

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): 104/2017 zo dňa 12.06.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č.72/2024

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Šaca, obec Košice – Šaca, okres Košice II, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.2481:

- byt č.14/2.posch. vo vchode 15 obytného domu Námestie Oceliarov 15 súp.č.470 na pozemku

- parc.č.980 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 380m²

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 617/10000

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 31 (16)

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 Šaca, obec Košice – Šaca, okres Košice II, a to bytu č.14/2.poschodie vo vchode 15 obytného domu Námestie Oceliarov 15 súp.č.470 na pozemku parc.č.980 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 380m², s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 617/10000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2481.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.07.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 08.07.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 104/2017 zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o. dňa 12.06.2024
- Znalecký posudok č.17/2015 vypracoval Ing. Matúš Sukovský, ktorého súčasťou boli nasledovné podklady:
 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 5787/2004, právoplatnosť nadobudnutá 14.01.2005 s prílohami – pôdorys bytu s legendou miestností, pôdorys bytového domu, výpočtový list ceny bytu a pozemku s údajom o veku domu, zameranie, technický popis nehnuteľnosti, a fotodokumentácia

b) podklady získané znalcom :

- Protokol o vykonaní obhliadky dňa 03.07.2024
- Výpis z LV č.2481 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Šaca, vytvorený ISKN dňa 12.06.2024
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Šaca, vytvorená ISKN dňa 12.06.2024
- Zakreslenie skutočného stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 03.07.2024
- Fotodokumentácia z ulice vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 03.07.2024 – byt nesprístupnený
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v lokalite a 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. 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 1.Q.2024

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

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zmenami a zapracovanými aktualizáciami 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 lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 734305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

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. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1.Q.2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

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:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

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

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

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových stránok s realitami.

V mestskej časti Košice – Šaca boli nájdené nasledovné ponuky 1i – 2i bytov v murovaných domoch s uvádzanou výmerou 33 – 56m²:

Na Námestí Oceliarov:

- **1i byt bez balkóna** 33m². štandardne zrekonštruovaný pred cca 15r., bojler na ohrev vody v kúpeľni nad vaňou, na vyvýšenom prízemí/3.p.murovaného zatepleného domu bez výťahu za 77 000 Eur (1864 Eur/m²)

- **2i byt 46m² bez balkóna**, po cca 15r. rekonštrukcii, ohrev vody elektrickým zásobníkom z r.2023 v kúpeľni nad vaňou, na 2/2posch., plastové okná z r.2015, za 69 990 Eur (1522 Eur/m²)

Na Železiarenskej ulici:

- **2i byt 56m² bez balkóna**, štandardná rekonštrukcia, samostatné WC, kúpeľňa s vaňou, na 3/3p zatepleného domu, za 79 900 Eur (1427 Eur/m²)

- **2i byt 62m² bez balkóna**, štandardná rekonštrukcia, samostatné WC, kúpeľňa s vaňou, na 4.poschodí zatepleného domu, vlastný ohrev vody, za 85 000 Eur (1371 Eur/m²)

- **2i byt 56m² bez balkóna, v pôvodnom stave** na 3/3p zatepleného domu, za 84 950 Eur (1507 Eur/m²)

Relevantné doklady o realizovaných cenách neboli k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Z popisu nie je vždy jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Dom sa nachádza v špecifickej lokalite, ktorá nie je zohľadnená v ponukách. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená 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.2481, čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 12.06.2024

Okres : 803 Košice II

Obec : 599841 Košice – Šaca

Kat.ú. : 827509 Šaca

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.980 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 380m²

1 - Pozemok v zastavanom území obce

STAVBA

obytný dom Námestie Oceliarov 15 súp.č.470 na parc.č.980

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

Vchod: 15, 2.poschodie, byt č.14

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

617/10000

vlastník

15 Stašová Etela r. Klotňová, Námestie oceliarov 15, Košice, PSČ 040 15, SR

Dátum narodenia : 15.10.1959

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vl. bytu V-5787/2004 zo dňa 14.01.2005 v.z.8/05

Poznámky:

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 vyplývajúceho zo zmluvy podľa V-1447/2015 zo dňa 04.03.2015. P-780/2017 zo dňa 26.06.2017 v.z.502/17

Obmedzujúca: Uznesenie OS Košice II sp. zn. 20C/26/2021, ktorým odporca Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 je povinný zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k nehnuteľnostiam do právoplatného skončenia konania vo veci samej, P-1115/2021 č.z. 636/21

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 15 Zákonné záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v dome podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 15.

Vlastník poradové číslo 15 Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o splátkovom úvere č. 5067614579 zo dňa 11.02.2015 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653. Rozhodnutie o povolení vkladu V-1447/2015 zo dňa 04.03.2015 v.z.129/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná na základe výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 03.07.2024, za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Vyzvaný vlastník v určený čas nehnuteľnosť nesprístupnil, a preto je znalecký posudok vyhotovený z dostupných údajov v zmysle §12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení. Fotodokumentácia súčasného stavu exteriérov domu vyhotovená znalcom dňa 03.07.2024.

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

Podkladom pre spracovanie tohto posudku je Znalecký posudok č.17/2015 vypracovaný Ing. Matúšom Sukovským, ktorého súčasťou bola aj Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 5787/2004 s prílohami – pôdorys bytu s legendou miestností, pôdorysy bytového domu, zameranie, údaj o veku domu i fotodokumentácia z obhliadky z roku 2015 a technické popisy nehnuteľností. Všetky tieto podklady sú aj v prílohách tohto posudku.

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

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Z dostupných údajov rozdiely nezistené

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

- Byt č.14/2.poschodie vo vchode 15 obytného domu súp.č.470, obytný dom zaradený do užívania v roku 1953
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 617/10000.
Pozemok v spoluvlastníckom podiele: - parc.č.980 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 380m²

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 existujúce obytné plochy viacpodlažnej zástavby

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_2013_V-3.htm

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 2-izbový byt č.14/2.poschodie, Námestie Oceliarov 15, Košice-Šaca

Byt č.14 sa nachádza na 2/2.poschodí v strednom module nízkopodlažného murovaného obytného domu súp.č.470 vo vchode na Námestí Oceliarov 15 v mestskej časti Košice – Šaca v severnej časti v susedstve viacerých podobných nízkopodlažných bytových domov. V susedstve sú domy so sociálnymi bytmi, užívané aj neprispôsobivými

občanmi i neplatičmi. Dom mal v rokoch 2014 opravené a natreté fasádne omietky, toho času už sú opätovne poškodené, opadané, vymenené boli vtedy vchodové dvere do domu i zvončeky, okná v spoločných priestoroch chodieb nadzemných podlaží, opravená bola strecha s vymenenou škridlovou krytinou. Vymaľované v tom období boli aj vnútorné priestory. Fasádne omietky však na viacerých miestach vykazujú poruchy – sú opadané, uvoľnené, hlavne na štítových fasádach, vysprávky vidno na rohoch budovy pri zaústeniach dažďových zvodov, a poškodené sú aj zvyšné nadokenné rímasy.

Bytový dom bol zaradený do užívania roku 1953 ako ubytovňa pre slobodných zamestnancov hutníckeho kombinátu pozostávajúce z kuchyne, jednej izby a hygienického zariadenia, pričom na podlaží sa nachádzalo osem buniek. Z buniek bolo vytvorených 18 bytov, po 6 bytov na každom nadzemnom podlaží. Bytový dom s polozapusteným suterénom a troma nadzemnými podlažiami je murovaný z plných tehál a zastrešený sedlovou strechou v konštrukčnom systéme T20. Vchodové dvere do domu a okná spoločných priestorov boli vymenené. V suteréne sa nachádza príslušenstvo k bytom (spoločné priestory – bývalá kočíkareň, žehliareň, sušiareň...), skladovacie priestory - pivnice k bytom. Vertikálna komunikácia je zabezpečená jedným železobetónovým schodiskom. Nosný systém je pozdĺžny trojtrakt so šírkou v bytovej časti 4,2m a stredovým chodbovým traktom. Obvodové a nosné murivo hrúbky 450mm z plných tehál. Stropy sú montované z prefabrikovaných nosníkov a škvárobetónových vložiek. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Keramické obklady nie sú. Na podlahe terazzo dlažba. Vykurovanie je z centrálneho zdroja, príprava ohriatej vody je vo väčšine bytových domov v Šaci realizovaná lokálne v každom byte, v poskytnutom podklade je uvažovaný aj ohrev vody z centrálneho zdroja. V dome je tiež inštalovaný rozvod plynu, elektriny, vody a kanalizácie. Okná v bytoch sú prevažne plastové. Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, bez hĺbkovej obnovy, nezateplená.

Popis bytu prevzatý z dostupného podkladu:

POPIS BYTU Č. 14

Byt č. 14 sa nachádza na 2. poschodí bytového domu a jeho orientácia obytných miestností je na západ. Prístupný je so spoločného komunikačného priestoru - chodby. Byt je čiastočne rekonštruovaný z roku 2006, kedy bolo rekonštruované bytové jadro. V roku 2012 bola osadená nová kuchynská linka. Celková podlahová plocha bytu spolu s pivničným boxom je po jeho zameraní – 45,67 m².

Úprava vnútorných povrchov - steny miestností sú opatrené vápennou omietkou.

Vnútorné keramické obklady - v kuchyni za linkou a v kúpeľni s WC.

Dvere - sú hladké plné osadené do ocelových zárubní (1 ks).

Okná – sú pôvodné drevené s dvojitém zasklením

Povrchy podláh - v obývacej miestnosti PVC podlahová krytina s kobercom, v spálni plávajúca laminátová podlaha, v kúpeľni s WC bežné keramické dlažby, v kuchyni a na chodbe keramická dlažba.

Vykurovanie - vykurovanie bytu je ústredné teplovodné z centrálnej výmenníkovej stanice, vykurovacie telesá sú panelové radiátory.

Elektroinštalácia - svetelná s automatickým istením v byte (poistky).

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody v ocelovom potrubí, meranie spotreby TUV a studenej vody v inštaláčnej šachte v bytovom jadre.

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej vody z plastových rúr.

Vnútorný plynovod - rozvod ocelového potrubia z inštaláčného priestoru do kuchyne.

Ohrev teplej vody - z centrálneho zdroja tepla, z výmenníkovej stanice.

Bytové jadro bez rozvodov - bytové jadro je murované z presných tvárnic.

Vybavenie kuchyne - v kuchyni je osadená kuchynská linka na báze drevotriesky.

Vybavenie kuchyne - kuchynský plynový sporák s plynovou rúrou, nerezový drez s pákovou batériou.

Vnútorné hygienické zariadenia - v kúpeľni je osadený sprchovací kút s pákovou batériou a ružicou, keramické umývadlo a inštalovaný je combi záchod.

Ostatné - byt má domáci telefón s vrátnikom, poštovú schránku.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt. S vlastníctvom bytu je spojený spoluvlastnícky podiel 617/10000 na spoločných zariadeniach a spoločných častiach domu a spoluvlastnícky podiel 617/10000 k pozemku. 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: spoločné priestory, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky STA, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je oceňovaný byt

umiestnený. Celkovú životnosť, na základe miestneho šetrenia a typ stavebnej sústavy bytového domu stanovujem odborným odhadom na 150 rokov.

Byt I. kategórie je podľa vyhlášky byt s ústredným (diaľkovým) vykurovaním a s úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom.

ZATRI

JKSO:

KS:

PODI

Preds
1,64*
Kúpeľ
1,64*
Kuchy
2,38*
Izba
4,14*
Izba
4,15*
Vým
Pivni
4,35
Vypo

STAN

Rozp

Koefi

Koefi

Koefi

Poče

Výpo

Číslo

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	
1,64*1,55	2,54
Kúpeľňa s WC	
1,64*1,55	2,54
Kuchyňa	
2,38*3,54	8,43
Izba	
4,14*3,35	13,87
Izba	
4,15*3,36	13,94
Výmera bytu bez pivnice	41,32
Pivnica	
4,35	4,35
Vypočítaná podlahová plocha	45,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,67
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,18
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,47
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,24
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	0,90	2,70	2,52
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,20	2,40	2,24
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,60
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,05	2,10	1,96
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,74
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,03
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,57
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,08
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,05	0,53	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,43
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,11
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,48
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,33
	Spolu	100,00		107,08	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,08 / 100 = 1,0708$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,757 * 0,939 * 1,0708 * 1,02$$

$$V_H = 1\,253,43 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

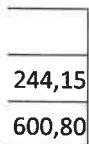
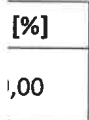
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
2i byt č.14/2.poschodie, Nám.ocielarov 15, Košice-Šaca	1953	71	29	100	71,00	29,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,253,43 €/m^2 * 45,67m^2$	57 244,15
Technická hodnota	$29,00\% \text{ z } 57\,244,15 €$	16 600,80

36
30
17
33
37
03
37
37
03
00
06
74
03
37
37
33
08
03
33
9
7
3
1
8
3
00



Ohodnocovaný byt sa nachádza na 2/2.poschodí v obytnom murovanom dome v Košiciach – Šaci na Námestí Oceliarov ulici 15 v okrajovej časti tejto mestskej časti, v susedstve viacerých podobných nízkopodlažných bytových domov,

niektoré využívané ako sociálne byty užívané aj neprispôsobivými občanmi i neplatičmi. V susedstve bol zbúraný bývalý objekt jedálne. Domy sú pri zdravotnom a rehabilitačnom oddelení, sídle mestskej časti, základnej školy, obchodoch. Šaca je situovaná juhozápadne od mesta pri hutníckom kombináte U.S.Steel Košice s.r.o. a funguje tu aj mestská hromadná doprava. Vybavenie lokality je kompletne základnými i strednými školami, škôlkami, nemocnicou, hotelmi a penziónmi, sídlami firiem, obchodmi. Byt je orientovaný na západ. Poloha je využívaná na bývanie. Objekt je napojený na centrálny zdroj tepla, elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu i plyn a je prístupný z verejnej komunikácie vo vlastníctve mesta.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je v primeranom technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, má opravenú strechu a prevažne vymenené otvorové výplne, je nezateplený, fasáda má poškodené omietky. Iné využitie bytu ako na bývanie sa nepredpokladá.

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

Na LV je vedená ťarcha záložného práva v prospech peňažného ústavu s poznámkou o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe. Nehnuteľnosť na výzvu nebola vlastníčkou sprístupnená, a preto je ohodnotená z dostupných podkladov.

3.1 STAVBY

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza v nezateplenom nízkopodlažnom murovanom dome na Námestí Oceliarov 15 v mestskej časti Košice - Šaca v okrajovej časti v susedstve domu so sociálnymi bytmi, kde dopyt je v porovnaní s ponukou znížený. Miesto je vhodné na bývanie. Mestská časť je územne vybavená miestnymi komunikáciami, občianskym vybavením, parkoviskami. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, nevyžaduje opravu. Prašnosť okolia a hluk od dopravy bežný. V susedstve sú obytné domy murované, vyššia hustota obyvateľstva, vrátane konfliktných skupín. V tomto dome je 16 bytov. V dosahu je MHD alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídlisko je vybavené komplexne školami základnou i strednými, škôlkami, poliklinikou, nemocnicou, poštou, bankami, službami - nachádzajú sa tu sídla a prevádzky viacerých firiem. Nezamestnanosť obyvateľstva v okrese je do 5%. Príslušenstvo obytného domu tvoria spoločné priestory. Samotný byt je v zchovalom stave po čiastočnej rekonštrukcii. Orientácia miestností na západ. Byt je na 2/2.poschodí a hodnotím ho ako priemerný. 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 diferenciácie vo výške 2,3.

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,300 + 4,600)	6,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,600
III. trieda	Priemerný koeficient	2,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,265
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,300 - 2,070)	0,230

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 v rovnováhe	III.	2,300	10	23,00

bývalý
loch.
iestská
telmi a
pojený
cie vo

enené
adá.

práva

práva
otená

ošice -
esto je
skami.
bežný.
je 16
avené
ádzajú
domu
stí na
a typ
počte

2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	2,300	30	69,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,600	7	32,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,900	5	34,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,265	6	7,59
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	2,300	10	23,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,900	8	55,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	1,265	6	7,59
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,300	5	11,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,265	9	11,39
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,300	7	16,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,900	7	48,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,900	6	41,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,265	4	5,06
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,600	5	23,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,300	20	46,00
	Spolu			145	454,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 454,83 / 145$	3,137
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 16\,600,80 \text{ €} * 3,137$	52 076,71 €

sledok
*V_I

23,00

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Šaca

Pozemok v intraviláne krajského mesta Košice - mestská časť Košice - Šaca, nachádzajúcej sa juhozápadne od Košíc pri hutníckom kombináte U.S.Steel Košice, vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je rovinatý, zastavaný obytným domom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
980	zastavaná plocha a nádvorie	380,00	1/1	617/10000	23,45

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,25
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,50 * 1,10 * 1,00$	2,3719
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,3719$	63,00 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 617/10000 * 23940,00 \text{ €}$	1 477,10 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 980	380,00 m ² * 63,00 €/m ² * 1/1*617/10000	1 477,10
Spolu		1 477,10

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je vedená ťarcha záložného práva v prospech peňažného ústavu s poznámkou o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nie je známy jej súčasný technický stav ani vybavenie, a preto je ohodnotená z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

pošíc pri
nostou

ra
[m²]

23,45

odnota
ficientu

1,25

1,00

1,00

1,15

1,50

1,10

1,00

2,3719

00 €/m²

177,10 €

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia bol byt č.14/2.poschodie v obytnom dome súp.č.470 na parc.č.980, Námestie Oceliarov 15, k.ú.Šaca, Košice – Šaca. Merný ukazovateľ VŠH je 1173 Eur/m² podlahovej plochy bytu vrátane pivnice a podielu na pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
2i byt č.14/2.poschodie, Nám.oceliarov 15, Košice-Šaca	1/1	52 076,71
Pozemky		
k.ú.Šaca - parc. č. 980 (23,45 m ²)	1/1 z 617/10000	1 477,10
Všeobecná hodnota celkom		53 553,81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		53 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattritisícšesťsto Eur		

V Košiciach, dňa 08.07.2024



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 104/2017
- Protokol o vykonaní obhliadky z 03.07.2024
- Výpis z LV č.2481, k.ú. Šaca
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šaca
- Poklady z poskytnutého znaleckého posudku č.17/2015
 - Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu s okótovaným pôdorysom bytu
 - Fotodokumentácia z roku 2015
- Fotodokumentácia bytového domu a okolia z 03.07.2024

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 12.6.2024
 Obec : 599841 Košice-Šaca Čas vyhotovenia : 15:00:42
 Katastrálne územie : 827509 Šaca Údaje platné k : 11.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2481 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
980	380	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 Spolu vlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
470	980	9	obytný dom - Námestie oceliarov 15		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 NEHNUTELNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
15	2	14	617/10000
Súpisné číslo	Miestna časť		
470			

1 z 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
15	Stašová Etela r. Klotňová, Námestie oceliarov 15, Košice, PSČ 040 15, SR, Dátum narodenia: 15.10.1959	1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vl. bytu V-5787/2004 zo dňa 14.01.2005 v.z.8/05	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 vyplývajúceho zo zmluvy podľa V-1447/2015 zo dňa 04.03.2015. P-780/2017 zo dňa 26.06.2017 v.z.502/17	-
	Obmedzujúca: Uznesenie OS Košice II sp. zn. 20C/26/2021, ktorým odporca Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 je povinný zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k nehnuteľnostiam do právoplatného skončenia konania vo veci samej, P-1115/2021 č.z. 636/21	-
Správca - Neevidovani		
Iná oprávnená osoba - Neevidovani		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

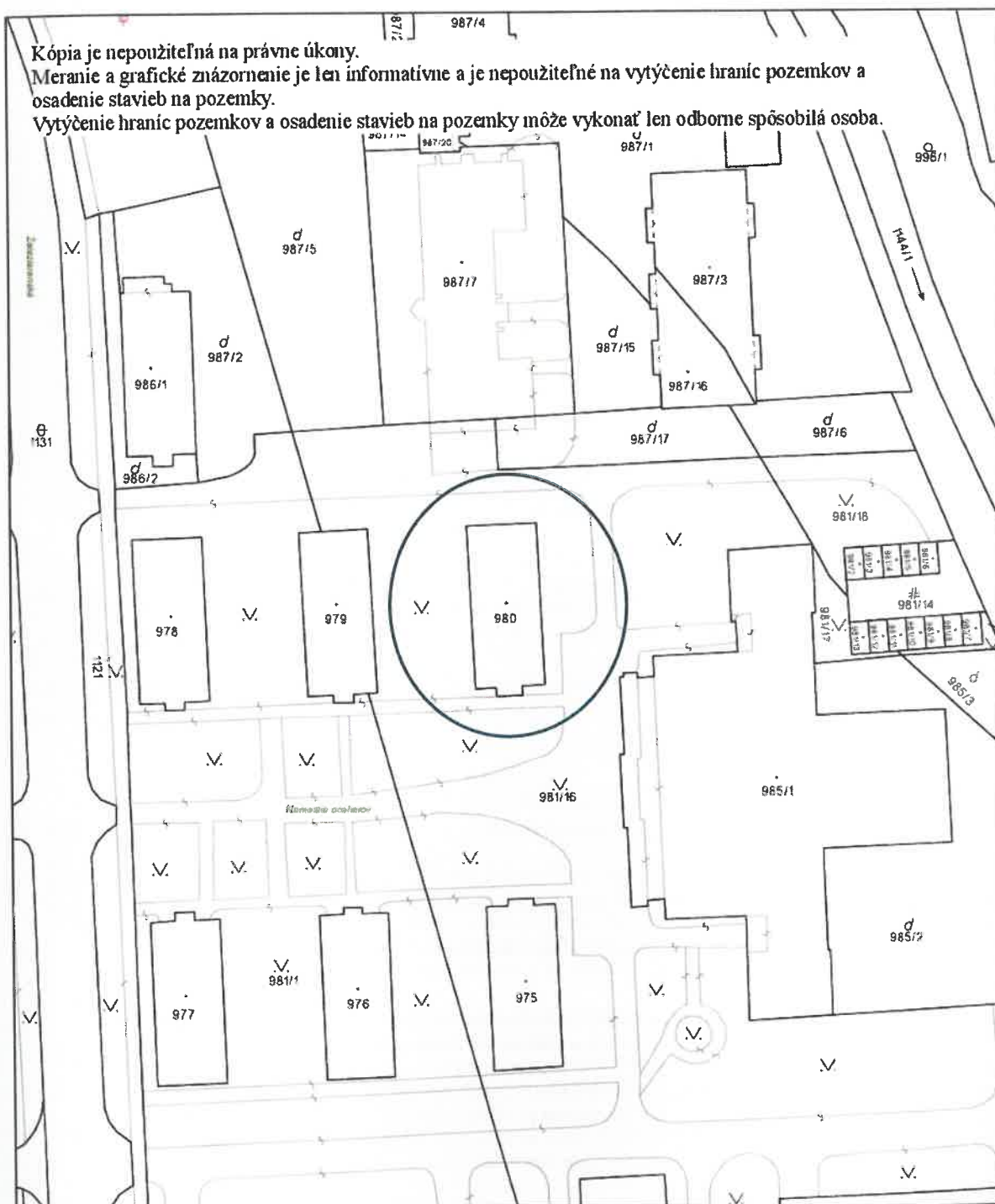
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 15	Zákonné záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov v dome podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 15.
Vlastník poradové číslo 15	Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o splátkovom úvere č. 5067614579 zo dňa 11.02.2015 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653. Rozhodnutie o povolení vkladu V-1447/2015 zo dňa 04.03.2015 v.z.129/15

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

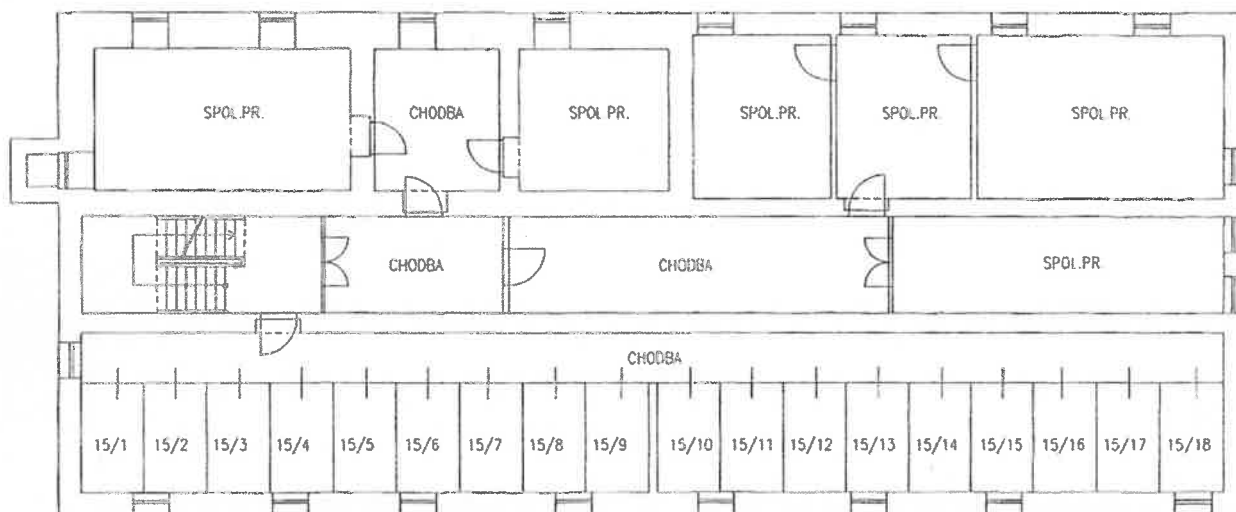
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice II	Košice-Šaca	Šaca
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 980		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 12.6.2024 15:01:25		Bez autorizácie	
Údaje platné k 11.6.2024 18:00:00			

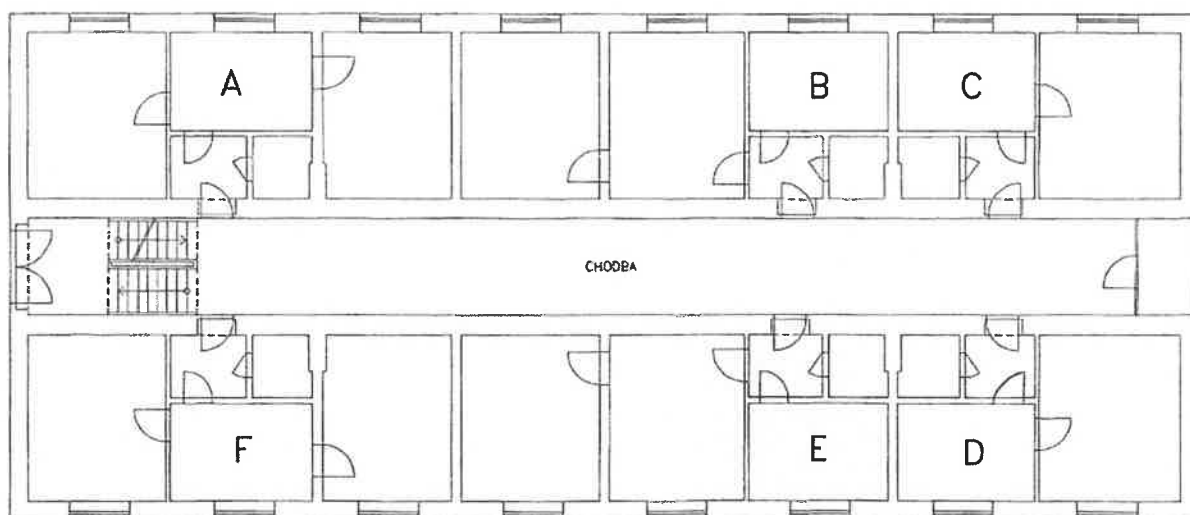
SUTERÉN

ULICA: NAM. OCELIAROV 15
POČ. NADZ. PODLAŽÍ: 3
POČ. PODZ. PODLAŽÍ: 1
POČET BYTOV: 18



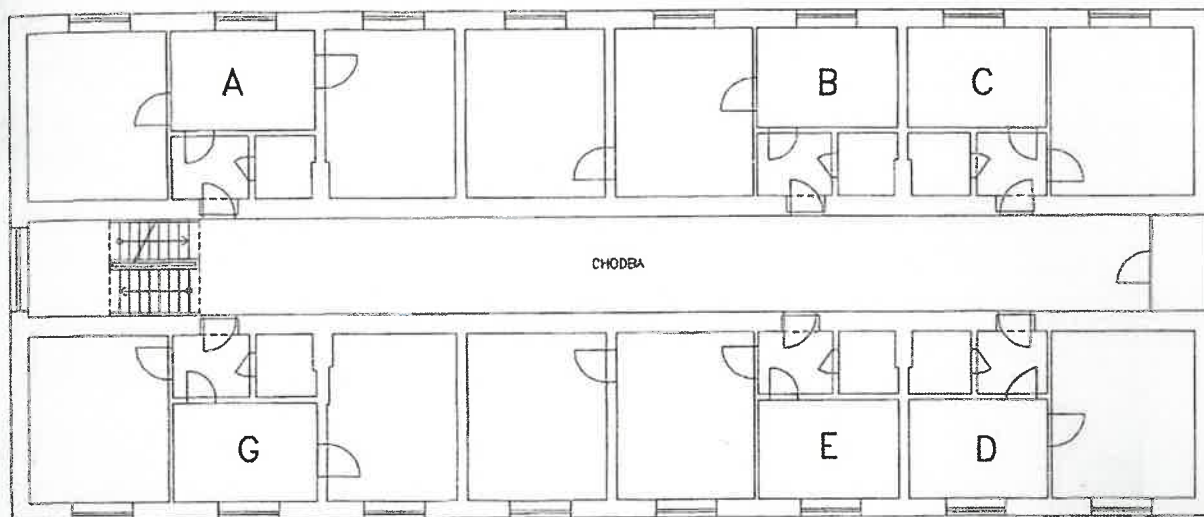
PRÍZEMIE

ULICA: NAM. OCELIAROV 15
POČ. NADZ. PODLAŽÍ: 3
POČ. PODZ. PODLAŽÍ: 1
POČET BYTOV V DOME: 18



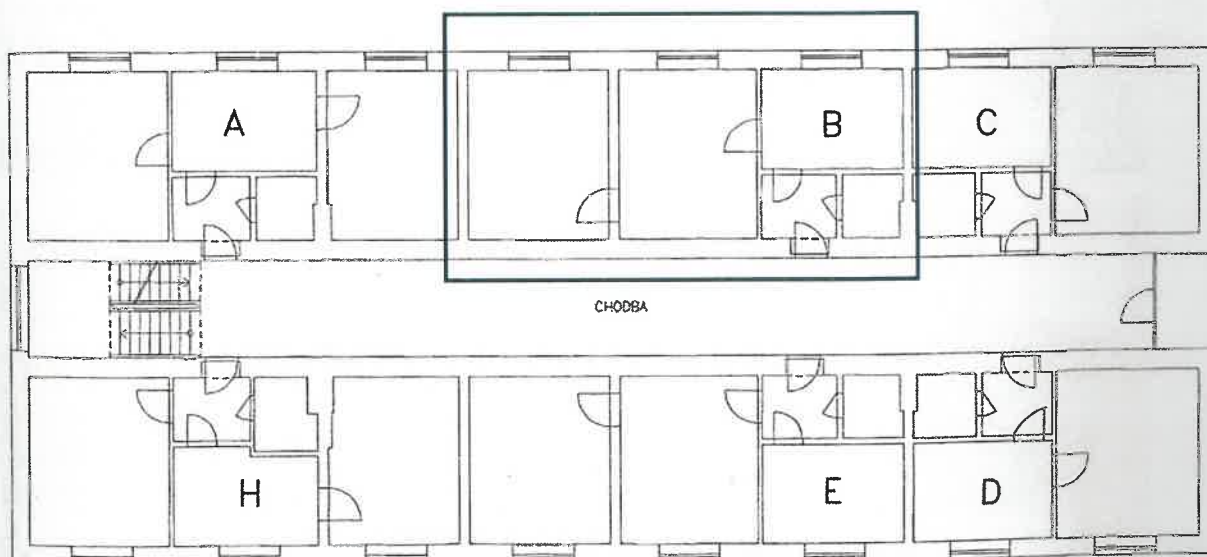
1.POSCHODIE

ULICA: NÁM. OCELIAROV 15
 POČ. NADZ. PODLAŽÍ: 3
 POČ. PODZ. PODLAŽÍ: 1
 POČ. BYTOV V DOME: 18

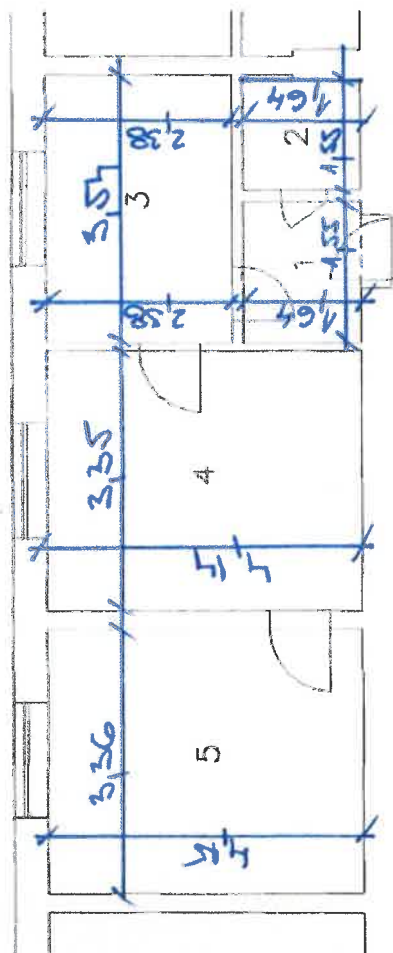


2.POSCHODIE

ULICA: NÁM. OCELIAROV 15
 POČ. NADZ. PODLAŽÍ: 3
 POČ. PODZ. PODLAŽÍ: 1
 POČ. BYTOV V DOME: 18



BYT Č:	14	TYP: B	
ULICA:	NÁM. OCELIAROV 15		
POŠCHODIE:	2.		
POČET IZIEB:	2	PLOCHA m2	
Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	OBYT.	PRÍSL.
1	PREDSEŇ		2.94
2	KÚPEĽNÁ		2.28
3	KUCHYŇA		8.44
4	IZBA	14.05	
5	IZBA	14.26	
PODL. PL. BYIU		41.97	
P	PIVNICA		4.35
SKUTKOVÝ STAV			46.32



FOTODOKUMENTÁCIA BYTU Č. 14 NA 2 POSCHODÍ BYT. DOMU SÚP.Č. 470,NÁM. OCELIAROV 15, KOŠICE - ŠACA



Obytný dom súp.č.470 na parc.č.980, Námestie Oceliarov 15, Košice – Šaca, k.ú. Šaca



V. Z

Znalec
Minis
09 00

Znalec
Zárov

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 72/2024

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

Podpis znalca



