

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

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 009/2024 zo dňa 29.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č.26/2024

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.12286:

- byt č.16/4.poschodie vo vchode 83 obytného domu Krosnianska 81,83,85,87 súp.č.1491 na pozemku parc.č.2954/40

s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **382/10000**

- nebytový priestor č.3 (2 – garáž) na prízemí vo vchode 83 obytného domu Krosnianska 81,83,85,87 súp.č.1491 na pozemku parc.č.2954/40 v **spoluvlastníckom podiele 1/4**

s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **136/10000**

- nebytový priestor č.9 (8 – skladový priestor) na prízemí vo vchode 83 obytného domu Krosnianska 81,83,85,87 súp.č.1491 na pozemku parc.č.2954/40

s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **10/10000**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvorenia podkladu pre vykonanie dražby

Počet strán (z toho príloh): 37 (17)

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 Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III, a to:

Nehuteľnosti evidované na LV č.12286:

- **byt č.16/4.poschodie vo vchode 83 obytného domu Krosnianska 81,83,85,87 súp.č.1491** na pozemku parc.č.2954/40 s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **382/10000**
- **nebytový priestor č.3 (2 – garáž) na prízemí vo vchode 83 obytného domu Krosnianska 81,83,85,87 súp.č.1491** na pozemku parc.č.2954/40 v **spoluvlastníckom podiele 1/4** s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **136/10000**
- **nebytový priestor č.9 (8 – skladový priestor) na prízemí vo vchode 83 obytného domu Krosnianska 81,83,85,87 súp.č.1491** na pozemku parc.č.2954/40 s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **10/10000**

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 26.02.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 29.02.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 009/2024 zo dňa 29.01.2024
- Znalecký posudok č.51/2020 vypracovaný Ing. Katarínou Šomšákovou, v ktorom sa nachádzali nasledovné podklady:
 - Potvrdenie o veku bytového domu vydala Ing. Silvia Bačová – SPRÁVING dňa 31.01.2012
 - Pôdorysné schémy bytu, podkrovného priestoru bytu a nebytových priestorov
 - Fotodokumentácia vyhotovená 10.12.2020

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.12286, k.ú. Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III, vytvorený ISKN dňa 26.01.2024
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Furča vytvorená ISKN dňa 26.01.2024
- Protokol o vykonaní obhliadky z 26.02.2024 – nehnuteľnosť bola sprístupnená
- Rozhodnutie o povolení užívania stavby 88 bytových jednotiek sídl. Dargovských hrdinov VIII – I.etapa (32 b.j.) na parc.č.2954/10 vydala Mestská časť Košice – Dargovských hrdinov, právoplatnosť 26.06.2003 – archív znalca
- Obhliadka, zameranie skutočného stavu dňa 26.02.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 20.02.2024 a 26.02.2024
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia na realitných portáloch

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

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

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

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

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

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

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

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

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2023

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

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

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

7. Definície dôležitých pojmov :

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koefficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q.2023. 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 a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou

- budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

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

$$V\dot{S}H_s = TH * K_{PD} [\text{€}]$$

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

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

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

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

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

V k.ú. **Furča a Košickej Novej Vsi** v Košiciach boli ponúkané nasledovné 4i – 5i byty aj mezonety:

Na Krosnianskej ulici - novozrekonštruovaný zariadený 5i mezonet 162m² na 4/4.p s pivnicou, garážovým státim, vlastný plynový kotol, nábytok na mieru, klimatizácia za 490 000 Eur (3025 Eur/m² s kompletným zariadením)

Na Ortváňovej pri lesoparku Furča - 4i byt 90m², s terasou 19,5m², záhradka 61m² na prízemí za 307 900 Eur (3421 Eur/m²)

Na Zelenej stráni – 4i holobyť 73m², 2 balkóny 11+2m², na 2/4poschodí za 215 000 Eur (2945 Eur/m²), pivnica a garážové státie za doplatok 25 000 Eur

V iných častiach mesta Košice:

Na Tomášikovej ulici – 4i mezonet v nadstavbe 4.poschodia murovaného domu, vykurovanie vlastným elektrickým kotlom, orientácia S/J, za 259 000 Eur – dlhšie v ponuke

Z popisu nie je vždy zrejmé príslušenstvo bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku 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.12286, čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 26.01.2024

Okres : 804 Košice III

Obec : 589682 Košice – Dargovských hrdinov

Kat.ú. : 827339 Furča

A. Majetková podstata:

STAVBY

Bytový dom Krosnianska 81,83,85,87 súp.č.1491 na parc.č.2954/40

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2954/40 pod stavbou s.č. 1491 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11932

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

BYTY

Vchod: 83, 4.poschodie, byt č.16

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:

382/10000

Vlastník

35 Rohárová Roderika r. Rohárová, Krosnianska 1491/83, Košice, PSČ 040 22, SR,

Dátum narodenia: 23.08.1999

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V - 9775/2018 zo dňa 20.08.2018 - 1870/2018

Poznámka: Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, formou predajom na dražbe. (V74/2021) - P-1005/2023 - 2397/23

C. Ťarchy:

K pozemku sa zriaďuje právo zodpovedajúce vecnému bremenu práva stavby.

Vlastník poradové číslo 35: Záložné právo v prospech SVB Sosna, IČO: 35555572, Košice, Krosnianska 81 podľa zák.182/93 § 15, R 86/03 - v.z.242/04. K pozemku podľa zákona 182/963 § 23 vzniká vecné bremeno práva stavby.

Vlastník poradové číslo 35: Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 na základe zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5120063764 podľa V-74/2021 zo dňa 27.01.2021 - č.z.222/2021

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bytu s príslušenstvom vykonaná dňa 26.02.2024 – nehnuteľnosť bola v tento dátum sprístupnená za účasti otca vlastníčky Ing. Petra Rohára a znalca Ing. Martina Hromjáka.

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

K ohodnoteniu bol poskytnutý starší znalecký posudok vypracovaný Ing. Šomšákovou s pôdorysnými schémami bytu a nebytového priestoru na prízemí, rezom hornou úrovňou bytu. K veku bolo dodané bolo potvrdenie správcu, ktorý uvádza začiatok užívania v roku 2003. Titul nadobudnutia nebol poskytnutý, a ani žiadny doklad, z ktorého by boli známe výmery ohodnocovanej nehnuteľnosti. Preto boli výmery vypočítané podľa zameraného stavu pri obhliadke.

Z archívu znalca bolo dostupné kolaudačné rozhodnutie na túto časť stavby z roku 2003. Zameraná podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva pri obhliadke je **141,68m²**, pričom do výmery vstupuje len podlahová plocha s výškou od 1,3m. K vytvoreniu miestnosti v spoločných priestoroch vedľa vchodu do bytu, kde vlastník bytu umiestnil plynový kotel, nebol doložený žiadny doklad, preto výmera miestnosti nie je zarátaná do podlahovej plochy bytu.

Byt je vedený ako štvorizbový, pričom na spodnej úrovni mezanínu je trojizbový byt s kruhovým otvorom pre umiestnenie schodišťa na hornú úroveň, kde má byť štvrtá izba, priestor však nespĺňa stavebné požiadavky na obytnú miestnosť, preto priestor označujem ako hobby priestor s kúpeľňovou časťou.

Rovnako neboli k dispozícii žiadne doklady k vykonanej oprave a obnove bytového domu vykonanej podľa vlastníka okolo roku 2012 (výťah) a 2014 (zateplenie strechy s výmenou krytiny, zateplenie fasád).

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

Dostupné údaje boli porovnané so stavom v KN. Pozemok pod bytovým domom je vo vlastníctve Košických pozemných stavieb, a.s. a niektorých vlastníkov bytov a priestorov v dome, čo si odkúpili spoluvlastnícky podiel na pozemku. Vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti nemá odkúpený spoluvlastnícky podiel k pozemku, čo je na LV ošetrené vecným bremenom práva stavby.

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:

- Byt č.16/4.poschodie, vchod 83 obytného domu súp.č.1491 na parc.č.2954/40, obytný dom sa užíva od roku 2003

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **382/10000**

- nebytový priestor č.3 (2 – garáž) na prízemí v spoluvlastníckom podiele 1/4

Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **136/10000**

- nebytový priestor č.9 (8 – skladový priestor) na prízemí

Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve **10/10000**

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 zmiešané územia, ktoré tvoria obytné plochy viacpodlažnej zástavby a plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia

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

https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2012/36.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Mezanín - byt č.16/4.poschodie, Krosnianska 83, Košice – Dargovských hrd.

Ohodnocovaný byt č.16 sa nachádza na 4.poschodí - v podkroví v bytovom dome súp.č.1491 na parc.č.2954/40 vo vchode na Krosnianskej 83 v Košiciach v k.ú.Furča na sídlisku Dargovských hrdinov v zahusťovacej výstavbe sídliska.

Bytový dom bol zaradený do užívania v roku 2003 ako súčasť novšieho obytného súboru zahusťujúcim jestvujúce panelové sídlisko. Byty a nebytové priestory boli odovzdávané ako holobyty.

V roku 2014 bola riešená oprava domu s výmenou strešnej krytiny (pôvodný asfaltový šindel bol nahradený plechovou falcovanou krytinou na stojatú drážku, zateplenie fasády podlaží s bytmi a opravou omietok na spodnom nevykurovanom podlaží.

Dom má štyri vchody, 4 poschodia s bytmi, horné podlažia majú podkrovný charakter s mezanínovými bytmi. V dome je celkovo 32 bytov, vo vchode je 8 bytov a 2x iný nebytový priestor (veterinárna ambulancia), skladovacie priestory užívané s bytmi a garáže.

Základy betónové, založenie na VUIS pilótach. Nosná konštrukcia monolitická tyčová, obvodový plášť je murovaný z pórobetónového muriva Ypor, pôvodne realizovaný bez zateplenia so šľachtenými omietkami, deliace konštrukcie taktiež murované, vnútorné omietky štukové. Stropné konštrukcie sú železobetónové dosky, strecha je väznicová sedlová s veľkými oblúkovými vikiermi a strešnými oknami presvetľujúcimi podkrovné byty, krytina pôvodná z asfaltového šindľa nahradená plechovou. Vertikálna komunikácia je zabezpečená železobetónovým dvojramenným schodiskom a výťahom pre každý vchod. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného a lakoplastovaného plechu. Vykurovanie si zabezpečujú byty (aj podnikateľské nebytové priestory) samostatne. V dome je inštalovaný rozvod slaboprúdu, plynu, elektriny, vody a kanalizácie. Okná sú plastové, zasklené prevažne tepelnoizolačným dvojsklom. V spoločných priestoroch a schodoch keramická dlažba, v priestore s pivnicami, garážami cementový poter.

Stavba je v primeranom technickom stave zodpovedajúcom veku, poruchy boli odstránené pri obnove domu v roku 2012(výťah) a 2014 (zateplenie, oprava strechy). Celkovú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 100 rokov, zatriedenie podľa KS:1122.

Celková podlahová plocha bytu je stanovená zameraním a má hodnotu **141,68m²**. Plynový kotol Buderus so stacionárnym zásobníkom na ohriatu vodu bol presunutý mimo plochu bytu do dodatočne vytvorenej miestnosti oddelením zo spoločných komunikačných priestorov. Táto miestnosť nie je zarátaná do výmery bytu.

Byt je mezanínový - s predsieňou, dvoma izbami (spálňami), kúpeľňou, WC s technickou miestnosťou, otvoreným denným priestorom tvoreným obývacou izbou s kuchynskou časťou a otvorom pre umiestnenie schodišťa na hornú úroveň bytu, kde je hobby priestor so spaním a otvorenou kúpeľňovou časťou.

Od roku 2010 je byt postupne dokončovaný, v čase obhliadky stále nebol kompletne dokončený. Nebola dokončená kúpeľňa pri spálni ani osadené vnútorné schodište.

Z predsieni je posuvnými dverami prístupná technická miestnosť s WC, umývadlom, prípravou pre pračku.

Kuchyňa je otvorená a vybavená kuchynskou linkou U pôdorysu so zabudovanou 5-platňovou plynovou varnou doskou, rúrou na pečenie a mikrovlnou v strednej polohe vysokej skrinky, umývačkou riadu a syntetickým drezom s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou. Vedľa komory je nika pre chladničku.

Nedokončená kúpeľňa s oknom do kruhového domového svetlíka má vstup z chodby i jednej zo spální. Osadené je tu umývadlo na dosku, WC so zabudovanou nádržkou, bidet, sprcha a miesto pre plánované osadenie vane. Keramické obklady na stenách, v sprche.

Na hornej úrovni bytu v hobby priestore je spací kút a časť za schodišťovým priestorom so sklenenými tvárniciami osadenými v zaoblenej priečke pri schodišťovom otvore sa využíva ako kúpeľňa. Je tu osadené WC, umývadlo i asymetrická plastová vaňa. Z hobby priestoru je priamy východ dverami na plechovú strechu.

V spálni sú osadené vstavané skrine. Obe spálne, kuchyňa i hobby priestor sú presvetlené strešnými oknami. Poloblúková zasklená stena v obývacej izbe je plastová s izolačným dvojsklom. Vnútorne dvere sú prevažne rámové s výplňou, do technickej miestnosti plné posuvné, vchodové protipožiarne. Radiátory panelové s termostatickými ventilmi

a meračmi. V byte je rozvod NN, vody, kanalizácie, slaboprúdu, vykurovanie a ohrev vody z vlastného zdroja – plynového kotla so zásobníkom. Byt je v zachovalom technickom stave, obývaný a udržiavaný, zatiaľ nedokončený. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
výpočet podlahovej plochy pomocou software AutoCad	
Chodba	
10,45	10,45
WC + technická miestnosť	
5,88	5,88
Komora	
1,07	1,07
Obývacia izba s kuchyňou	
53,28	53,28
Izba	
19,39	19,39
Izba	
16,11	16,11
Kúpeľňa	
10,75	10,75
Hobby	
24,75	24,75
Vypočítaná podlahová plocha	141,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$
Počet izieb: 3

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	1,15	5,75	5,33
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,67
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,56
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,22
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,33
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,51
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,48
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,78
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	5,56
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,39
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,78
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,63
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,33
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,93
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,11
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,25	5,00	4,63
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,47
	Ďalšie konštrukcie				
36	Schody	-	-	0,02	0,02
	Spolu	100,00		107,97	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,97 / 100 = 1,0797$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,993 * 1,0797 * 1,07$$

$$V_H = 1 366,22 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,33	21,00	1,12
2	Zvislé konštrukcie	16,67	21,00	3,50
3	Stropy	7,41	21,00	1,56
4	Schody	2,78	21,00	0,58
5	Zastrešenie bez krytiny	5,56	21,00	1,17
6	Krytina strechy	2,22	21,00	0,47
7	Klmpiarske konštrukcie	0,93	21,00	0,20
8	Úpravy vonk. povrchov	3,33	21,00	0,70
9	Úpravy vnút. povrchov	1,85	21,00	0,39
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,51	21,00	0,11
12	Okná	6,48	21,00	1,36
13	Povrchy podláh	0,46	21,00	0,10
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,04	21,00	0,43
16	Bleskozvod	0,93	21,00	0,20
17	Vnútorný vodovod	1,85	21,00	0,39
18	Vnútorná kanalizácia	1,85	21,00	0,39
19	Vnútorný plynovod	0,93	21,00	0,20
20	Výťahy	2,78	21,00	0,58
21	Ostatné	1,85	21,00	0,39
22	Úpravy vnút. povrchov	5,56	21,00	1,17
23	Vnútorne ker. obklady	1,39	7,00	0,10
24	Dvere	2,22	7,00	0,16
25	Povrchy podláh	2,78	7,00	0,19
26	Vykurovanie	4,63	21,00	0,97
27	Elektroinštalácia	3,33	21,00	0,70
28	Vnútorný vodovod	0,93	21,00	0,20
29	Vnútorná kanalizácia	0,93	21,00	0,20
30	Vnútorný plynovod	0,46	21,00	0,10
31	Ohrev teplej vody	0,93	21,00	0,20
32	Vybavenie kuchýň	1,85	7,00	0,13
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	1,11	7,00	0,08
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,63	21,00	0,97
35	Ostatné	3,47	7,00	0,24
36	Schody	0,02	21,00	0,00
	Opotrebenie			19,25%
	Technický stav			80,75%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 366,22 €/m ² * 141,68m ²	193 566,05
Technická hodnota	80,75% z 193 566,05 €	156 304,59

2.1.2 Nebytový priestor - garáž č.3/prízemie

Garážové státie v spoločnej garáži je umiestnené na prízemí vyššie popísaného obytného domu. Omietky hladké, podlaha z cementového poteru. Garážové vráta na diaľkové ovládanie, elektroinštalácia svetelná, priestor nevykurovaný. Podlahová plocha tohto nebytového priestoru 63,45m², na jedno garážové státie prislúcha spoluvlastnícky podiel 1/4, t.j. 15,86m². V spoločnom priestore sa nachádzajú štyri garážové státa, prístupné z exteriéru spoločnými garážovými vrátami pre dve státa a zo spoločného priestoru protipožiarными dverami schodištom a výťahom. Ku garáži patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garáž 63,45	63,45
Vypočítaná podlahová plocha	63,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

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	1,15	5,75	6,74
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	7,03
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,81
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	4,22
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,34

10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,64
12	Okná	5,00	1,40	7,00	8,21
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,58
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,34
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,34
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,17
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	3,52
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,34
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,69
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,40	0,80	0,94
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,93
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,52
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Ďalšie konštrukcie				
36	Garážové vráta	-	-	4,00	4,69
	Spolu	100,00		85,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 85,30 / 100 = 0,853$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,993 * 0,8530 * 1,07$$

$$V_H = 1 079,36 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor - garáž č.3/prízemie	2003	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 079,36 €/m ² * 63,45m ²	68 485,39
Technická hodnota	79,00% z 68 485,39 €	54 103,46

2.1.3 Nebytový priestor - sklad č.9/prízemie

Nebytový priestor - sklad sa nachádza na prízemí vyššie popísaného obytného domu. Sklad je prístupný cez garáž a zo spoločného priestoru domu schodišťom. Pozostáva z jednej miestnosti. Vstupné dvere plné, omietka hladká, podlaha cementový poter, elektroinštalácia svetelná. Celková podlahová plocha tohto nebytového priestoru je 4,37m².

K priestoru patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Sklad	
1,62*2,7	4,37
Vypočítaná podlahová plocha	4,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,07$$

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	1,15	5,75	7,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,23
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,88
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	7,41
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,96
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	4,44
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,47
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,68
12	Okná	5,00	1,40	7,00	8,64

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,62
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,72
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,47
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,47
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,23
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	3,70
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,47
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,94
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,47
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,09
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	1,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		81,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 81,00 / 100 = 0,81$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,993 * 0,8100 * 1,07$$

$$VH = 1 024,95 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor - sklad č.9/prízemie	2003	21	79	100	21,00	79,00

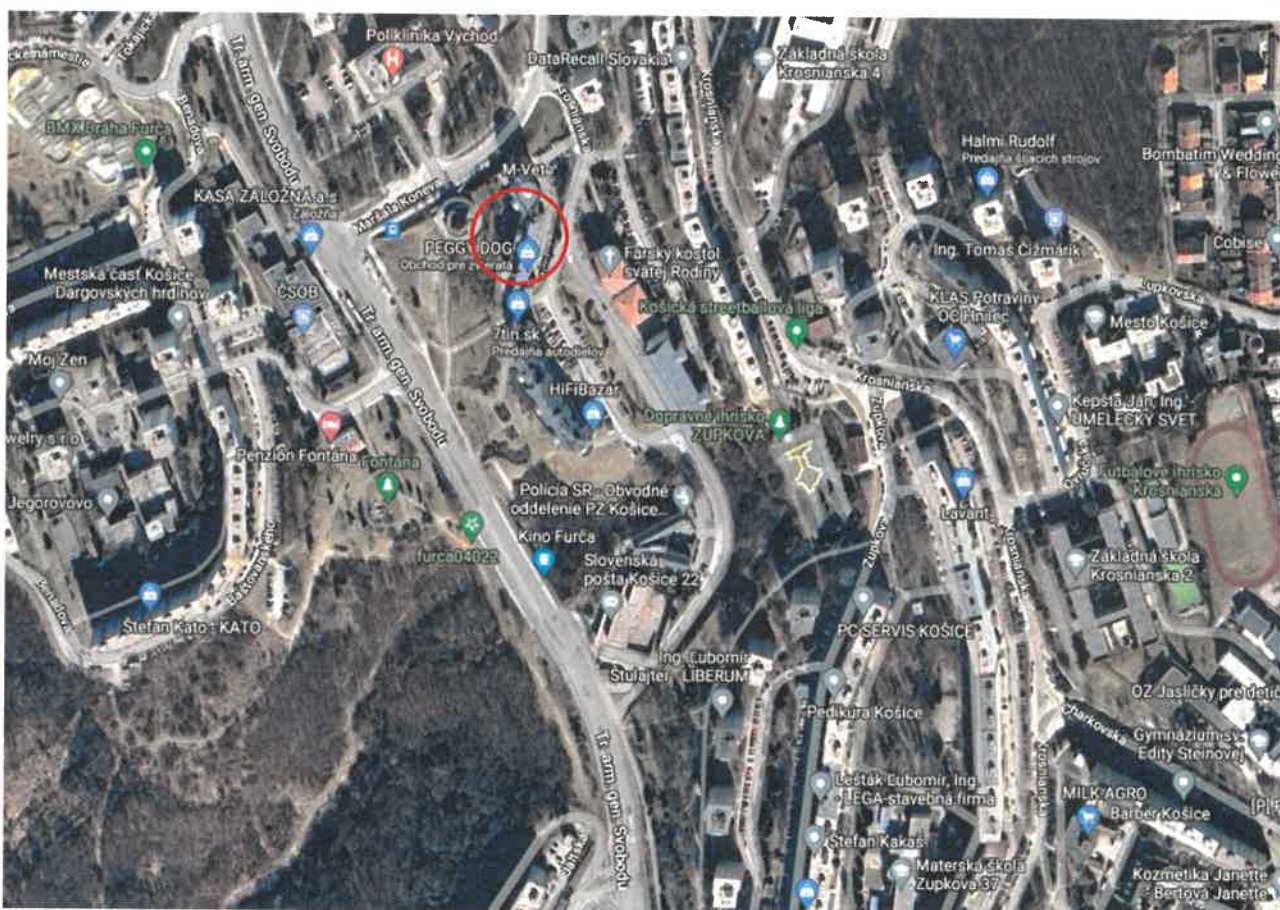
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 024,95 €/m ² * 4,37m ²	4 479,03
Technická hodnota	79,00% z 4 479,03 €	3 538,43

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre: Byt č.16/4.posch.Krosnianska 83, k.ú.Furča, Košice		
Byt č.16/4.posch.Krosnianska 83, k.ú.Furča, Košice	193 566,05	156 304,59
Rekapitulácia VH a TH pre: Garáž č.3 a sklad č.9/prízemie		
Nebytový priestor - garáž č.3/prízemie	68 485,39	54 103,46
Nebytový priestor - sklad č.9/prízemie	4 479,03	3 538,43
Spolu pre: Garáž č.3 a sklad č.9/prízemie	72 964,42	57 641,89
Celkom:	266 530,47	213 946,48

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný mezanínový byt sa nachádza na 4.poschodí (v podkroví) obytného domu súp.č.1491 v obytnom súbore na sídlisku Dargovských hrdinov vo vchode na Krosnianskej 83 v centrálnej časti sídliska vedľa kostola. Orientovaný je na západ (obývacia izba a kuchyňa), spálne sú presvetlené strešnými oknami na východ. Pri zahusťovacích domoch vo svahu upravený priestor s ihriskom pre deti a okrasnou výsadbou, v blízkosti obchody, poliklinika, škola a ďalšie občianske vybavenie.

S bytom sa užíva garážové státie v garáži pre 4 autá a skladový priestor prístupný z tejto garáže situovanej na spodnom podlaží domu.

Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Dom je napojený na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, plyn, vykurovanie i ohrev vody si byty a priestory zabezpečujú samostatne. Prístup je po verejne užívaných komunikáciách vo vlastníctve mestskej časti.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Byt bol v zachovalom stave, užívaný a postupne dokončovaný do súčasného stavu od roku 2010. V čase obhliadky nebola v kúpeľni na spodnej úrovni bytu osadená vaňa a chýbali vnútorné schody na hornú úroveň podkrovia. Podkrovie nespĺňa charakter obytnej miestnosti, je tu kúpeľňová časť a hobby priestor so spaním. Na spodnej úrovni bytu je 3-izbový byt podkrovného charakteru.

Dom je v zachovalom technickom stave, začiatok užívania v roku 2003, opravy strechy a obnova spojená so zateplením domu vykonané podľa informácie v roku 2014. Statické ani hygienické poruchy neboli pri obhliadke zistené. Je predpoklad aj ďalšieho využitia na bývanie.

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

Na LV je evidovaná farcha záložného práva pre banku a **informatívna poznámka o začatí výkonu záložného práva**. Byt nemá odkúpený spoluvlastnícky podiel k pozemku a nie je doteraz úplne dokončený. Zdroj vykurovania teplej vody užívaný bytom bol presunutý mimo plochu bytu do miestnosti oddelenej zo spoločných komunikačných priestorov domu – doklad o umožnení tejto úpravy ani na prepočet spoluvlastníckych podielov v dome nebol doložený. Miestnosť nie je preto započítaná do podlahovej plochy bytu.

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza na Sídlišku Dargovských hrdinov (k.ú.Furča) v Košiciach v zahusťujúcej výstavbe obytného domu z roku 2003. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené komplexným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Obytný dom je v zachovalom stave, obnovený v roku 2014, nevyžaduje opravu, len údržbu. Príslušenstvo obytného domu tvoria výťah, garážové státi, skladovacie priestory, nebytové priestory. V susedstve sú obytné domy s počtom okolo 48 bytov, v tomto dome 32 bytov v štyroch vchodoch, vo vchode tohto domu je 8 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídliisko je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný. Samotný byt je v zachovalom technickom stave a nachádza sa na najvyššom 4.poschodí (v podkroví) a hodnotím ho ako dobrý. Orientácia izieb je na západ a východ. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,9.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,495	9	4,46
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,090	4	0,36
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	241,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 241,52 / 145$	1,666
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 156\ 304,59 \text{ €} * 1,666$	260 403,45 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE: Garáž č.3 a sklad č.9/prízemie

Nebytový priestor sklad a garáž sa nachádza v k.ú.Furča v Košiciach na Sídlišku Dargovských hrdinov v novšej výstavbe z roku 2003. Miesto je vhodné na bývanie aj podnikanie. Sídliško je územne vybavené miestnymi komunikáciami, miestnou prepravou autobusovou i trolejbusovou, parkoviskami. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Obytný dom je v zachovalom stave, obnovený v roku 2014, nevyžaduje opravu, len údržbu. Príslušenstvo obytného domu tvoria výťah, garážové státi, skladovacie priestory, nebytové priestory. Prašnosť okolia je od dopravy bežná. V susedstve novšej výstavby sú staršie obytné domy s počtom do 48 bytov. V dosahu do 5 minút je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídliško je vybavené školami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk a obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Žiadna význačná prírodná lokalita v okolí. Charakter nebytových priestorov – skladové priestory a garáže s typovým vybavením. Oba nebytové priestory sa nachádzajú na prízemí. Sú to priemerné nehnuteľnosti.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, jej charakter, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,070	5	0,35
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,100	9	18,90
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,070	7	0,49
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	4	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			145	176,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 176,82 / 145$	1,219
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 57\,641,89 \text{ €} * 1,219$	70 265,46 €

5. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva pre bankový ústav a informatívna poznámka o začatí výkonu záložného práva.

Byt nemá odkúpený spoluvlastnícky podiel k pozemku a nie je doteraz úplne dokončený. Zdroj vykurovania teplej vody užívaný bytom bol presunutý mimo plochu bytu do miestnosti oddelenej zo spoločných komunikačných priestorov domu – doklad o umožnení tejto úpravy ani na prepočet spoluvlastníckych podielov v dome nebol doložený. Miestnosť nie je preto započítaná do podlahovej plochy bytu.

S využívaním nehnuteľnosti na bývanie nie sú znalcovi známe ďalšie nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je mezanínový byt č.16/4.poschodie obytného domu súp.č.1491 na parc.č.2954/40 v k.ú. Furča v Košiciach, Krosnianska 83. Merný ukazovateľ VŠH je 1838 Eur/m² podlahovej plochy bytu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: Byt č.16/4.posch., Krosnianska 83, k.ú.Furča, Košice		260 403,45
Rekapitulácia VŠH pre skupinu: Garáž č.3 a sklad č.9/prízemie		
Nebytový priestor - garáž č.3/prízemie	1/4	16 488,03
Nebytový priestor - sklad č.9/prízemie	1/1	4 313,35
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: Garáž č.3 a sklad č.9/prízemie		20 801,37
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		281 204,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		281 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatjedentisíc Eur		

V Košiciach dňa 29.02.2024

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 009/2024 zo dňa 29.01.2024
- Protokol o vykonaní obhliadky z 26.02.2024
- Výpis z LV č.12286 – čiastočný, k.ú. Furča
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Furča
- Kolaudačné rozhodnutie z roku 2003
- Pôdorys bytu s príslušenstvom zameraný
- Fotodokumentácia

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

Okres : 804 Košice III
Obec : 598682 Košice-Dargovských hrdinov
Katastrálne územie : 827339 Furča

Dátum vyhotovenia : 26.1.2024
Čas vyhotovenia : 16:43:40
Údaje platné k : 25.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12286
ČIASŤ ČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1491	2954/40	9	obytný dom Krosnianska 81,83,85,87		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2954/40 pod stavbou s.č. 1491 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11932.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve
83	4	16	382/10000

1 z 2

Supisné číslo 1491	Miestna časť	
Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
35	Rohárová Roderika r. Rohárová, Krosnianska 1491/83, Košice, PSČ 040 22, SR, Dátum narodenia: 23.08.1999	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V - 9775/2018 zo dňa 20.08.2018 - 1870/2018	
	Iné údaje	
	Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, formou predajom na dražbe. (V-74/2021) - P-1005/2023 - 2397/23	-
Správca		
Neevidovani		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovani		

Ostatné priestory nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	K pozemku sa zakladá pravo zodp. vecnému bremenu práva stavby
Vlastník poradové číslo 35	Záložné právo v prospech SVB Sosna, IČO: 3555572, Košice, Krosnianska 81 podľa zák. 182/93 § 15, R 86/03 - v.z. 242/04. K pozemku podľa zákona 182/963 § 23 vzniká vecné bremeno práva stavby.
Vlastník poradové číslo 35	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 na základe zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5120063764 podľa V-74/2021 zo dňa 27.01.2021 - č.z. 222/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 804 Košice III Dátum vyhotovenia : 26.1.2024
Obec : 598682 Košice-Dargovských hrdinov Čas vyhotovenia : 16:44:40
Katastrálne územie : 827339 Furča Údaje platné k : 25.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12286
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1491	2954/40	9	obytný dom Kromianska 81,83,85,87		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2954/40 pod stavbou s.č. 1491 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11932.					
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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
83		3	136/10000

1 z 2

Súpisné číslo 1491	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	
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	
48	Rohárová Roderika r. Rohárová, Krosnianska 1491/83, Košice, PSČ 040 22, SR, Dátum narodenia: 23.08.1999	1/4	
	Titul nadobudnutia		
	Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V - 9775/2018 zo dňa 20.08.2018 - 1870/2018		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, formou predajom na dražbe. (V-74/2021) - P-1005/2023 - 2397/23	-	

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	K pozemku sa zakladá pravo zodp. vecnému bremenu práva stavby
Vlastník poradové číslo 48	Záložné právo v prospech SVB Sosna, IČO: 35555572, Košice, Krosnianska 81 podľa zák.182/93 § 15, R 86/03 - v.z.242/04. K pozemku podľa zákona 182/963 § 23 vzniká vecné bremeno práva stavby.
Vlastník poradové číslo 48	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 na základe zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5120063764 podľa V-74/2021 zo dňa 27.01.2021 - č.z.222/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 804 Košice III Dátum vyhotovenia : 26.1.2024
Obec : 598682 Košice-Dargovských hrdinov Čas vyhotovenia : 16:45:58
Katastrálne územie : 827339 Furča Údaje platné k : 25.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12286
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1491	2954/40	9	obytný dom Kromianska 81,83,85,87		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2954/40 pod stavbou s.č. 1491 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11932.					
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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve
83		9	10/10000

1 z 2

Súpisné číslo 1491	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spolu vlastnícky podiel
57	Rohárová Roderika r. Rohárová, Krosnianska 1491/83, Košice, PSČ 040 22, SR, Dátum narodenia: 23.08.1999		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V - 9775/2018 zo dňa 20.08.2018 - 1870/2018		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, formou predajom na dražbe. (V-74/2021) - P-1005/2023 - 2397/23		-
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Legenda

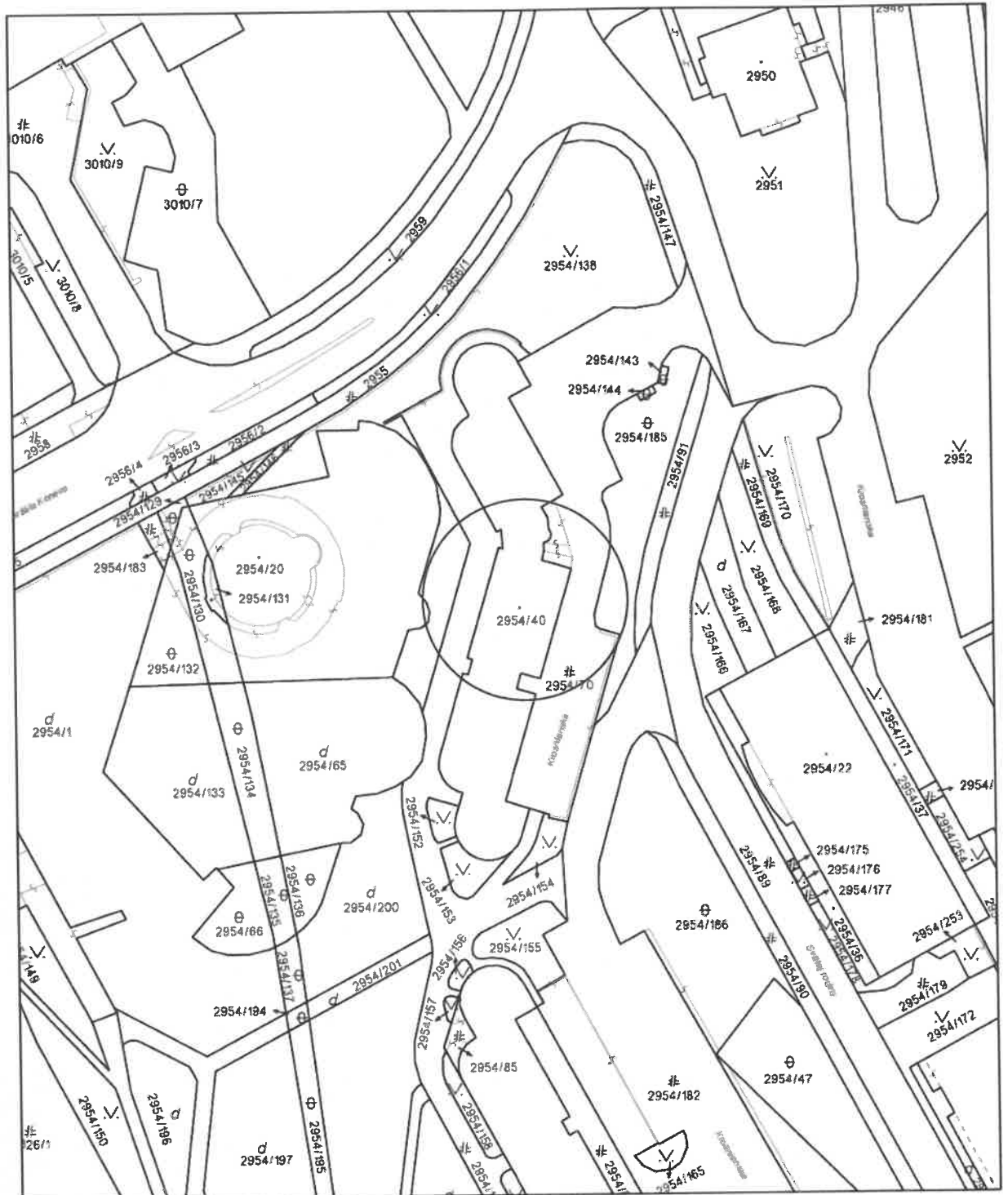
Druh nebytového priestoru
8 Skladový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	K pozemku sa zakladá pravo zodp. vecnému bremenu práva stavby
Vlastník poradové číslo 57	Záložné právo v prospech SVB Sosna, IČO: 35555572, Košice, Krosnianska 81 podľa zák. 182/93 § 15, R 86/03 - v.z. 242/04. K pozemku podľa zákona 182/963 § 23 vzniká vecné bremeno práva stavby.
Vlastník poradové číslo 57	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 na základe zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5120063764 podľa V-74/2021 zo dňa 27.01.2021 - č.z. 222/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice III	Obec Košice-Dargovských hrdinov	Katastrálne územie Furča
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2954/40 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	26.1.2024 16:47:27		Bez autorizácie
Údaje platné k	25.1.2024 18:00:00		

Obytný dom súp.č.1491 na parc.č.2954/40, k.ú. Furča, Krosnianska 83, Košice – sídlisko Dargovských hrdinov



Vchod 83, spoločné priestory, vstup do bytu č.16



Byt č.16/4.poschodie – spodná úroveň - predsieň, kuchynská časť a obývacia izba



Technická miestnosť s WC, kotelňa pred bytom



Byt č.16/4.poschodie – spodná úroveň – izby, kúpeľňa s neosadenou vaňou



spodná úroveň – kúpeľňa, domový svetlák



horná úroveň – priestor na schody, hobby priestor, časť s kúpeľňou



horná úroveň – časť s kúpeľňou, garáž na prízemí s parkovaním, skladový priestor



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 26/2024

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

Podpis znalca



