

Znalec: Ing. Daňko Pavol, Oštepová 10, 040 01 Košice, tel. 0905 359 196

Zadávatel: Dražobník, s.r.o. Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO : 36764281

Číslo objednávky: 040/2024 zo dňa 12.6.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty podzemnej stavby CO krytu na par.č. 305/233 v k.ú.: Jazero v obci Košice - Nad Jazerom, okr. Košice IV, evidovaná na LV č.14079, pre účely dražby.

Počet strán (z toho príloh): 24 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty podzemnej stavby CO krytu na par.č. 305/233 v k.ú.: Jazero v obci Košice - Nad Jazerom, okr. Košice IV evidovanej na LV č.14079

2. Účel znaleckého posudku: Dražba nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 12.6.2024

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu): 25.6.2024

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.6.2024

6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

- List vlastníctva č.14079 vyhotovený cez katastrálny portál dňa 26.6.2024
- List vlastníctva č.11570 vyhotovený cez katastrálny portál dňa 26.6.2024
- Objednávka č. 040/2024 ZP zo dňa 12.06.2024 od Dražobník s.r.o. Košice
- OÚ Košice - OKR Košice, Informácia o veku stavby zo dňa 15.12.2023
- Kúpna zmluva č.13-12/2008-3K 7/04

- Výpoveď zástupcu objednávateľa Mgr. Lenky Voronkovovej

6.2 Obstarané znalcom :

- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 26.6.2024
- Širšie vzťahy stavby CO krytu
- Obhliadka nehnuteľnosti dňa 25.6.2024

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

8. Ďalšie použité právne predpisy:

- Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z., vyhl.č.605/2008 Z.z. vyhl. ,vyhl.č. 254/2010 Z.z.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.

- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z..

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva

zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

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

9. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

- 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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

- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby/bytu znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

- Koeficient polohovej diferenciácie (k_{pd}) - vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

- Metóda polohovej diferenciácie stanovuje výpočet VŠH_s (pri stavbách mimo bytov a nebyt. priestorov) súčinom TH s k_{pd}
- Metóda polohovej diferenciácie stanovuje výpočet VŠH_B (pri bytoch a nebyt. priestoroch) súčinom TH s k_{pd}
- Metóda polohovej diferenciácie stanovuje výpočet VŠH_{poz} (pri pozemkoch) súčinom výmery pozemku s východiskovou hodnotou pozemku na 1m² s k_{pd}

10. Osobitné požiadavky objednávateľa: Oceniť len podzemnú stavbu CO krytu, bez pozemku par.č.305/233.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ku ktorej znalcovi neboli predložené vieryhodné podklady. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je stanovený na m3 obstavaného priestoru podľa prílohy č.3 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2.Q/2024 vo výške 3,757 ako celku pre stavebníctvo. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukcií prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z listu vlastníctva č. 14079, k.ú. Jazero

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súp.č. stavby	na pozemku par.číslo	druh stavby	popis stavby	druh chránenej nehn.	umiestn.
	305/233	20	Stavba CO krytu-podz. stavba	801	1

Právny vzťah k pozemku par.č. 305/233 pod stavbou je evidovaný na LV č.11570

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Druh chránenej nehnuteľnosti - 801 Iná ochrana

Umiestnenie stavby 1- Stavba postavená na zemskom povrchu

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

1 CASSOVIATRADE COOP s.r.o., Rehoľná 1, Košice PSČ 040 01, IČO: 31681441 Spoluhl. podiel : 1/1

Kúpna zmluva V-6906/2011 zo dňa 14.9.2011

ČASŤ C: ĎARCHY

Vid' LV v prílohe ZP.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka vykonaná dňa 25.6.2024.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Porovnanie popisných a geodetických údajov v právnej dokumentácii :

- podzemná stavba CO krytu bez súpisného čísla na par.č. 305/233 - je zapísaná na liste vlastníctva 14079 a je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy.

- vlastníkom pozemku par.č.305/233 pod stavbou CO krytu je firma LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, IČO: 36183181.

- Projektová dokumentácia stavby CO krytu nebola poskytnutá

- Vek objektu bol stanovený na základe informácie OÚ Košice - OKR Košice

Prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii zo Slaneckej a Textilnej ulice.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1) Stavba CO krytu - podzemná stavba na par.č. 305/233

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené: Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba CO krytu-podzemná stavba na par.č. 305/233

POPIS STAVBY

Ide o podzemnú stavbu CO - odolného úkrytu triedy odolnosti 3, **evidenčné číslo ochrannej stavby 0804-030**, ktorý bol postavený v areály bývalého mäsokombinátu a mal slúžiť **pre izoláciu zamestnancov mäsokombinátu**, ktorý už neexistuje. Dnes je vlastníkom stavby **CASSOVIATRADE COOP s.r.o. Košice**, ktorý je v konkurznom konaní. Objekt sa dlhodobo neudržiaval, **chátral**, bol verejne prístupný a využívaný rôznymi bezdomovcami. V súčasnosti je úkryt zanedbaný bez **akejkoľvek** technickej údržby, interiér, sociálne zariadenia do značnej miery zničené a v čase obhliadky nebol **schopný** riadneho užívania. Boli demontované filtračné zariadenia, časti elektroinštalácie, kalové prečerpávacie **čerpadla** kanalizácie, poškodené časti vodného hospodárstva, zásobníky vody, batérie, čiastočne dvere a **priestory** úkrytu sú dlhodobo znečisťované rôznym komunálnym odpadom.

Pre potreby dosiahnutia stavu užívania schopnej stavby CO - odolného úkrytu, je nutné zrealizovať rozsiahle technické práce, opravy vodného hospodárstva, elektroinštalácie, **filtračno-vzduchových** zariadení a vykonať hĺbkové revízie všetkých zariadení stavby včítane vstupných **tlačkovo-plynových** dverí.

Konštrukčné vyhotovenie:

Konštrukčne sa jedna do zeme zapustený železobetónový monolit s **ochranným** súčiniteľom K_o nad 200.

Obvodové mury, nosné steny, strop sú vyhotovené zo železobetónu, **priečky** sú betónové, obvodové steny, strop majú hrúbku 50,0 cm. Úkryt ma dva vstupy do suterénu **vonkajšími** betónovými schodiskami s opornými múrmi.

Celý úkryt je obsypaný zeminou a je zarastený náletovými drevinami.

V objekte sa nachádza nefunkčná elektroinštalácia s poškodeným **rozvadačom**, nefunkčné vodné hospodárstvo, poškodené prečerpávanie kanalizačného odpadu **do verejnej siete**, zásobníky vody, chýbajúce čerpadla, poškodené sociálne zariadenia, čiastočne **poškodené** vnútorné dvere, kompletne chýba filtračné zariadenie vzduchu. Podlaha úkrytu je betónová, čiastočne **pokrytá** PVC.

Statické poruchy stavby úkrytu pri vizuálnej obhliadke neboli zistené, **okrem** vstupných vonkajších schodisk, ktoré nie sú prekryté. Vzhľadom na uvedené uvažujem s **predpokladanou** životnosťou objektu 100 rokov, pri výpočte opotrebenia zohľadnením poškodenosti jednotlivých častí **stavby** objektu úkrytu CO.

Vek objektu bol stanovený v zmysle vyjadrenia Okresného úradu **Košice** - odboru krízového riadenia zo dňa 15.12.2023, kde sa začiatok užívania uvažoval rok 1970.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - **ostatné**

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz=24,76*12,57*0,40	124,49
Spodná stavba	
Oss=24,76*12,57*(2,38+0,50)+1,80*1,80*2,0=	902,83

Obstavaný priestor stavby celkom	1 027,32
----------------------------------	----------

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

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	24,76*12,57	311,23	Repr. 2,57		2,57

Priemerná zastavaná plocha:

$$(311,23) / 1 = 311,23 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(311,23 * 2,57) / (311,23) = 2,57 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 311,23) = 0,9971$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,57) = 1,1171$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
1	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	16,27	0	0,00	17,95
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	37,56	0	0,00	41,43
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	17,52	0	0,00	19,33
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,75	0	0,00	4,14
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,01	0	0,00	5,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,50	30	0,75	1,93
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,75	20	0,75	3,31
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	6,76	50	3,38	3,73
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Ďalšie konštrukcie							
26	Vnútrotný vodovod	-	-	2,00	2,50	50	1,25	1,38
27	Vnútrotná kanalizácia	-	-	3,00	3,75	70	2,63	1,24
28	Hygienické zariadenia a WC	-	-	0,50	0,63	95	0,60	0,03
	Spolu	100,00		79,90	100,00		9,36	100,00

Poškodenosť stavby: 9,36 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 79,90 / 100 = 0,7990$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]

$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 3,757 * 0,7990 * 0,9971 * 1,1171 * 1,132 *$

1,07

$VH = 276,2466 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba CO krytu- podzemná stavba na par.č. 305/233	1970	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$276,2466 \text{ Eur/m}^3 * 1027,32 \text{ m}^3$	283 793,66
Poškodenosť	-9,36 % z 283 793,66	-26 563,09
Východisková hodnota poškodenej stavby		257 230,57
Technická hodnota	46,00 % z 257 230,57 Eur	118 326,06

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšie schody

Vonkajšie predložené betónové schody na terén vedúce k vstupu do CO krytu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $21*1,80+14*1,23 = 55,02$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1970	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$55,02 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,757 * 1,07$	1 579,22
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 1\,579,22 \text{ Eur}$	513,25

2.2.2 Oporné múry

Betónové oporné múry okolo schodov vedúcich k vstupu do CO krytu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $2*(3,08*1,0*0,50) + 2*(8,40*2,10*0,50) = 20,72$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry	1984	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$20,72 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 1,07$	4 299,65
Technická hodnota	$42,86 \% \text{ z } 4\,299,65 \text{ Eur}$	1 842,83

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Stavba CO krytu-podzemná stavba na par.č. 305/233	257 230,57	118 326,06
Vonkajšie schody	1 579,22	513,25
Oporné múry	4 299,65	1 842,83
Celkom:	263 109,44	120 682,14

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza južne od centra mesta v časti mesta Košice-Nad jazerom v kat. území Jazero v časti občianskej a priemyselnej vybavenosti oproti sídliska Nad jazerom. Prístupný je zo Slaneckej ulice s možnosťou napojenia na verejné inžinierske siete - elektrický prúd, plyn, vodovod, kanalizácia. Nachádza sa v spoločnom areáli bývalého mäso priemyslu. Podľa územného plánu mesta Košice je lokalita definovaná ako plocha zariadení výroby, skladov a stavebnej výroby. V meste sa nachádza vyššia občianska vybavenosť, možnosť zmeny v zástavbe územného rozvoja, ktorá by mala vplyv na užívanie nehnuteľnosti nie je známa. Nehnuteľnosť vzhľadom k svojmu charakteru (úkryt CO) nie je vhodná na prenájom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je definovaná ako úkryt CO s iným využitím sa neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené skutočnosti, ktoré vplývajú na využívanie nehnuteľnosti na svoj účel. V LV nie sú uvedené žiadne ťarchy ani vecné bremena, ani závady ktoré nezaniknú, týkajúce sa ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Stavba CO krytu je postavená na cudzom pozemku, bez právneho vzťahu k pozemku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydané ÚSI Žilina. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
-------	-------------------	--------	------------------	------------------------	--

1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,040	13	0,52
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,40

	Spolu			180	97,92
--	-------	--	--	-----	-------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 97,92 / 180$	0,544
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 120\,682,14 \text{ Eur} * 0,544$	65 651,08 Eur

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti Stavba CO krytu na par.č.305/233 pre dražbu - nemá existujúce závary na nehnuteľnosti, nemá na liste vlastníctva č.14079 zapísané ťarchy, vecné bremena, predkupné práva, ani práva zabezpečujúce pohľadávky.

3.1.REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Stavba CO krytu-podzemná stavba na par.č. 305/233	64 369,37
Vonkajšie schody	279,21
Oporné múry	1 002,50
Všeobecná hodnota celkom	65 651,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	65 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatpäťtisíc sedemsto Eur	

V Košiciach, dňa 26.06.2024




Ing. Daňko Pavol

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č.14079
- Výpis z listu vlastníctva č.11570
- Kópia z katastrálnej mapy
- Širšie vzťahy stavby CO - krytu
- Kúpna zmluva č.13-12/2008
- Informácia OÚ Košice - OKR
- Pôdorys, rez, stavby CO krytu
- Foto-dokumentácia stavby CO krytu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 26.6.2024
Čas vyhotovenia : 15:00:39
Údaje platné k : 25.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14079

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	305/233	20	Stavba CO krytu - podzemná stavba	801	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 305/233 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 11570.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Druh chránenej nehnuteľnosti

801 Iná ochrana

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	CASSOVIATRADE COOP s.r.o., Rehoľná 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 31681441	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-6906/2011 zo dňa 14.9.2011 - 1709/11	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 805	Košice IV	Dátum vyhotovenia	: 26.6.2024
Obec	: 599816	Košice-Nad Jazzerom	Čas vyhotovenia	: 11:50:46
Katastrálne územie	: 877999	Jazzer	Údaje platné k	: 25.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11570 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
305/233	739	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1		1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 305/233 je evidovaný na liste vlastníctva č. 14079.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

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

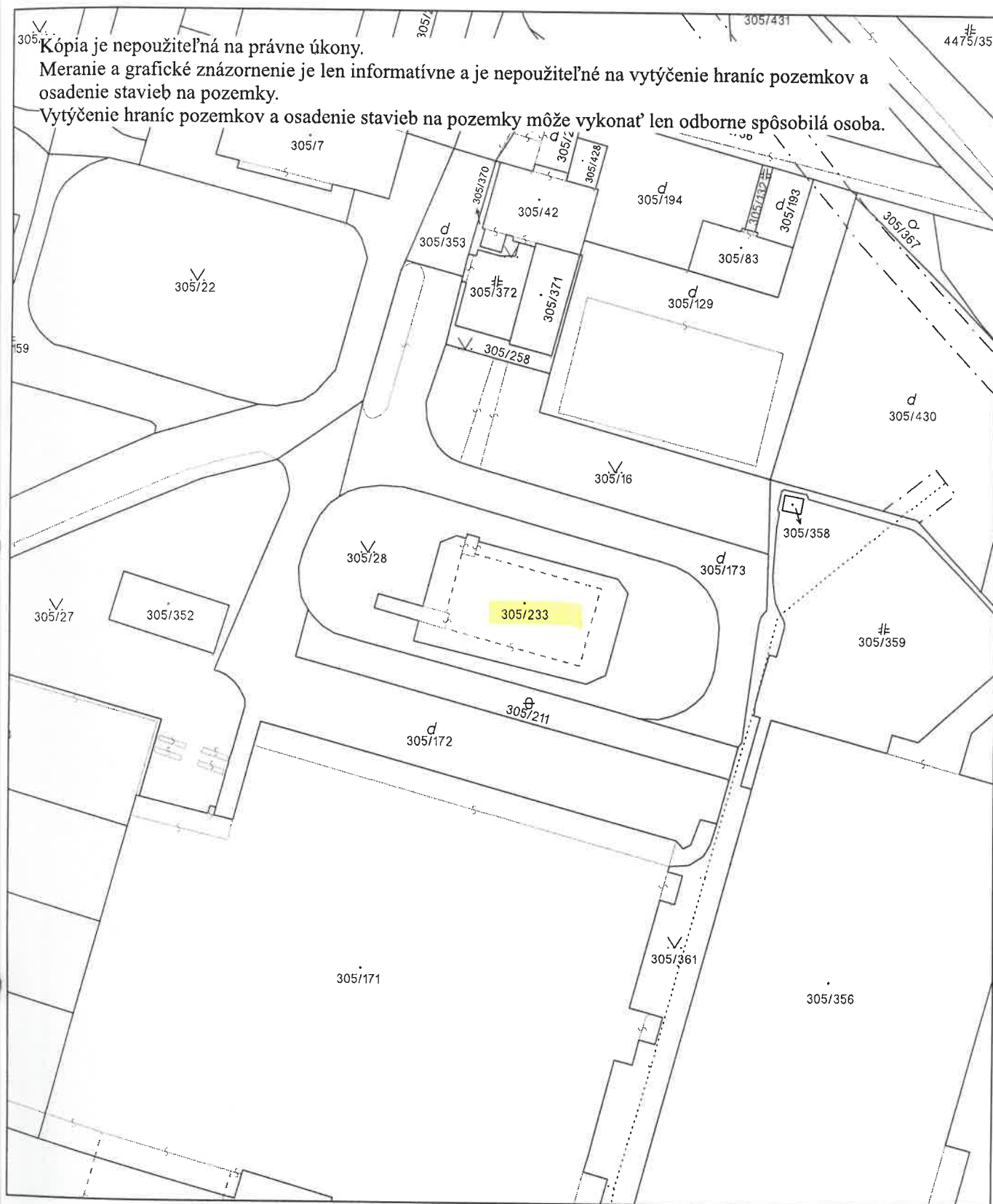
Poradové číslo	Vlastník			Počet vlastníkov: 1
	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spolu vlastnícky podiel	
1	LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36183181		1/1	

ČASŤ C: ĽARCHY

K nchmiteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie vecného bremena cez pozemky parc. č. 305/155 spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorových osobných a nákladných vozidiel k parcele č. 305/243 v prospech AWQ s.r.o., IČO: 43855784. V-2381/2008 zo dňa 26.03.2008 v.z.899/08
Vlastník poradové číslo 1	V zmysle § 38 odst. 4 a 5 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov sa zriaďuje VECNE BREMENO k pozemkom par.číslo 2921 vo vyznačenom rozsahu podľa GP č. 36583600-160/2008 v prospech Teplárne Košice, a.s., so sídlom Teplárnska 3, 042 92 Košice, IČO: 36 211 541, spočívajúce v práve: a) vstupovať a vchádzať s vozidlami pri prevádzke, rekonštrukcii, opravách a údržbe sústavy tepelných zariadení alebo pri odsiňovaní sústavy tepelných zariadení na pozemkoch, b) odstraňovať a okliešťovať stromy a iné porasty na pozemkoch prekrážajúce sústavu tepelných zariadení, Z-3169/2009 zo dňa 08.06.2009 v.z.766/09
Vlastník poradové číslo 1	V zmysle § 38 odst. 4 a 5 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov sa zriaďuje VECNE BREMENO k pozemkom par.číslo 305/130, 305/155, vo vyznačenom rozsahu podľa GP č. 36583600-170/2008 v prospech Teplárne Košice, a.s., so sídlom Teplárnska 3, 042 92 Košice, IČO: 36 211 541, spočívajúce v práve: a) vstupovať a vchádzať s vozidlami pri prevádzke, rekonštrukcii, opravách a údržbe sústavy tepelných zariadení alebo pri odsiňovaní sústavy tepelných zariadení na pozemkoch, b) odstraňovať a okliešťovať stromy a iné porasty na pozemkoch prekrážajúce sústavu tepelných zariadení, Z-3491/2009 zo dňa 23.06.2009 v.z.847/09
Vlastník poradové číslo 1	Oprávnený z vecného bremena v LV 14065, Rozhodnutie o povolení vkladu V-4381/2011 zo dňa 06.06.2011

Vlastník poradové číslo 1	Na pozemkoch parc.č. 305/16, 305/30, 305/28, 305/130, 305/173, 305/174, 305/175, 305/177, 305/225, 305/226, 305/227, 305/305, 305/367 - oprávnený z vecného bremena k parc.č. 4484/15 (L.V. 12472) a parc.č. 4484/16 (L.V. 14038) - k.ú. Jazero. V-6912/2011 v.z.1655/11
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu osobnými aj nákladnými motorovými vozidlami pre zamestnancov oprávneného, jeho zákazníkov, dodávateľov a obehodných partnerov cez pozemky parc. ČKN č. 305/353 v prospech vlastníka pozemkov parc. ČKN č. 305/13, 305/14, 305/31, 305/32, 305/33, 305/214, 305/229 a stavby bez súp. čísla postavené na parc.ČKN č. 305/13 (L.V. 13830). Rozhodnutie o povolení vkladu V-1351/2015 zo dňa 05.03.2015 v.z.486/15
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0306/23/80365 v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-4211/2023 zo dňa 12.6.2023 - č.z.950/2023 (pozemok parc. ČKN č. 2897/1, 2900, 2921, 2922, 3833/1, 3833/4, 3833/5, stavba súp. č. 1368 na parc.č.3833/4, 3838/112, stavba súp. č. 2320 na parc.č. 2900)

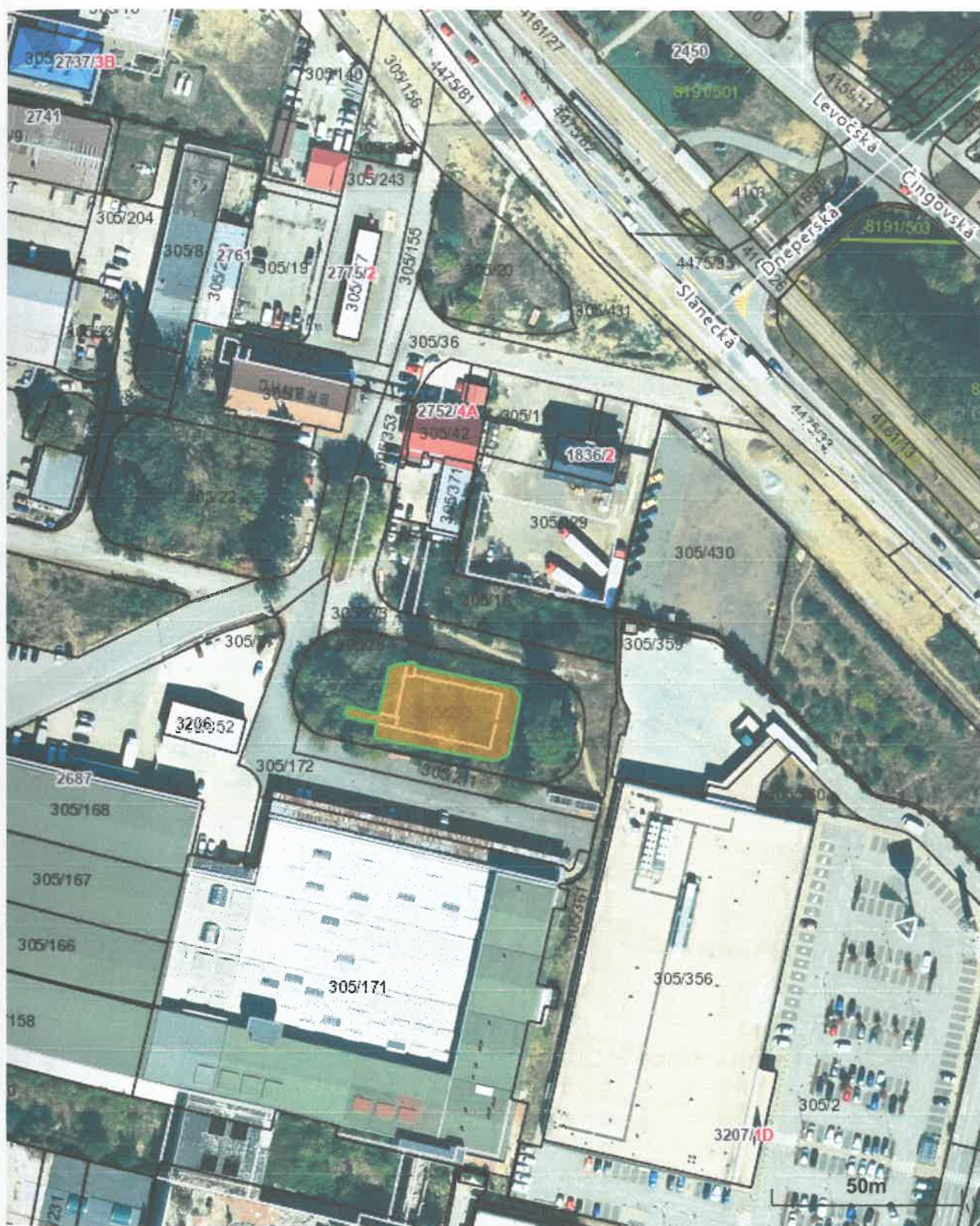
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice IV	Košice-Nad jazerom	Jazero
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 305/233 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 26.6.2024 11:48:52		Bez autorizácie	
Údaje platné k 25.6.2024 18:00:00			

Parcela registra C, 305/233

Košícký > Košice IV > Košice-Nad jazerom > k.ú. Jazero



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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 odborné

Číslo listu vlastníctva

11570

Výmera parcely v m²

739

Katastrálne územie

Jazero

Obec

Košice-Nad jazerom

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

25. 06. 2024

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (1)

Súpisné číslo: 0 (LV 14079)

Vlastník (1)

1. LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, PSČ 040 01, SR (Podiel: 1/1)

OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE
ODBOR KRÍZOVÉHO RIADENIA
Komenského 52, 041 26 Košice

• •
VASIL & Partners
Advokátska kancelária
Žižková 4D
040 01 Košice
• •

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla/13.12.2023

Naše číslo
OU-KE-OKRI-2023/057366/2

Vybavuje/linka
Ing. Judita Forraiiová/443

Košice
15.12.2023

Vec

**Žiadosť o sprístupnenie informácií podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám -
sprístupnenie informácií**

Na základe Vašej „Žiadosti o sprístupnenie informácií podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám“ zo dňa 13. decembra 2023, zaevidovanej ako žiadosť o poskytnutie informácií podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, Vám v súlade s § 16 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o slobode informácií“) sprístupňujeme nasledovné informácie:

1. Otázka: V akom roku bola predmetná nehnuteľnosť vedená v katastrálnom území Jazero, obec Košice – Nad Jazerom, okres Košice IV, zapísané na liste vlastníctva č. 14079 vedených Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom ako Stavba CO krytu - podzemná stavba, na pozemku parcelné číslo 305/233, druh stavby 20, druh chránenej nehnuteľnosti 801, umiestnenie stavby 1, postavená?

Odpoveď: Ak sa v danom prípade jedná o nehnuteľnosť CO kryt evidenčné číslo 0804-030 postaveného na parcele č. 305/28 k.ú. Košice Jazero zapísanej na LV č.11672, vo vlastníctve úpadcu ABOVin, spol.s r.o. Košice vlastnícke práva prešli po pôvodnom vlastníkovi na MäsoPriemysel š.p. Nehnuteľnosť je vedená na základe zmluvy o zriadení „Vecného bremena“ medzi MäsoVýchod a.s. a Okresným úradom, referát civilnej ochrany Košice dňa 23.12.1994.

2. Otázka: Ak nie je možné určiť presný rok postavenia predmetnej nehnuteľnosti vedenej katastrálnom území Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV, zapísané na liste vlastníctva č. 14079 vedených Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom ako Stavba CO krytu - podzemná stavba, na pozemku parcelné číslo 305/233, druh stavby 20, druh chránenej nehnuteľnosti 801, umiestnenie stavby 1, bolo by možné uviesť, v ktorom desaťročí minulého storočia bola postavená?



OKRESNÝ
ÚRAD
KOŠICE

Telefón
+421/55/6001441

Fax
+421/55/6336165

E-mail
okr.kei@minv.sk

Internet
<http://www.minv.sk/?okresny-urad-košice>

IČO
00151866

Odpoveď: Nehnuteľnosť CO kryt evidenčné číslo 0804-030, parc. č. 305/28 k.ú. Košice
Jazero zapísanej na LV č.11672, bola postavená podľa evidenčného listu ochranej stavby
„bod. 31- realizácia stavby v roku 1964-1970“.

Okresný úrad Košice
odbor krízového riadenia *Anna Kmecová*
Komenského 52
041 26 Košice Mgr. Anna Kmecová
vedúca odboru



STAVBA CO KRYTU NA PAR.Č. 305/233, KOŠICE-NAD JAZEROM



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č.910523 v odbore: Stavebníctvo - Odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 49/2024 elektronického denníka. Zároveň som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Daňko
Ing. Daňko Pavol

