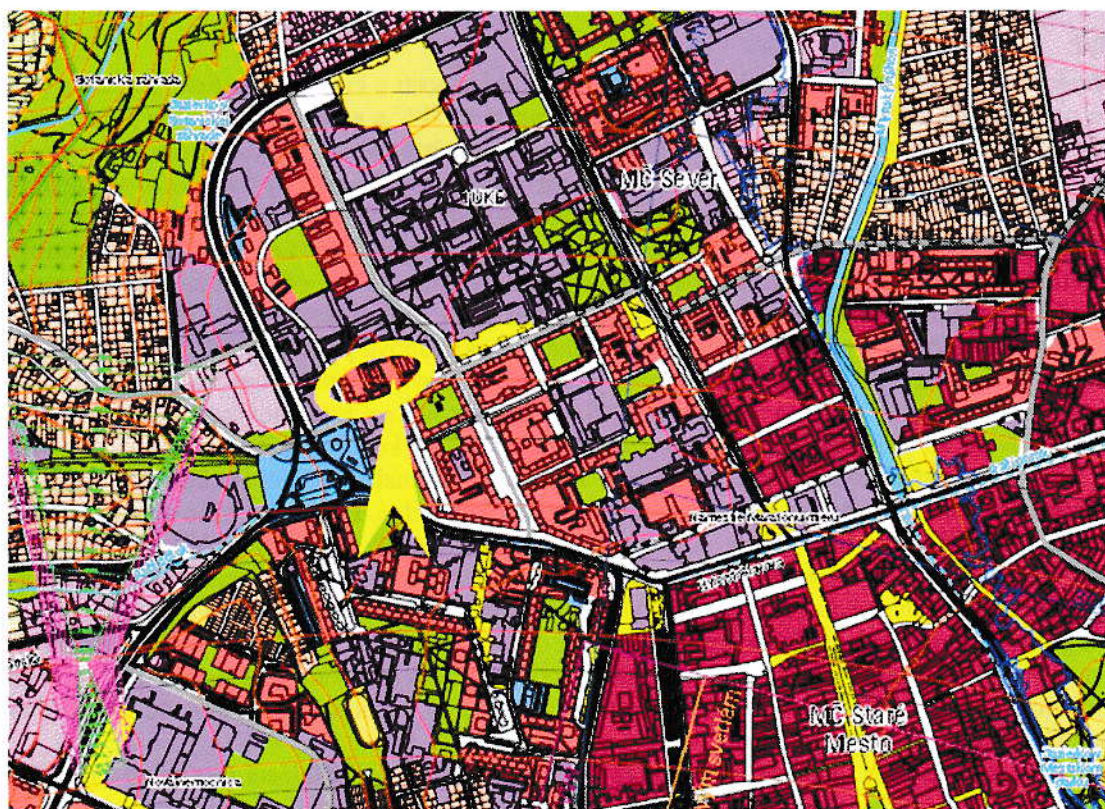
Nenachádzajú sa.

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

Nenachádzajú sa.

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):

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa v územnom pláne mesta Košice uverejnenom na oficiálnej stránke mesta <https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan> nachádza v zóne určenej ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby.



 Plochy bývania v bytových domoch

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1. Byt: Byt č. 7 – garsónka v obytnom dome súpisné číslo 7, na Letnej ulici č. 19, katastrálne územie - Severné mesto, obec – Košice – Sever, okres Košice I.

Lokalizácia nehnuteľnosti

Ohodnocovaný byt sa nachádza v podkroví v obytnom dome súpisné číslo 7 v širšom centre mesta Košice, v zástavbe obytných domov na Letnej ulici. Podľa výpisu z listu vlastníctva 13069 sa objekt nachádza na pozemku parc. číslo 2654 a 2655, v obci v obci Košice - Sever, katastrálne územie - Severné Mesto, okres Košice I.

Stavebno-technický popis nehnuteľnosti

Objekt

Obytný dom je súčasťou zástavby obytných domov na Letnej ulici. Podľa predloženého potvrdenia o veku stavby bol obytný dom daný do užívania v roku 1955. Objekt je podpivničený. V I. podzemnom podlaží sa nachádzajú, pivnice a spoločné priestory. Ostatné štyri nadzemné podlažia sú obytné.

Objekt je murovaný s plochou strechou pokrytý pálenou krytinou. Na obytnom dome sú vymenené vchodové dvere za plastové a sú nové plastové okná na spoločných priestoroch. Obytný dom je priemerne udržiavaný. Je napojený na rozvod verejných inžinierskych sietí (elektrina, plyn, voda a kanalizácia) a je prístupný po spevnenej mestskej komunikácii.

Byt

Ohodnocovaná garsónka pozostáva z jednej obytnej miestnosti s kuchynskou linkou a kúpeľne s WC. Podľa prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti k bytu patrí aj WC a sprcha na chodbe pred bytom ako spoločné časti obytného domu. Uvedené tvrdenie nie je možné overiť, nakoľko nie je uvedené ani v kúpnej zmluve, ktorou terajší majiteľ nehnuteľnosť nadobudol. Logicky je však možné konštatovať, že uvedené nebytové priestory môžu patriť k miestnostiam, ktoré sa nachádzajú v podkroví, keďže sú voľne prístupné a k dispozícii vlastníkom priestorov podkrovia obytného domu. Nie je možné ich však ohodnotiť samostatne, keďže v liste vlastníctva nie sú zapísané resp. sú zapísané v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve. V byte bola v roku 2024 realizovaná rekonštrukcia, pri ktorej bola vybudovaná sádkartónová priečka a bolo vybudované sociálne zariadenie – kúpeľňa s WC. Kuchynská linka je súčasťou izby. Omietky stien sú štukové, podhl'ad je sádkartónový so zabudovaným osvetlením. Okno je plastové so zatemňovacou roletou. Zárubňa je obložková, dvere sú dyhované. Podlaha v izbe je plávajúca, v kúpeľni je keramická dlažba. Jadro je sádkartónové s keramickým obkladom stien. V kúpeľni sa nachádza sprchovací kút, umývadlo a WC s kombi splachovacou nádržou. Zariaďovacie predmety sú štandardné. Batérie sú pákové. Kuchynská linka je nová z materiálov na báze dreva s granitovým drezom s odkvapkávačom. V kuchynskej linke je zabudovaná dvojplatňová sklokeramická varná doska. Radiátor je panelový s pomerovým meračom tepla. Teplá voda je pripravovaná elektrickým zásobníkovým ohrievačom vody. V byte je klimatizácia.

Byt je vykurovaný z mestských rozvodov tepla. Byt je napojený na verejný rozvod studenej vody a plynu. Jedná sa o bytovú jednotku v obytnom dome. Bytová jednotka je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vybavením a ústredným kúrením. Všeobecná hodnota bytu je vrátane spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie, okrem stúpacích vedení a uzavieracích ventilov najbližšie k nim. Elektrický domový vrátnik, zvonček, poštová schránka, merače studenej vody a radiátor.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraňované vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt vrátane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.

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

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplovodné prípojky, elektrické a telefónne domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo dom v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátnou unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
1 Izba 4,0*4,15-2,25*1,35+0,35*0,61*0,5	13,67
2 Kúpeľňa s WC 1,73*1,29+(0,65+1,29)*0,5*0,42	2,64
Vypočítaná podlahová plocha	16,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,09
Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,72
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,63
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,38
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,75
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,63
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,75
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,66
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,56
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,19
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,75
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,75
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,75
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,75
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	5,25
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,31
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,63
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,28
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,63
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,50	1,50	1,31
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,50	1,50	1,31
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,50	0,75	0,66
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,63
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,63
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,25
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,25
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,19
Spolu		100,00		114,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 114,25 / 100 = 1,1425$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 1,1425 * 1,09$$

$$VH = 1\,575,59 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garsónka	1955	71	29	100	71,00	29,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

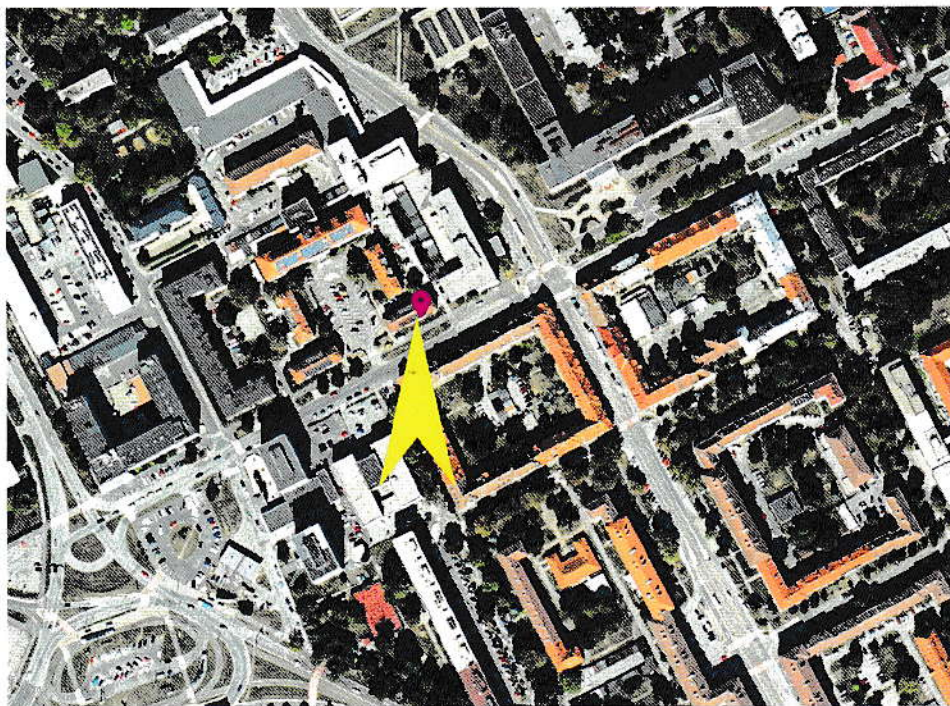
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,575,59 \text{ €/m}^2 * 16,31 \text{ m}^2$	25 697,87
Technická hodnota	$29,00\% \text{ z } 25\,697,87 \text{ €}$	7 452,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Severné Mesto, v obci Košice I. Jedná sa o byt

v obytnom dome. Je situovaný v zástavbe radových obytných domov, prístupný po spevnenej komunikácii. Nachádza sa v okolí nákupného strediska Merkúr. V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú žiadne negatívne vplyvy na životné prostredie, okrem zvýšeného hluku a prachu od dopravy. Okno z obytnej miestnosti je situované na juh. V obytnom dome, ako aj v jeho blízkosti sa nenachádzajú žiadne problémové skupiny obyvateľstva. V okolí bytového domu je kompletná sieť obchodov a služieb, nachádza sa tam kompletná občianska vybavenosť. Je to vyhľadávaná časť na bývanie vzhľadom na blízku dostupnosť do centra mesta.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti s kuchynským kútom a kúpeľne s WC. V obytnom dome nie je výťah. Využitie bytu na iné, napr. na obchodné účely by bolo možné len s vylúčením bývania v súlade so stavebným zákonom (zmena účelu užívania nehnuteľnosti).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

V liste vlastníctva č. 13069 v časti C ĽARCHY sú zaevidované tieto ťarchy:
Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov Letná 19, 21 podľa §15 zákona č.182/93 Z.z.
Záložné právo k úverovej zmluve č. 6824/8420 na byt č. 7/podkrovie a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 195/10 000 v prospech. BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, Bratislava, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-7436/2024 zo dňa 26.9.2024 č.z. 1875/2024

Prípadné ďalšie riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú mi známe.

3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY STAVIEB

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj USI ŽU v Žiline.

Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy váhovým priemerom je jedným z rozhodujúcich faktorov trh s bytmi v danej lokalite, poloha bytového domu v danej obci a pod. Po prieskume trhu a preskúmaní všetkých dostupných informácií, vzhľadom na hodnotu ponúkaných bytov v obci Košice – Sever stanovujem priemerný kpd vo výške 6.

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (6,000 + 12,000)	18,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	12,000
III. trieda	Priemerný koeficient	6,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	3,300
V. trieda	III. trieda - 90 % = (6,000 - 5,400)	0,600

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	18,000	10	180,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	18,000	30	540,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	12,000	7	84,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	12,000	5	60,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	3,300	6	19,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	12,000	10	120,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	18,000	8	144,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	6,000	6	36,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	6,000	5	30,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	3,300	9	29,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	12,000	7	84,00
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	18,000	7	126,00

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	18,000	6	108,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	6,000	5	30,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	6,000	20	120,00
Spolu				145	1713,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1713,9 / 145$	11,82
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\,452,38 \text{ €} * 11,820$	88 087,13 €

3.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1 Zastavané plochy a nádvoria

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 13069 – parcela číslo 2654 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 183 m², parcela číslo 2655 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m², v spoluvlastníckom podiele 195/10000, sa nachádza v katastrálnom území Severné mesto, obec Košice – SEVER, okres Košice I. K pozemku sú privedené všetky inžinierske siete a je k nim prístup po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2654	zastavaná plocha a nádvorie	183,00	1/1	195/10000	3,57
2655	zastavaná plocha a nádvorie	182,00	1/1	195/10000	3,55
Spolu výmera					7,12

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov,	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	8,9303
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 8,9303$	237,19 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 2654	$183,00 \text{ m}^2 * 237,19 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 195/10000$	846,41
parceta č. 2655	$182,00 \text{ m}^2 * 237,19 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 195/10000$	841,79
Spolu		1 688,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA: Aká je VŠH bytu č. 7 v obytnom dome súpisné číslo 7 na Letnej ulici č. 19 na parcele č. 2654, 2655 a parcela č. 2654, 2655 v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 195/10000, katastrálne územie – Severné Mesto, obec Košice – Sever, okres Košice I?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Garsónka	1/1	88 087,13
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2654 (3,57 m ²)	1/1 z 195/10000	846,41
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2655 (3,55 m ²)	1/1 z 195/10000	841,79
Spolu pozemky (7,12 m²)	.	1 688,20
Všeobecná hodnota celkom		89 775,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		89 800,00

Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdeväťtisícosemsto Eur

89.800,- Eur

V Košiciach dňa 12.05.2026




Ing. Paulína Černochová

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 13069
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Pôdorys bytu
4. Doklad o veku stavby
5. Objednávka
6. Protokol o obhliadke predmetu dražby
7. Fotodokumentácia

- 2 str.
- 1 str.
- 1 str.
- 1 str.
- 1 str.
- 2 str.
- 2 str.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802 Košice I Dátum vyhotovenia : 27.4.2026
 Obec : 598151 Košice-Sever Čas vyhotovenia : 7:31:11
 Katastrálne územie : 827312 Severné Mesto Údaje platné k : 24.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13069 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2654	183	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
2655	182	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
7	2654 2655	9	bytový dom, Letná 19,21		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) 19	Poschodie podkrovie	Číslo bytu 7	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 195/10000
Súpisné číslo 7	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
6	MT services s.r.o., Hlinkova 626/23, Košice-Sever, PSČ 040 01, SR, IČO: 55882366		1/1
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-1636/2024 zo dňa 26.03.2024 - 611/2024		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 609/2026 v prospech BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36 869 856, P - 205/2026 - 820/2026		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

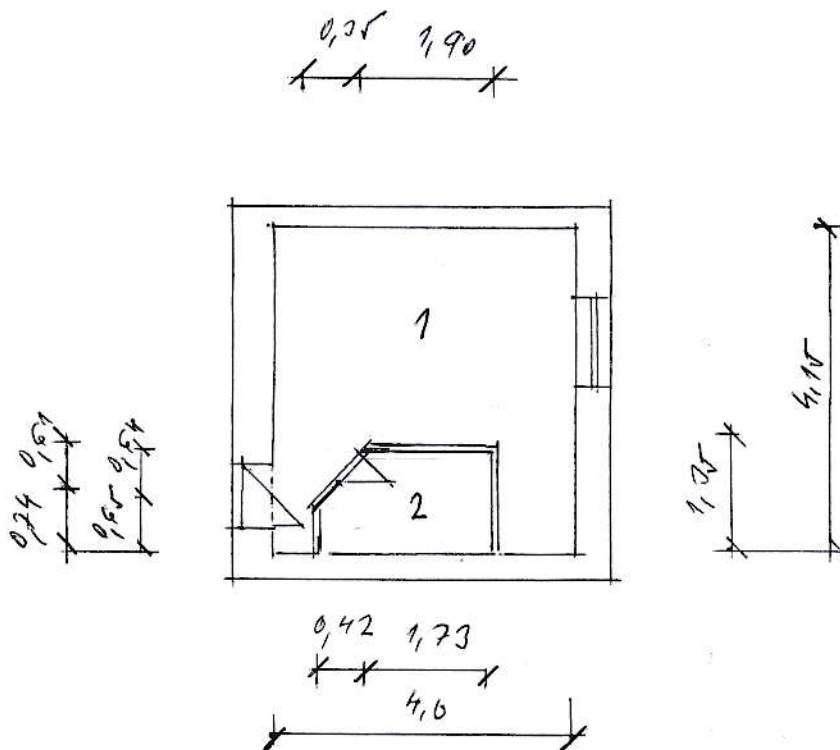
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 6	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov Letná 19, 21 podľa §15 zákona č.182/93 Z.z.
Vlastník poradové číslo 6	Záložné právo k úverovej zmluve č. 6824/8420 na byt č. 7/podkrovie a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 195/10 000 v prospech. BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, Bratislava, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-7436/2024 zo dňa 26.9.2024 č.z. 1875/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice I	Košice-Sever	Severné Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2654 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	27. 4. 2026 7:31:59		
Údaje platné k	24. 4. 2026 18:00:00		

Pôdorys bytu



Legenda

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
1 Izba 4,0*4,15-2,25*1,35+0,35*0,61*0,5	13,67
2 Kúpeľňa s WC 1,73*1,29+(0,65+1,29)*0,5*0,42	2,64
Vypočítaná podlahová plocha	16,31

MT services s.r.o.

Hlinkova 23

040 01 Košice

VEC: Potvrdenie

Bytex Slovensko s.r.o. správca domu na ulici Letná 19, Košice, týmto potvrdzuje, že budova bola postavená v roku 1955. Toto potvrdenie sa vydáva pre potreby ohodnotenia bytu v uvedenom obytnom dome.



ČÁRSKEHO 7, 040 01 KOŠICE
Ing. Radoslav Šulek
prevádzkový referent

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice

V Bratislave dňa 31.03.2026

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážená pani Ing. Paulína Černochová,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach v podiele 1/1, nachádzajúcich sa v k.ú.: Severné Mesto, obec: Košice-Sever, okres: Košice I, zapísaných v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 13069, a to konkrétne:

- bytu č. 7 nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu, Letná 19,21 so súpis. č. 7, vchod: 19 (ďalej len „Dom“), postavenom na pozemku parcely reg. „C“ č. 2654 o výmere 183 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku parcely reg. „C“ č. 2655 o výmere 182 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej spolu len „Pozemky“), spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k Pozemkom o veľkosti 195/10000 (ďalej len „Nehnuteľnosť“),

Nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve:

- MT services s.r.o., IČO: 55 882 366, so sídlom: Hlinkova 626/23, 040 01 Košice - mestská časť Sever, v podiele 1/1.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnuteľnosti sa uskutoční dňa 27.04.2026 (pondelok) o 10:00 hod

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-maílom.

S pozdravom


DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
ÚVLT: DPFI: SK 2023250229
JUDr. Marek Píršel
konateľ
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

PROTOKOL O OBHLIADKE PREDMETU DRAŽBY ZA ÚČELOM OHODNOTENIA PREDMETU DRAŽBY

uskutočnenej v zmysle ust. § 12 zákona 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 (ďalej len „ZoDD“)

Označenie dražobníka:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o.
so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B

Označenie vlastníka:

- MT services s.r.o., IČO: 55 882 366, so sídlom: Hlinkova 626/23, 040 01 Košice – mestská časť Sever, v podiele 1/1.

Označenie súdneho znalca:

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice


TÁTO KÓPIA JE
TOTOŽNÁ S ORIGINÁLOM

Miesto ohodnocovania predmetu dražby:

- Bytový dom so súpisným číslom 7 v obci Košice-Sever, na ulici Letná 19

Dátum ohodnocovania predmetu dražby: 27.04.2026 (pondelok) o 10:00 hod

Predmet dražby:

Nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa v k.ú.: Severné Mesto, obec: Košice-Sever, okres: Košice I, zapísaných v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 13069, a to konkrétne:

- bytu č. 7 nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu, Letná 19,21 so súpis. č. 7, vchod: 19 (ďalej len „Dom“), postavenom na pozemku parcely reg. „C“ č. 2654 o výmere 183 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku parcely reg. „C“ č. 2655 o výmere 182 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej spolu len „Pozemky“), spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k Pozemkom o veľkosti 195/10000 (ďalej len „Nehnuteľnosť“),

Priebeh ohodnocovania:

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník ☒ poskytol potrebnú súčinnosť
- ☒ poskytol dokumentáciu k Nehnuteľnosti

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

- b) neposkytol potrebnú súčinnosť
- c) nájomné zmluvy viaznuce na Predmete dražby

Dlžník/Vlastník bol vyzvaný na uvedenie svojej korešpondenčnej adresy, ktorá je...../ Dlžník/Vlastník odmietol poskytnúť svoju korešpondenčnú adresu

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník aktuálny kontakt:

Poznámka k priebehu:

Priebeh obhliadky bez problémov

Obhliadka predmetu dražby bola ukončená o ^{10³⁰} hod.

Košice-Sever, 27.04.2026

Za dlžníka/vlastníka:

MT services sro.

Za súdneho znalca:

Ing. Paulína Černochová

Za dražobníka:

K/13

Pohľad na obytný dom



Pohľady do izby a kuch.kúta



Pohľady do kúpeľne a WC v byte



Ostatné pohľady



Pohľady na spoločné soc. zariadenie prístupné z chodby



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910473.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Paulína Černochová

Ing. Paulína ČERNOCHOVÁ Znalkyňa Ministerstva spravodlivosti SR ev.č. 910473 Sládkovičova 66, 040 01 KOŠICE Tel: 055/633 89 22 0903/520054
