

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., Národná trieda 10, 040 01 Košice - Sever

Číslo spisu (objednávky): 045/2025 zo dňa 19.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č.143/2025

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.16353:

- byt č.24/1.poschodie vo vchode 64/E bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T súp.č.2416 na pozemku

- parc.č.4312/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5470m²

- parc.č.4312/52 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 361m²

- parc.č.4312/53 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5595m²

s podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku **11854/2972737**

- spoluvlastnícky podiel 1/114 na nebytovom priestore č.NP54 (garážové státie) na prízemí vo vchode 64/D bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T súp.č.2416 na parc.č.4312/4, parc.č.4312/52 a parc.č.4312/53 s podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku **261818/2972737**

- spoluvlastnícky podiel 1/30 na nebytovom priestore č.205 (sklad) na prízemí vo vchode 64/J bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T súp.č.2416 na parc.č.4312/4, parc.č.4312/52 a parc.č. 4312/53 s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku **7329/2972737**

Nehnuteľnosti sa ohodnocujú s cieľom vytvorenia podkladu pre dobrovoľnú dražbu.

Počet strán (z toho príloh): 49 (21)

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 Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II, a to:

- bytu č.24/1.poschodie vo vchode 64/E bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T č.súp.2416 na pozemku
- parc.č.4312/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5470m²
- parc.č.4312/52 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 361m²
- parc.č.4312/53 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5595m²

s podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 11854/2972737

- spoluvlastníckeho podielu 1/114 na priestore č.NP54 (garážové státie č.219) na prízemí vo vchode 64/D bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T súp.č.2416 na parc.č.4312/4, parc.č.4312/52 a parc.č.4312/53 s podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 261818/2972737.

- spoluvlastníckeho podielu 1/30 na nebytovom priestore č.205 (skladová kobka) na prízemí vo vchode 64/J bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T súp.č.2416 na parc.č.4312/4, parc.č.4312/52 a parc.č.4312/53 s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 7329/2972737

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.16353.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre uskutočnenie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 09.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 11.09.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.96/2021 vypracovaný Ing. Jánom Moravským, súčasťou ktorého bola časť Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, pôdorys NP54 s garážovým státím a pôdorys bytu č.24, Popradská 64/E s legendou miestnosti

b) Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.16353, k.ú.Terasa, vytvorený ISKN dňa 19.08.2025
- Kópia katastrálnej mapy k.ú Terasa, vytvorená ISKN dňa 10.09.2025
- Kolaudačné rozhodnutie A/2011/20919-03/I/VIR na Obytný súbor TITUS pri Borovicovom háji, Popradská Košice na stavebné objekty Bytové domy B,C,A,J,I, Podzemné parkovisko, Plynová kotolňa vydalo Mesto Košice, právoplatnosť nadobudnutá 02.12.2011
- Kolaudačné rozhodnutie A/2012/14163-03/II na povolenie zmeny stavby pred dokončením - Bytové domy D,E,F,G,H II.etapa, vydalo Mesto Košice, právoplatnosť nadobudnutá 03.07.2012 nadobudnutá 11.7.2012
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.09.2025
- Obhliadka a zameranie skutočného stavu dňa 09.09.2025
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia 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. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon)

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.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

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 2.Q.2025

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

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými 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 platnej 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 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, inštalačnými 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: neboli stanovené

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 2.Q.2025.

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

$$VSH_s = TH * K_{PD} [€]$$

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

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

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

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

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových stránok s realitami.

V Košiciach boli zistené nasledovné ponuky 3 - 4i bytov v novostavbách a novších bytových domoch:

Borovicový háj:

- 3i zariadený klimatizovaný byt 77m² + terasa 62m² na najvyššom podlaží za 392 000 Eur (5090 Eur/m² vrátane zariadenia)

- 3i zariadený klimatizovaný byt 80m² + terasa 17,5m² na 4/5p, orientácia JV+SZ, za 379 990 Eur (4750 Eur/m² vrátane zariadenia)

V Rezidencii Albelli - posledný 4i byt 100,2m² + balkón 25m² + lodžia 5,68m² + komora na 11p, orientácia sever, západ, začiatkom roka za 429 900 Eur, teraz za 414 900 Eur (4141 Eur/m²) – dlhšie v ponuke, garážové státia za 18 450 Eur

Cassovar Žriedlová – byt 77m² + pivnica a lodžia 13m² v štandarde na 10NP za 353 523 Eur, gar. státie za 25 000 Eur

Byty Popradská – 3i byt 77m² v nadštandardnom dokončení, lodžia 14m² na 4/8p za 315 000 Eur (3462 Eur/m²)

V rozostavanom projekte pred kolaudáciou NEST HOME na Popradskej:

– 3i byt 88m² + balkón 13m² v dokončení do štandardu bez linky a svietidiel na 3/3posch za 377 000 Eur (4284 Eur/m²)

– 3i byt 112m² + 2 balkóny 15m² v dokončení do štandardu bez linky a svietidiel, možnosť úpravy na 4i, na 1/3p za 423544 Eur (3782 Eur/m²)

Z popisu nie je vždy zjavné príslušenstvo a vybavenie 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 porovnávacia 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.16353 - čiastočný výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.09.2025

Okres : 803 Košice II

Obec : 598 224 Košice – Západ

Kat.ú. : 827 207 Terasa

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č.4312/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5470m²

Parc.č.4312/52 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 361m²

Parc.č.4312/53 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5595m²

Pozemok v zastavanom území obce

STAVBY

Bytový dom Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T súp.č.2416 na parc.č.4312/4, 4312/52, 4312/53

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

BYTY

Vchod: 64/E/1.poschodie, Byt č.24

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **11854/2972737**

vlastník

868 Krajča Róbert r. Krajča, Lehota nad Rimavicou 20, Lehota nad Rimavicou, PSČ 980 53, SR,

Dátum narodenia: 11.10.1976

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 10749/2021 zo dňa 06.10.2021 - č.z.4811/21

Poznámky:

Informatívna: Poznamenáva sa Upovedomenie 45EX 659//23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: Československá obchodná banka a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, P-775/2023 č.z. 3424/2023 (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R.Štefánika 43, Brezno)

informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 13.02.2024 (Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), P-137/2024 č.z.457/2024

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 45EX 245/24, Exekútorický úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M. R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, P-400/2024 č.z. 1316/24

Informatívna: Upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, P-1039/2014, č.z. 3091/2024

Informatívna: P 403/2025, Začatie výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, 811 06, SR, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, č.z.2262/2025

NEBYTOVÝ PRIESTOR

Vchod: 64/J , prízemie, Priestor č.205

Druh nebytového priestoru: 12 (iný nebytový priestor)

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **7329/2972737**

vlastník

881 Krajča Róbert r. Krajča, Lehota nad Rimavicou 20, Lehota nad Rimavicou, PSČ 980 53, SR,

Dátum narodenia: 11.10.1976

Spoluvlastnícky podiel 1/30

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 10749/2021 zo dňa 06.10.2021 - č.z.4811/21

Poznámky:

Informatívna: Poznamenáva sa Upovedomenie 45EX 659//23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: Československá obchodná banka a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, P-775/2023 č.z. 3424/2023 (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R.Štefánika 43, Brezno)

informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 13.02.2024 (Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), P-137/2024 č.z.457/2024

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 45EX 245/24, Exekútorický úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M. R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, P-400/2024 č.z. 1316/24

Informatívna: Upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, P-1039/2014, č.z. 3091/2024

Informatívna: P 403/2025, Začatie výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, 811 06, SR, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, č.z.2262/2025

NEBYTOVÝ PRIESTOR

Vchod: 64/D , prízemie Priestor č.NP 54

Druh nebytového priestoru: 2 (garáž)

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **261818/2972737**

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

303 Krajča Róbert r. Krajča, Lehota nad Rimavicou 20, Lehota nad Rimavicou, PSČ 980 53, SR,

Dátum narodenia: 11.10.1976

Spoluvlastnícky podiel 1/114

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 10749/2021 zo dňa 06.10.2021 - č.z.4811/21

Poznámky:

Informatívna: Poznamenáva sa Upovedomenie 45EX 659//23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: Československá obchodná banka a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, P-775/2023 č.z. 3424/2023 (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R.Štefánika 43, Brezno)

informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 13.02.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), P-137/2024 č.z.457/2024

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 45EX 245/24, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M. R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, P-400/2024 č.z. 1316/24

Informatívna: Upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, P-1039/2014, č.z. 3091/2024

Informatívna: P 403/2025, Začatie výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, 811 06, SR, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, č.z.2262/2025

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 303,868,871 Zákonné záložné právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 15 zákona 182/93 Z. z.

Vlastník poradové číslo 303,868,871 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. 5121064825 podľa V-15276/2021 zo dňa 17.01.2022 - č.zmeny 238/22.

Vlastník poradové číslo 303,868,871 Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva V-12041/2022 zo dňa 13.10.2022 na byt č. 24/I. posch., vchod 64E a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 11854/2972737 k úver. zmluve č. 5422032036 č.z. 5084/2022

Vlastník poradové číslo 303,868,871 Exekučný príkaz č. 45EX 659/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z - 6201/2023 - 3430/2023

Vlastník poradové číslo 303, 868,871 Exekučný príkaz na zriadenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 12.03.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. **Vlastník poradové číslo 868** Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 45EX 245/24, Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., súdny exekútor, Námestie M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z-3244/2024 - číslo zmeny 1601/2024

Vlastník poradové číslo 303,868,871 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, Z-7230/2024 č.z. 3479/24 Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), Z-1497/2024 č.z.734/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 09.09.2025, za účasti vlastníka nehnuteľnosti pána Róberta Krajču a znalca Ing. Martina Hromjáka.

Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 09.09.2025.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom. Bol doložený aj pôdorys ohodnocovaného bytu č.24, a schematický pôdorys nebytového priestoru č.NP54 s garážovými státiami. Pôdorys nebytového priestoru č.205 nebol k dispozícii, zameraná bola len skladová kobka užívaná s ohodnocovaným bytom, ktorá má výmeru 1,9m². Orientačná poloha tohto nebytového priestoru bola zaznačená do dostupného neaktualizovaného pôdorysu podlažia. Vek obytného domu je získaný z kolaudačného rozhodnutia z archívu znalca. Celková podlahová plocha bytu uvedená v kúpnej zmluve je 109,41m², zameraná podlahová plocha je **110,12m²**, bez plochy vonkajšej terasy pri izbe orientovanej

do vnútrobloku. K pozemku s oplotenou vonkajšou terasou pri severnej časti bytu neboli doložené žiadne doklady, ale tieto časti nehnuteľností nie sú v zmysle objednávky predmetom ohodnotenia, hoci sa s bytom užívajú. Počet bytov zapísaných na LV oproti kolaudačným rozhodnutiam je zmenený, keďže v rokoch 2019/2020 boli niektoré nepredané nebytové priestory upravené na byty (vrátane ohodnocovaného bytu).

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. Rozdiely zistené v zápise podlaží. Poloha bytu sa vzhľadom na osadenie domu do svahovitého terénu a upravený terén dá viac charakterizovať ako na prízemí, hoci je vedený na 1.poschodí. Priestor č.205 je evidovaný na LV ako iný nebytový priestor, podľa projektu na 1.podzemnom podlaží, na LV zapísaný na prízemí komplexu, pri prestavbe časti nebytových priestorov v dome na byty v ňom boli vytvorené skladovacie kobky pre tieto byty. Rovnako nebytový priestor s garážovými státiami je podľa projektu na 1.podzemnom podlaží, na LV je zapísaný na prízemí. Tento stav je preto, aby podnikateľské nebytové priestory a niektoré byty vytvorené z nebytových priestorov situované na spodnom podlaží neboli vedené ako suterénne. Iné rozdiely z dostupných údajov nezistené.

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

- Byt č.24/1.poschodie vo vchode 64/E bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T č.súp.2416 na parc.č. 4312/4, parc.č.4312/52, parc.č.4312/53, s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 11854/2972737

- Spoluvlastnícky podiel 1/30 na priestore č.205 (iný nebytový priestor, rozdelený na skladovacie priestory k bytom) na prízemí vo vchode 64/J bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T č.súp.2416 na parc.č.4312/4, parc.č.4312/52 a parc.č.4312/53, s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku 7329/2972737

- Spoluvlastnícky podiel 1/114 na priestore č.NP54 (garážové státie č.219) vo vchode 64/D bytového domu Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T súp.č.2416 na parc.č.4312/4, parc.č.4312/52 a parc.č.4312/53 s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 261818/2972737

Pozemky v príslušnom spoluvlastníckom podiele:

- Parcela č.4312/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5470m²
- Parcela č.4312/52 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 361m²
- Parcela č.4312/53 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 5595m²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : Pozemok parc.č.4312/178 (32m²) evidovaný na LV č.17578 s oplotenou vonkajšou terasou užívanou spolu s bytom

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 v návrhu medzi 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

2.1.1 3-izbový byt č.24/1.poschodie (prízemie), Popradská 64/E, Košice

Byt č.24 sa nachádza vo vchode 64/E na 1.poschodí obytného domu súp.č.2416 v novom obytnom súbore Borovicový háj na parcelách 4312/4, 4312/52 a 4312/53 v Košiciach na Popradskej ulici v susedstve lesoparku tiahnuceho sa k sídlisku KVP. Vzhľadom na osadenie do svahovitého terénu a upravený terén sa byt nachádza od vnútrobloku s východom na terén a zo severnej strany mierne zvýšenom prízemí.

Bytový dom E bol postavený v druhej etape v severozápadnom rohu komplexu Borovicový háj pri vstupe do komplexu a bol zaradený do užívania v roku 2012, predošlá etapa bola skolaudovaná v roku 2011. V hornej časti má dom L pôdorys, na najnižšom podlaží komplexu sú v podnoží pod domami garážové státie a pivničné priestory. Tento dom má 6 nadzemných podlaží s bytmi a podnož. Základy sú monolitické, spodné podlažia liaty betón do debnenia, nosný systém horných podlaží je železobetónový skelet s výplňovým murivom z keramických tvárnic hr.300mm so

zateplením polystyrénom hr. 100mm, priečky murované z tehál. Stropy sú železobetónové dosky, strechy ploché s fóliovou krytinou, na terasách a balkónoch keramická dlažba. Klampiarske konštrukcie pozinkované aj poplastované. Okná plastové zasklené izolačným dvojsklom, vchodové dvere plastové so zasklením. Omietky sadrové a štukové. Vo vchode E je 25 bytov, v ostatných domoch komplexu 14 – 32 bytov, spolu v komplexe 216 bytov. Na spodnom podlaží s bytmi boli naprojektované nebytové priestory na podnikanie, prevažne s väčším zatienením, či menej vhodnou orientáciou, ktoré však neboli predané, a preto boli v rokoch 2019/2020 postupne prerobené na byty rozdelením priestorov sadrokartónovými priečkami, to platí aj pre ohodnocovaný byt. Vertikálna komunikácia je zabezpečená železobetónovým schodiskom so stupňami dláždenými keramickou dlažbou a výťahom. Na prízemí sú garážové státi so vstupom sekčnou bránou s diaľkovým ovládaním. Vykurovanie a teplá voda sú dodávané z areálovej plynovej kotolne v dome J, vedľa ktorej boli v nebytovom priestore č.205 vytvorené skladovacie priestory pre byty prestavané z nebytových priestorov, celkovo tu bolo vytvorených ďalších 30 pivníc. V dome je inštalovaný aj rozvod elektriny, slaboprádu, vody a kanalizácie. Komunikačné priestory sú dláždené keramickou dlažbou. Hlavný spoločný vstup do domu je cez recepciu na severnej strane komplexu, odkiaľ sa prechádza aj do fitnes v komplexe. Stavba je v udržiavanom technickom stave. Celkovú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 100 rokov.

Celková podlahová plocha bytu je stanovená podľa zamerania a má hodnotu **110,12m²**, bez plochy južnej terasy. Druhá severná terasa nie je predmetom ohodnotenia.

Byt je I.kategórie väčší trojizbový – s predsieňou L pôdorysu, kúpeľňou, WC, obývacou izbou s kuchynským kútom, a ďalšími dvoma izbami. Na juh do vnútrobloku orientovaná izba má východ na terasu na teréne na severnej strane si vlastník bytu odkúpil pozemok a vytvoril oplotenú terasu s bránkou na terén, tento pozemok ani terasa nie sú predmetom tohto posudku ani predmetom dražby. Byt bol kúpený v roku 2021 v štádiu dokončenia do štandardu bez kuchynskej linky, vstavaného nábytku, osvetľovacích telies.

Po kúpe bol byt dokončený do súčasného stavu. Je moderne a funkčne vybavený, doplnený vstavanými skriňami.

Na podlahách veľkoplošná keramická dlažba a laminátové parkety. Dvere do izieb sú rámové fóliované do obložkových zárubní, vchodové dvere sú bezpečnostné. V predsieni a spálňach sú vstavané skrine. Okná plastové s vnútornými žalúziami, do detskej izby orientovanej na juh do vnútrobloku s tienením. Vykurovanie panelovými radiátormi v kombinácii s podlahovým vykurovaním v kúpeľni.

Kúpeľňa je vybavená dvojumývadlom, plastovou jednoduchou vaňou a sprchovým kútom, za dverami je skrinka s pračkou. Batéria do sprchy je termostatická. WC pri vstupe je so zabudovanou nádržkou a je tu osadené malé umývadlo. Obklady keramické, na podlahe dlažba.

Kuchyňa realizovaná na mieru L pôdorysu v matnej povrchovej úprave je vybavená linkou s hornými skrinkami v dvoch radoch s bezúchytkovým otváraním, so sklokeramickou varnou platňou, digestorom, malou umývačkou riadu, silgranitovým drezom s odkvapkávacou plochou a vo vysokej skrinke zabudovanými rúrou na pečenie, mikrovlnnou a chladničkou s mrazničkou. Spotrebiče sú značky Concept.

V byte je rozvod vykurovania, plynu, NN, vody, kanalizácie, slaboprádu. Statické, technické alebo hygienické poruchy pri obhliadke neboli zistené.

K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku – špecifikácia podľa zmluvy. Spoluvlastnícky podiel bytu na pozemku je 11854/2972737.

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]
Chodba	
2,9*1,72+3,69*1,86	11,85
Obývacia časť s kuchyňou	
7,46*5,84-0,26*0,39-0,34*0,42+2,42*1,64	47,29
Kúpeľňa	
3,07*2,57	7,89
WC	

1,13*1,97	2,23
Izba	
4,24*4,95	20,99
Izba	
5,52*3,6	19,87
Vypočítaná podlahová plocha	110,12
Terasa	
4,98*1,59	7,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,08$
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	1,00	5,00	4,25
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,26
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,80
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,55
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,10
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,04
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,19
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,70
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,51
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,12
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,70
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,70
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,55
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,70
	Ďalšie konštrukcie				

22	Terasa	-	-	1,00	0,85
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,40	5,60	4,76
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,85
25	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,38
26	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,55
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,34
28	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,06
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,02
31	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,04
33	Vybavenie kuchýň	2,00	4,50	9,00	7,65
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,45	1,80	1,53
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,40
36	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,25
	Spolu	100,00		117,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 117,70 / 100 = 1,177$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,158 * 1,1770 * 1,08$$

$$VH = 1\,903,40 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E, Košice	2012	13	87	100	13,00	87,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,903,40 €/m^2 * 110,12m^2$	209 602,41
Technická hodnota	$87,00\% \text{ z } 209\,602,41 €$	182 354,10

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Priestor č.205

Nebytový priestor č.205 je situovaný v podnoži komplexu pod bytovým domom J vedľa areálovej plynovej kotolne a bol rozdelený na 30 skladovacích kobiek s prístupovou chodbou. Na podlahe cementový poter, dvere do kobiek hladké, omietky štukové, elektroinštalácia svetelná. Spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č.205 je 7329/2972737, k bytu patrí podiel 1/30, skutočná zameraná výmera skladovacej kobky užívanej s bytom je 1,9m².

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]
Nebytový priestor č.205	
73,29	73,29
Vypočítaná podlahová plocha	73,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,08$
 Počet miestností: 1
 Spoluvlastnícky podiel: 1/30

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	6,25
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,47
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,99
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	7,50
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	3,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	4,68
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,50
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,75
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,25
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,62
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,12
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,50
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,50
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,50
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,25
20	Výťahy	2,00	2,00	4,00	5,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,50

	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,20	0,80	1,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,50
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,12
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,75
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	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		80,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 80,05 / 100 = 0,8005$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,158 * 0,8005 * 1,08$$

$$VH = 1\,294,54 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor č.205	2011	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,294,54 €/m^2 * 73,29m^2$	94 876,84
Technická hodnota	$86,00\% \text{ z } 94\,876,84 €$	81 594,08

2.2.2 Garážové státie NP54 č.219

Garážové státie označené v pôdoryse pod č.219 je podiel 1/114 na nebytovom priestore č.NP54 situovanom pod obytným komplexom v časti postavené v rámci II.etapy. Sú tu garážové státi pre vlastníkov bytov. Vjazd je riešený sekčnými bránami na diaľkové ovládanie. Omietky štukové, podlaha betónová s protiprašnou úpravou, elektroinštalácia svetelná. Spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru 2 - NP54 na pozemku je 261818/2972737.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Garážové státie č.219	
2618,18	2 618,18
Vypočítaná podlahová plocha	2 618,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,08$
Počet miestností:	1
Spoluvlastnícky podiel:	1/114

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	6,39
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,22
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	7,67
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	3,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	4,79
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,56
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,77
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,39
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,64
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,19
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,56
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,56
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,56
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,28
20	Výťahy	2,00	2,00	4,00	5,11
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,56
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,20	0,80	1,02
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,26

25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,19
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,83
28	Vnútorňý vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorňý 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	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		78,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 78,25 / 100 = 0,7825$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,158 * 0,7825 * 1,08$$

$$V_H = 1\,265,43 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garážové státie NP54 č.219	2012	13	87	100	13,00	87,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,265,43 €/m^2 * 2618,18m^2$	3 313 123,52
Technická hodnota	$87,00\% z 3\,313\,123,52 €$	2 882 417,46

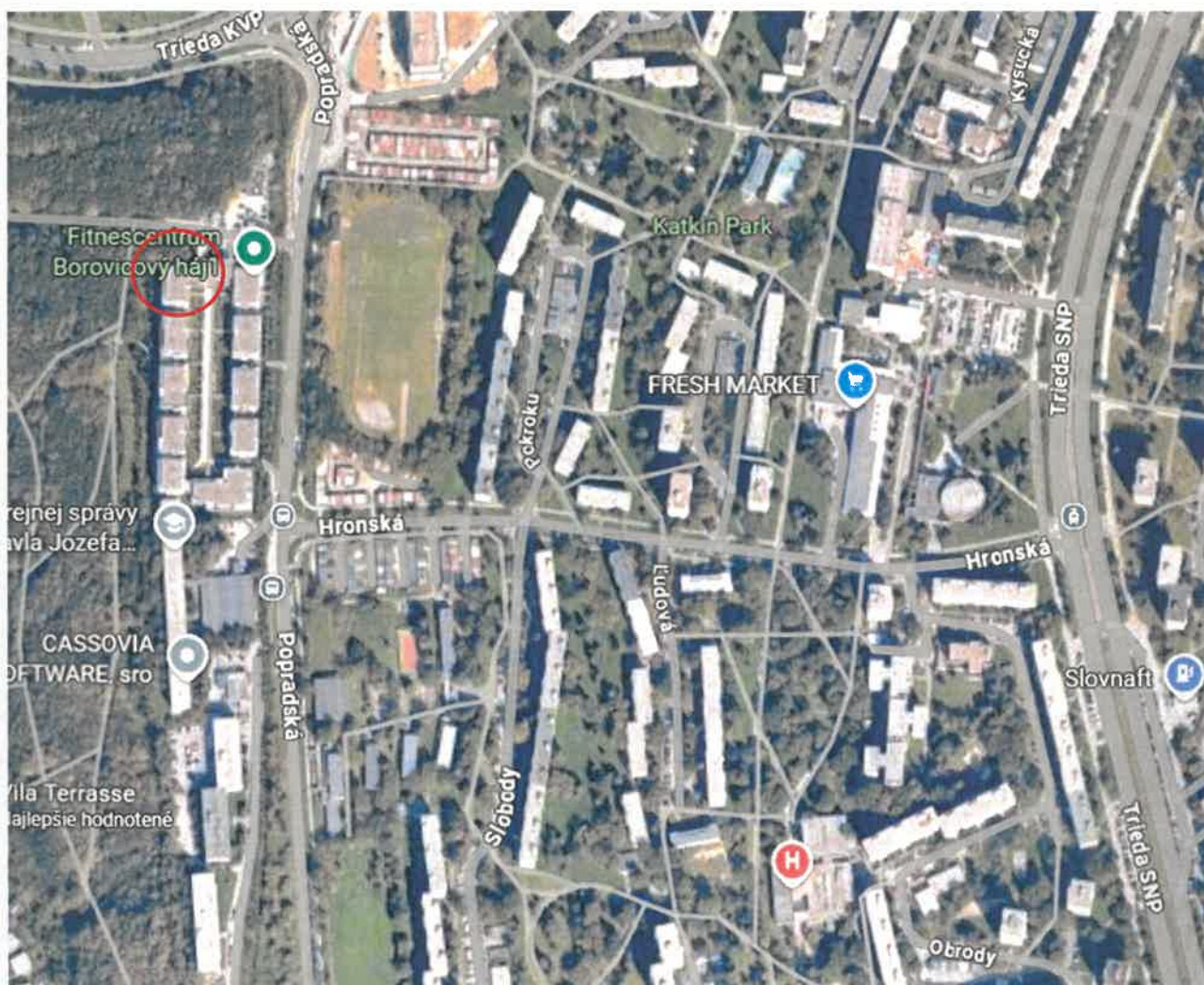
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E, Košice		
Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E, Košice	209 602,41	182 354,10
Spolu pre skupinu: Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E, Košice	209 602,41	182 354,10
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Priestor č.205, Popradská 64/J		
Priestor č.205	94 876,84	81 594,08
Spolu pre skupinu: Priestor č.205, Popradská 64/J	94 876,84	81 594,08
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garážové státie č.219, Popradská 64/D		
Garážové státie NP54 č.219	3 313 123,52	2 882 417,46
Spolu pre skupinu: Garážové státie č.219, Popradská 64/D	3 313 123,52	2 882 417,46
Celkom:	3 617 602,77	3 146 365,64

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 1.poschodí (vzhľadom na upravený terén okolo domu na prízemí) domu E a nebytové priestory (pivnica a garážové státie) sa nachádzajú v podnoží Bloku J a D. Dom E s bytom v severovýchodnom rohu pri vstupe do novšieho obytného súboru Borovicový háj v Košiciach na ulici Popradská 64 v susedstve lesoparku smerom na sídlisko KVP. Oproti je základná škola a panelové sídlisko Terasa. Lokalita je vybavená z hľadiska infraštruktúry komplexne ako napr. školy všetkých stupňov, ihriská, miestny úrad mestskej časti, magistrát mesta, obchody, služby a nákupné centrá, nemocnica, poliklinika a ďalšie zdravotnícke zariadenia, pobočky bánk, pošty, kostol. Objekt je napojený na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu aj plyn, vykurovanie z areálovej kotolne. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Byt je orientovaný prevažne na východ na Popradskú ulicu (tri izby), jedna izba na juh. Prístup k domu z verejnej komunikácie vo vlastníctve mesta.



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt vznikol prerobením nebytového priestoru a nachádza na 1. poschodí (prízemí) blízko hlavného vstupu do bytového komplexu, vedľa vjazdu do podzemného parkoviska. Je prevažne orientovaný na sever, jedna izba na juh do vnútrobloku s východom na vonkajšiu terasu na teréne. V čase ohodnotenia bol byt obývaný a udržiavaný v dobrom stave. Je predpoklad využitia na mestské bývanie v dobrej lokalite pri lesoparku, s dobrou dostupnosťou k zastávke MHD, k občianskej vybavenosti i do centra mesta. K bytu patrí ďalšie vhodné vybavenie – skladový priestor i garážové státie.

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

Na LV sú vedené viaceré farchy záložného a exekučného záložného práva a poznámky o spôsobe vykonania exekúcie a začatí výkonu záložného práva.

S bytom sa užíva aj pozemok parc.č.4312/178 (32m²) evidovaný na LV č.17578 s oploťou vonkajšou terasou, táto časť nehnuteľnosti však nie je predmetom dražby a tiež sú na ňu zriadené farchy exekučného záložného práva. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE: Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza v novopostavenom obytnom komplexe Borovicový háj v k.ú. Terasa v Košiciach. Obytný dom bol zaradený do užívania v druhej etape v roku 2012, byt bol dokončený do súčasnej podoby v roku 2021. Miesto je vhodné hlavne na moderné mestské bývanie. Okolie je vybavené komplexnou občianskou vybavenosťou – školy, nákupné centrá, magistrát, mestský úrad, zdravotnícke zariadenia a iné. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehuteľnosť je novší dom, udržiavaný. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je zvýšený od Popradskej ulice, byt je orientovaný k lesoparku. V susedstve sú občianska vybavenosť a obytné domy s počtom okolo 48 bytov. V tomto dome je 25 bytov, v komplexne spolu 216 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Obytný komplex má vlastnú plynovú kotolňu. Samotný byt je v dobrom stave, štandardne vybavený. Orientácia obytných miestností je prevažne na sever – dve izby a tretia izba na juh. Byt je vedený na 1.poschodí, fyzicky sa nachádza na vyvýšenom prízemí. Je to priemerný byt s vhodnou dispozíciou, s menším presvetlením vzhľadom na orientáciu do lesoparku a polohu v dome.

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 0,85.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

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.	0,850	10	8,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				

	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,468	5	2,34
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,850	9	7,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,468	7	3,28
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	207,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 207,07 / 145$	1,428
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 182\,354,10 \text{ €} * 1,428$	260 401,65 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemku k bytu LV č.16353

Upravený svahovitý pozemok zapísaný ako zastavané plochy a nádvoria, je zastavaný novším obytným komplexom v katastrálnom území Terasa vedľa lesoparku Borovicový háj, podľa ktorej sa komplex volá. Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, s dobrou dostupnosťou k miestnej doprave i do centra mesta vlastným autom do 10 minút. Parcely sú v uvedenom spoluvlastníckom podiele k bytu 11854/2972737.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4312/4	zastavaná plocha a nádvorie	5470,00	1/1	11854/2972737	21,81
4312/52	zastavaná plocha a nádvorie	361,00	1/1	11854/2972737	1,44
4312/53	zastavaná plocha a nádvorie	5595,00	1/1	11854/2972737	22,31
Spolu výmera					45,56

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V_{H MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH MJ}} = V_{H MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	97,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4312/4	$5\,470,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 11854/2972737$	2 135,18
parcela č. 4312/52	$361,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 11854/2972737$	140,91
parcela č. 4312/53	$5\,595,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 11854/2972737$	2 183,97
Spolu		4 460,06

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Priestor č.205, Popradská 64/J

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Nebytový priestor so skladovacími priestormi k bytom sa nachádza na spodnom podlaží blízko plynovej kotolne pod domom J v novšom obytnom súbore Borovicový háj. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené komplexnou občianskou vybavenosťou – školy, nákupné centrá, magistrát, mestský úrad, zdravotnícke zariadenia a iné. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť je novší udržiavaný obytný komplex, kolaudovaný na dve etapy v rokoch 2011 a 2012. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je zvýšený od Popradskej ulice, inde bežný. Žiadne význačné prírodné a rekreačné lokality v okolí sa nenachádzajú, vedľa komplexu je lesopark. V susedstve sú občianska vybavenosť a obytné domy s počtom do 48 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Obytný komplex má vlastnú plynovú kotolňu. Pivnica je nevykurovaná. Samotný priestor charakterizujem 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 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	7	9,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,450	5	2,25
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,248	9	2,23
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,045	7	0,32
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,350	7	9,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	6	8,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	4	1,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			145	110,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 110,55 / 145$	0,762
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 81\,594,08 \text{ €} * 0,762$	62 174,69 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 Podiel nebytového priestoru

Upravený pôvodne svahovitý pozemok zapísaný ako zastavané plochy a nádvoria, je zastavaný novým obytným komplexom. Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, s dobrou dostupnosťou k miestnej doprave i do centra mesta vlastným autom do 10 minút. Parcely sú v uvedenom spoluvlastníckom podiele patriacom k pivnici.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4312/4	zastavaná plocha a nádvorie	5470,00	1/30	7329/2972737	0,45

4312/52	zastavaná plocha a nádvorie	361,00	1/30	7329/2972737	0,03
4312/53	zastavaná plocha a nádvorie	5595,00	1/30	7329/2972737	0,46
Spolu výmera					0,94

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	97,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4312/4	$5\,470,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/30 * 7329/2972737$	44,00
parc. č. 4312/52	$361,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/30 * 7329/2972737$	2,90
parc. č. 4312/53	$5\,595,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/30 * 7329/2972737$	45,01
Spolu		91,91

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garážové státie č.219, Popradská 64/D

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Nebytový priestor – hromadná garáž sa nachádza na spodnom podlaží v novopostavenom obytnom komplexe na Popradskej ulici. Okolie je vybavené komplexnou občianskou vybavenosťou – školy, nákupné centrá, magistrát, mestský úrad, zdravotnícke zariadenia a iné. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť je novší udržiavaný obytný komplex, kolaudovaný na dve etapy v rokoch 2011 a 2012. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je zvýšený pre byty od Popradskej ulice, inde bežný. Vedľa komplexu je lesopark. V susedstve sú občianska vybavenosť a obytné domy s počtom okolo 48 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Obytný komplex má vlastnú plynovú kotolňu. Samotný priestor je na prízemí (podľa projektu na 1.podzemnom podlaží) obytného domu a využíva sa ako garážové státie pre vlastníkov bytov a charakterizujem 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 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	7	9,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,450	5	2,25
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,248	9	2,23
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,045	7	0,32
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,350	7	9,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	6	8,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	4	1,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			145	110,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 110,55 / 145$	0,762
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 2\,882\,417,46 \text{ €} * 0,762$	2 196 402,10 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 Spoluvlastnícky podiel k pozemku ku garážovému státu

Pozemok zapísaný ako zastavané plochy a nádvoria, zastavaný hromadnou garážou evidovanou ako NP54 a obytným komplexom Borovicový háj. Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, s dobrou dostupnosťou k miestnej doprave i do centra mesta vlastným autom do 10 minút. Ohodnocuje sa spoluvlastnícky podiel 1/114.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4312/4	zastavaná plocha a nádvorie	5470,00	1/114	261818/2972737	4,23

4312/52	zastavaná plocha a nádvorie	361,00	1/114	261818/2972737	0,28
4312/53	zastavaná plocha a nádvorie	5595,00	1/114	261818/2972737	4,32
Spolu výmera					8,83

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukuujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = VH_{MJ} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	97,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 4312/4	$5\,470,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/114 * 261818/2972737$	413,68
parcely č. 4312/52	$361,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/114 * 261818/2972737$	27,30
parcely č. 4312/53	$5\,595,00 \text{ m}^2 * 97,89 \text{ €/m}^2 * 1/114 * 261818/2972737$	423,13
Spolu		864,11

0,28
4,32
8,83

6. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech bankového ústavu – na byt, skladový priestor a jedno garážové státie. Predmetom ohodnotenia v zmysle objednávky **nie je pozemok parc.č.4312/178** (evidovaný na LV č.17578) s oploťou vonkajšou terasou užívaný s ohodnocovaným bytom.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne iné znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, alebo obmedzovali disponovanie ňou.

nota ientu
0
05
00
00
00
00
00
00
3,6855
0 €/m²
a [€]
413,68
27,30
423,13
864,11

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je byt č.24/1.poschodie, so skladosm v nebytovom priestore č.205 a garážovým státím č.219 v obytnom dome súp.č.2416 na Popradskej ulici 64, Košice - Západ, k.ú.Terasa, obytný súbor Borovicový háj.

Merný ukazovateľ VŠH bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu k pozemku, bez garážového státia a skladového priestoru je 2405 Eur/m².

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia pre: Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E, Košice		
Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E, Košice	1/1	260 401,65
Pozemky		
podiel bytu LV č.16353 - parc. č. 4312/4 (21,81 m ²)	1/1 z 11854/2972737	2 135,18
podiel bytu LV č.16353 - parc. č. 4312/52 (1,44 m ²)	1/1 z 11854/2972737	140,91
podiel bytu LV č.16353 - parc. č. 4312/53 (22,31 m ²)	1/1 z 11854/2972737	2 183,97
Spolu pozemky (45,56 m²)		4 460,06
VŠH za skupinu: Byt č.24/1.posch. Popradská 64/E, Košice		264 861,71
Rekapitulácia pre: Priestor č.205, Popradská 64/J		
Priestor č.205	1/30	2 072,49
Pozemky		
Podiel nebytového priestoru - parc. č. 4312/4 (0,45 m ²)	1/30 z 7329/2972737	44,00
Podiel nebytového priestoru - parc. č. 4312/52 (0,03 m ²)	1/30 z 7329/2972737	2,90
Podiel nebytového priestoru - parc. č. 4312/53 (0,46 m ²)	1/30 z 7329/2972737	45,01
Spolu pozemky (0,94 m²)		91,91
VŠH za skupinu: Priestor č.205, Popradská 64/J		2 164,40
Rekapitulácia pre: Garážové státie č.219, Popradská 64/D		
Garážové státie NP54 č.219	1/114	19 266,69
Pozemky		
Podiel garážového státia - parc. č. 4312/4 (4,23 m ²)	1/114 z 261818/2972737	413,68
Podiel garážového státia - parc. č. 4312/52 (0,28 m ²)	1/114 z 261818/2972737	27,30
Podiel garážového státia - parc. č. 4312/53 (4,32 m ²)	1/114 z 261818/2972737	423,13
Spolu pozemky (8,83 m²)		864,11
VŠH za skupinu: Garážové státie č.219, Popradská 64/D		20 130,80
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		287 156,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		287 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatšedemtisíc Eur		

V Košiciach dňa 11.09.2025



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

vým
cový

toru

- Objednávka č.045/2025 a Protokol z obhliadky
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.16353, k.ú.Terasa
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Terasa
- Kolaudačné rozhodnutie z roku 2011 – časť dokumentu
- Kolaudačné rozhodnutie z roku 2012
- Pôdorys bytu so zameraním
- Pôdorys podlaží s garážovým státím a orientačné umiestnenie skladového priestoru č.205
- Fotodokumentácia

ta [€]

401,65

135,18

140,91

183,97

460,06

861,71

072,49

44,00

2,90

45,01

91,91

164,40

266,69

413,68

27,30

423,13

864,11

130,80

156,90

00,00

mják

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 19.8.2025
 Obec : 598224 Košice-Západ Čas vyhotovenia : 16:45:28
 Katastrálne územie : 827207 Terasa Údaje platné k : 18.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 16353 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4312/4	5470	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
4312/52	361	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
4312/53	5595	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 Spoluuvlasníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2416	4312/4 4312/52 4312/53	9	Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T		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) 64/B	Poschodie 1	Číslo bytu 24	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 11854/2972737
Súpisné číslo 2416	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
868	Krajča Róbert r. Krajča, Lehota nad Rimavicou 20, Lehota nad Rimavicou, PSČ 980 53, SR, Dátum narodenia: 11.10.1976		1/1
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 10749/2021 zo dňa 06.10.2021 - č.z.4811/21			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Informatívna: Poznamenáva sa Upovedomenie 45EX 659//23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: Československá obchodná banka a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, P-775/2023 č.z. 3424/2023 (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R.Štefánika 43, Brezno)			-
informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 13.02.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), P-137/2024 č.z 457/2024			-
Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 45EX 245/24, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M. R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, P-400/2024 č.z. 1316/24			-
Informatívna: Upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová,Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, P-1039/2014, č.z. 3091/2024			-
Informatívna: P 403/2025, Začatie výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, 811 06, SR, ktorý si uspokojí pohľadavku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, č.z.2262/2025			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Nebytové priestory

Počet nebytových
priestorov: 1

Vchod (číslo) 64/D	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru NP54	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 261818/2972737
Štipisné číslo 2416	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
303	Krajča Róbert r. Krajča, Lehota nad Rimavicou 20, Lehota nad Rimavicou, PSČ 980 53, SR, Dátum narodenia: 11.10.1976		1/114
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 10749/2021 zo dňa 06.10.2021 - č.z.4811/21			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Informatívna: Poznamenáva sa Upovedomenie 45EX 659//23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: Československá obchodná banka a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, P-775/2023 č.z. 3424/2023 (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R.Štefánika 43, Brezno)			-
informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 13.02.2024 (Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), P-137/2024 č.z.457/2024			-
Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 45EX 245/24, Exekútorický úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M. R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, P-400/2024 č.z. 1316/24			-
Informatívna: Upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorický úrad Žvolen, JUDr. Andrea Cimernanová,Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, P-1039/2014, č.z. 3091/2024			-
Informatívna: P 403/2025, Začatie výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, 811 06, SR, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, č.z.2262/2025			-

Ostatní vlastníci nevyžiadani

Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Vchod (číslo) 64/J	Poschodie prizemie	Číslo nebytového priestoru 205	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7329/2972737
Šupisné číslo 2416	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
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
871	Krajča Róbert r. Krajča, Lehota nad Rimavicou 20, Lehota nad Rimavicou, PSČ 980 53, SR, Dátum narodenia: 11.10.1976		1/30
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V-10789/2021 zo dňa 07.10.2021 - č.z. 4817/2021			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehmuteľnosti
Informatívna: Poznámava sa Upovedomenie 45EX 659//23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: Československá obchodná banka a.s., Žitkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, P-775/2023 č.z. 3424/2023 (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R.Štefánika 43, Brezno)			-
informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 13.02.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), P-137/2024 č.z.457/2024			-
Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 45EX 245/24, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M. R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, P-400/2024 č.z. 1316/24			-
Informatívna: Upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová,Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, P-1039/2014, č.z. 3091/2024			-
Informatívna: P 403/2025, Zatiažie výkom záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, 811 06, SR, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, č.z.2262/2025			-

Ostatní vlastníci nevyžiadali.

Správca - Neevidovani
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Legenda

Druh nebytového priestoru
12 Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehmuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 303	Zákonné záložné právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z.
Vlastník poradové číslo 303	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. 5121064825 podľa V-15276/2021 zo dňa 17.01.2022 - č.zmeny 238/22.
Vlastník poradové číslo 303	Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva V-12041/2022 zo dňa 13.10.2022 na nebytový priestor garáž č. 54/prizemie, vchod 64D a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 261818/2972737 na podiel 1/114 k úver. zmluve č. 5422032036 č.z. 5084/2022
Vlastník poradové číslo 303	Exekučný príkaz č. 45EX 659/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z - 6201/2023 - 3430/2023
Vlastník poradové číslo 303	iExekučný príkaz na zriadenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 12.03.2024 (Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), Z-1497/2024 č.z.734/2024
Vlastník poradové číslo 303	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva k nehmuteľnosti č. 45EX 245/24, Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., súdny exekútor, Námestie M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z-3244/2024 - číslo zmeny 1601/2024
Vlastník poradové číslo 303	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorický úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, Z-7230/2024, č.z. 3479/24

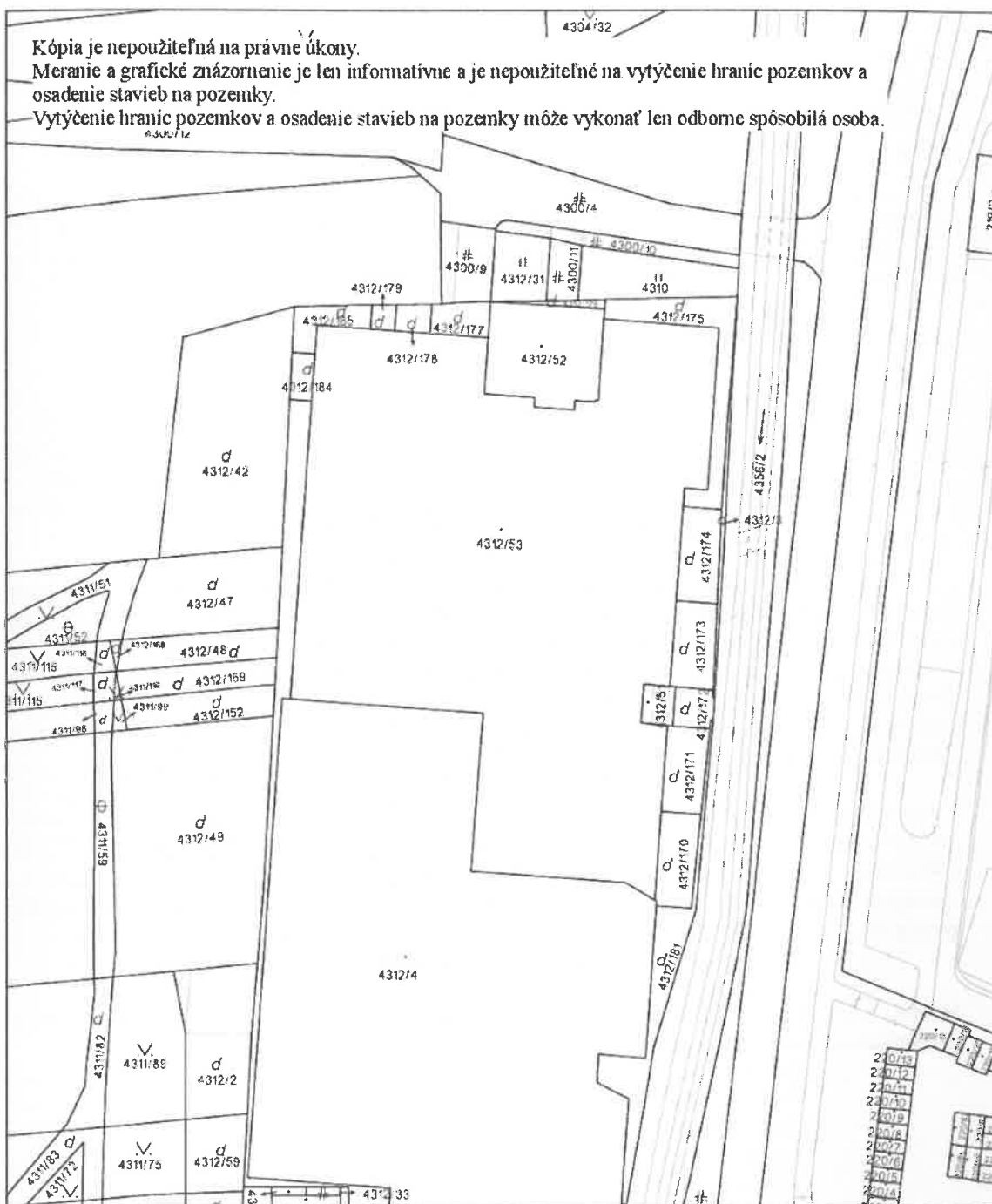
Vlastník poradové číslo 868	Zákonné záložné právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 15 zákona 182/93 Z. z.
Vlastník poradové číslo 868	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, na základe zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5121064825 podľa V-15276/2021 zo dňa 17.01.2022 - č.zmeny 238/22.
Vlastník poradové číslo 868	Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva V-12041/2022 zo dňa 13.10.2022 na byt č. 24/1. posch., vchod 64E a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 11854/2972737 k úver. zmluve č. 5422032036 č.z. 5084/2022
Vlastník poradové číslo 868	Exekučný príkaz č. 45EX 659/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z - 6201/2023 - 3430/2023
Vlastník poradové číslo 868	iExekučný príkaz na zriadenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 12.03.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), Z-1497/2024 č.z. 734/2024
Vlastník poradové číslo 868	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 45EX 245/24, Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., súdny exekútor, Námestie M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z-3244/2024 - číslo zmeny 1601/2024
Vlastník poradové číslo 868	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 17EX 645/24. Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, Z-7230/2024 č.z. 3479/24
Vlastník poradové číslo 871	Zákonné záložné právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z.
Vlastník poradové číslo 871	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. 5121064825 podľa V-15276/2021 zo dňa 17.01.2022 - č.zmeny 238/22.
Vlastník poradové číslo 871	Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva V-12041/2022 zo dňa 13.10.2022 na nebytový priestor iný nebytový priestor č. 205/prizemie, vchod 64J a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 7329/2972737 na podiel 1/30 k úver. zmluve č. 5422032036 č.z. 5084/2022
Vlastník poradové číslo 871	Exekučný príkaz č. 45EX 659/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z - 6201/2023 - 3430/2023
Vlastník poradové číslo 871	iExekučný príkaz na zriadenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 12.03.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), Z-1497/2024 č.z. 734/2024
Vlastník poradové číslo 871	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 45EX 245/24, Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., súdny exekútor, Námestie M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z-3244/2024 - číslo zmeny 1601/2024
Vlastník poradové číslo 871	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 17EX 645/24. Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, Z-7230/2024 č.z. 3479/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

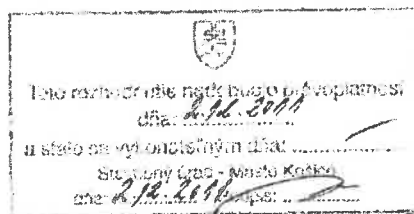
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice II	Obec Košice-Západ	Katastrálne územie Terasa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4312/53 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 10. 9. 2025 14:59:51		Bez autorizácie	
Údaje platné k 9. 9. 2025 18:00:00			



MESTO KOŠICE



č.A/2011/20919-03/II/VIR
Košice, 2. december 2011

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Tr. SNP č.39, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov,

po preskúmaní návrhu stavebníka – spoločnosti TITUS – Popradská, s.r.o., so sídlom Klimkovičova č.11 v Košiciach v kolaudačnom konaní vedenom v súlade s ust. §§ 76-81a stavebného zákona a na základe výsledkov kolaudačného konania po prerokovaní s účastníkmi konania,

podľa ust. § 82 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a ust. § 20 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z. z ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v spojení s ust. § 46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie

stavby : „ Obytný súbor TITUS pri Borovicovom háji, Popradská , Košice “ v rozsahu I. etapy zahrňajúcej stavebné objekty :

- SO 02 - Bytové domy B,C
- SO 03 - Bytový dom A
- SO 04 - Bytový dom J
- SO 05 – Bytový domy I
- SO 07 – Podzemné parkovisko
- SO 10 – Plynová kotolňa

na pozemkoch parc. č. 4312/4, 4312/50, 4312/3 a 4312/53, kat. územie Terasa v Košiciach, na ul. Popradskej v MČ Košice – Západ

stavebníkovi : **TITUS – Popradská, s.r.o., so sídlom Klimkovičova č.11 v Košiciach (IČO 36 607 398).**

V súlade s ust. §§ 68 a 81 ods.4 stavebného zákona boli v rámci kolaudačného konania schválené nasledujúce zmeny stavby :

- celkový počet bytov realizovaných v rámci prvej etapy výstavby bol znížený z pôvodných 119 bytov na 113 bytov,
- navyše realizácia priestorov pre upratovačku v chodbových priestoroch na 1.NP domu A a C.

Novostavba je ukončená v rozsahu podľa geometrických plánov na zameranie rozostavanej stavby vypracovaných vyhotoviteľom GEOCRAFT, s.r.o., Jakobyho 2, Košice :

- geometrického plánu č.27/2010 vyhotoveného dňa 24.8.2010 (úradne overeného 7.9.2010 pod č. 1007/10),
- geometrického plánu č.32/2011 vyhotoveného dňa 10.10.2011 (úradne overeného 18.11.2011 pod č. 1087/11).

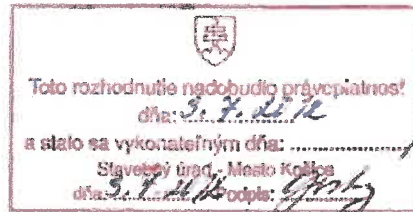
Popis stavby :

V rámci stavby „ Obytného súboru TITUS pri Borovicovom háji, Popradská , Košice “ - prvej etapy výstavby bolo ukončených 113 bytov v domoch s pracovným označením ako „A,B,C, I,J“, dve nebytové priestory hromadnej garáže v 1.PP a 2.PP a skladové priestory s účelom využitia ako pivničné boxy. Hromadná garáž sa nachádza v 1.PP a 2.PP pod domami A,B,C,I,J a samotným átriom celého obytného súboru. V rámci hromadnej garáže ukončenej pre prvú etapu s počtom 176 parkovacích miest, sú prístupné aj jednotlivé skladové kóje (pivničné boxy) s celkovým počtom pre prvú etapu 123 boxov. Zrealizovaných 113 bytov je umiestnených nasledovne :

Bytový dom A :	dvojizbové byty	5
	trojizbové byty	10
	štvorizbové byty	6
	spolu	21 bytov
Bytový dom B :	dvojizbové byty	2
	trojizbové byty	18
	štvorizbové byty	3
	spolu	23 bytov
Bytový dom C :	dvojizbové byty	3
	trojizbové byty	11
	štvorizbové byty	10
	spolu	24 bytov
Bytový dom I :	trojizbové byty	7
	štvorizbové byty	9
	spolu	16 bytov
Bytový dom J :	jednoizbové byty	3
	dvojizbové byty	10
	trojizbové byty	10
	štvorizbové byty	5
	päťizbové byty	1
	spolu	29 bytov



MESTO KOŠICE



č. A/2012/14163-03/II
v Košiciach 22.06.2012

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP 39, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), prerokovalo návrh stavebníka TITUS – POPRADSKÁ, s.r.o., so sídlom Klimkovičova č.11 v Košiciach, na vydanie kolaudačného rozhodnutia časti stavby, v kolaudačnom konaní spojenom s konaním o zmene stavby pred dokončením, podľa ust. §80, ods. 4 stavebného zákona, postupom podľa ust. §68 a §§ 76-82 stavebného zákona, v spojení s príslušnými ustanoveniami zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len správny zákon).

Na základe výsledkov prerokovania návrhu, obhliadky stavby, ústneho pojednávania a vyhodnotení stanovísk dotknutých orgánov, sa na návrh stavebníka :

TITUS – POPRADSKÁ s.r.o., so sídlom Klimkovičova č.11 v Košiciach IČO 36 607 398
v zast. Ladislavom Szabom – konateľom spoločnosti.

A/ podľa ust. §68 stavebného zákona, v spojení s ust. §§ 11 vyhl. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 46 správneho zákona ,

povoľuje zmenu stavby pred dokončením

„Obytný súbor TITUS pri Borovicovom háji, Popradská, Košice - II. Etapa“

ktorá bola povolená stavebným povolením vydaným Mestom Košice pod č. MK-08/227247-03/II/MIN dňa 18.12.2011, so zmenou stavby pred dokončením povolenou počas realizácie stavby rozhodnutím č. A/2010/00802-09/II/VIR dňa 30.6.2010.

Zmena stavby pred dokončením oproti projektovej dokumentácii schválenej v stavebnom konaní, sa povoľuje v tomto rozsahu:

- zmena (zníženie) počtu bytových jednotiek obytných domov II. etapy D, E, F, G a H.
na 87, z pôvodných 92 bytových jednotiek (zmena zahŕňa dispozičné zmeny vymedzených bytových a nebytových priestorov v domoch E, F a H a s tým súvisiace zmeny trasovania bytových inštalácií), podľa projektu skutkového stavu vypracovaného Ing. arch. Ivanom Mórom, ČSc, zák. č. 391-2008, v 05/2012

- zmena SO 21 - Sadové úpravy - zničenie počtu a zmena druhov stromov a kríkov
 - SO 08 Relaxačné zariadenia - vytučuje sa, ostáva len voľný nebytový priestor bez bližšieho špecifikovania účtu
 - SO 09 - Vstupný objekt - zmena dispozičného usporiadania priestorov
- B) podľa ust. § 82, ods. 1 stavebného zákona, v spojení s ust. § 20 vyhl. č. 453/1976 Zb. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 46 správneho zákona.

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

časť hlavnej stavby - Obytný súbor TITUS pri Borovicovom háji, Popradská, Košice - II

Etapa

v objektovej skladbe:

- SO - 01 - Bytové domy D, E
- SO - 06 - Bytové domy G, H, F
- SO - 09 - Vstupný objekt
- SO - 13 - Terénne úpravy
- SO - 21 - Sadové úpravy

na pozemkoch podľa geomietrického plánu, reg. - C" s parc. č. 4312/53, 4312/52 a SO 15 a SO 21 na parc. č. 4312/3, 4312 a 4310, katastrálne územie Terasa.

Popis stavby:

Novostavba obytného súboru sa nachádza medzi ul. Popradská a okrajom Borovicného lesa v Mestskej časti Košice - Západ. Súbor obytných domov je tvorený spoločným podzemným podlažím v ktorom sú situované parkoviská, skladové priestory, technické miestnosti, nebytové priestory. Vystupujúcu nadzemnú časť tvoria samostatné bytové domy a spoločný vstupný objekt. Nadzemné časti sú 4-podlažné s číselným 5-ty podlažím. Vertikálne prepojenie zabezpečujú výťahy a schodiská. Bytové domy majú zabezpečené denné osvetlenie, vetranie prítulok, resp. nútené WC, kúpeľne a garáže). Technické vybavenie bytových domov II. etapy tvoria pripojky jednotlivých medií pitnej vody, TUV, rozvody UK, kanalizácie, plynu, elektrickej energie a vzduchotechniky, napojenie na jestvujúce hlavné arealové rozvody stavby a samostatnú plynovú kotolňu (I. Etapa) a slaboпродové rozvody - telefónne, televízne a internetové. Hlavný peší vstup do vnútroblokového priestoru je zo severnej strany areálu, cez Vstupný dvojpodlažný objekt, ktorý je tvorený komunikáciou priestorom a nebytovými priestormi s doplnkovými funkciami. Konštruované je sávkba uskutočnená v podzemnej časti prevládajúcou železobetónovou konštrukciou silpov železobetónového skeletu, čiastočne s murovanými deliacimi konštrukciami, v bytových objektoch prevažne monolitickými železobetónovými stenami. Strecha objektov je plocha zateplená, výplne otvorov plastové.

Celkové stavia II etapy obsahuje :

- 87 bytových jednotiek umiestnených nasledovne:
- Bytový dom D : 22 bytových jednotiek - 10 štvorizbových
- Bytový dom E : 20 bytových jednotiek - 12 trojizbových
- Bytový dom F : 1 dvojizbový
- Bytový dom G : 7 štvorizbových
- Bytový dom H : 10 trojizbových
- Bytový dom I : 1 dvojizbový
- Bytový dom J : 1 jednotizbový

1. strana rozhodnutia č. A/2012/14163-03/II/GAZ

- Bytový dom F : 11 bytových jednotiek - 2 štvorizbové
- Bytový dom G : 18 bytových jednotiek - 8 štvorizbových
- Bytový dom H : 16 bytových jednotiek - 12 štvorizbových
- Bytový dom I : 4 dvojizbové
- Bytový dom J : 4 trojizbové

- celková podlahová (užitková) plocha bytov: 9000,78m²
- celková obytná plocha bytov : 6223,20m²
- parkovacie miesta : 132 ks
- pivničné boxy : 92 ks
- nebytové priestory s celkovou rozlohou 4385,89m² (z toho vstupný objekt 302,28m²)
- spoločné priestory s celkovou rozlohou 1448,02 m² (z toho vstupný objekt 518,11m²)

Pre odstránenie kolaudačných nedostatkov a následné užívanie stavby, sa v súlade s ust. § 20 písm. d) vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, stanovujú tieto záväzné podmienky:

1. Obliehadkou stavby boli v SO 01, SO 06 a SO 09 zistené tieto nedostatky a nedostatky:
 - V bytoch nie sú dokončené pokládky nášlapných vrstiev podlah, obklady stien kúpeľní WC kúpeľní, nie je dokončená montáž a kompletizácia sanitárneho vybavenia bytov, výtlačky parapetov a prístupov, montáž zábrudí
 - Vo vstupnom objekte je osadené provízorne zábradlie. V podzemných garážach nie sú dokončené povrchové úpravy stien a stropov, vodorovné a vertikálne značenie
 - Nie sú dokončené omietky a povrchové úpravy ostatných priestorov a niektorých miestností 1. pp. Niektoré odvodňovacie potrubia (dažďové zvody, odpadové potrubia v bytoch a na spoločných chodbách) sú neukončené, upratované stavebnou soťou.
 - V rámci podkladov návrhu nebol predložený energetický certifikát stavby podľa s ust. § 7. zákona zák. č. 555/2005 Z.z. o energetike hospodárnosti budov ...
2. Pre odstránenie nedostatkov a dokončenie nedorobkov v bode 1. v súlade s projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní a v konaní o zmene stavby pred dokončením sa stanovuje, lehotu do 12/2012. Ich dokončenie je stavebník povinný písomne oznámiť stavebnému úradu.
 - 3. Z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia boli Inšpektorátom práce Košice, zistené nedostatky stavby v rozpore s ustanoveniami § 13, ods. 3 zákona č. 124/2006 Z.z., STN 74 3305:1988 a NV č. 391/2006 Z.z. a to :
 - 3.1 Vo výťahoch nie je komunikačné zariadenie napojené na telefónnu sieť
 - 3.2 V bytových domoch nie sú technicky dokončené bezpečné výstupy na ploche strechy, rebríky určené na výstup na strechu nepresahujú nástupnú plošinu.
 - 3.3 V bytových domoch na I. NP pri výťahoch nie je časť schodiskového ramena - niekoľko schodiskových stupňov s hĺbkou nebezpečného priestoru okolo 500 mm, vybetónované zábradlím.
 - 3.4 Priestor pred vjazdom do garáží (pred bránou) nebol v čase kolaudácie vybavený osvetlením, po nainštalácii osvetlenia previesť potrebné odborné prieťahy a skúšky LZ.
 - 3.5 V čase kolaudácie neboli odsúhlasené všetky nedostatky uvedené v inspekčnej správe vyhotovenej TUV Slovakia k výťahu vo vstupnom objekte.
 - 3.6 Ochranné zábradlie, ktoré boli v čase kolaudácie vybavené len privizórnou výplňou, je

3. strana rozhodnutia č. A/2012/14163-03/II/GAZ

(situované v bytových dom H. L. F. a vo vstupnom objekte) na konkrétny účel, bude možné len na základe predchádzajúceho posúdenia, resp. povolenia stavebným úradom.

11. Akékoľvek zmeny v užívaní stavby resp. jej časti, ktoré svedčujú o zmene spôsobu užívania stavby, v zmysle jej prevádzkového zariadenia ... ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí, alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní.

12. V súlade s ust. § 103 stavebného zákona, je vlastník stavby povinný schválenie projektovú dokumentáciu a dokumentácie následných zmien, udeľovať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdať novému nadobudateľovi.

O d ť v o d n e n i e :

Dňa 11.5.2012 podal stavebník - spoločnosť TITUS - POPRADSKÁ s.r.o., so sídlom Klimkovičova č.11 v Košiciach, tunajšiemu úradu návrh na kolaudáciu časti hlavnej stavby „Obýtny súbor TITUS pri Borovicovom haji, Popradská, Košice“ a vydanie kolaudačného rozhodnutia v kolaudačnom konaní spojenom s konaním o zmene stavby pred dokončením, pre II. Etapu stavby.

Stavba „Obýtny súbor TITUS pri Borovicovom haji, Popradská, Košice“ bola povolená stavebným povolením vydaným Mestom Košice pod č. MK-08/227247-03/11/MIN dňa 18.12.2011, počas realizácie stavby boli povolené zmeny stavby pred dokončením rozhodnutím č. A/2010/00802-09/11/VIR dňa 30.6.2010. Zmeny stavby pred dokončením zahŕňali hlavne úpravu výšky stavby, zmenu výškového osadenia stavby na úrovni vnútrobloku, doplnenie 2 pp (parkoviska) pod bytové domy 1 a J (ktoré boli predmetom I. etapy)...

Užívanie časti hlavnej stavby, podmieňujúcej komplexnosť a užívateľnosť stavby, boli považované v samostatných kolaudačných konaniach príslušnými špecializovanými stavebnými úradmi podľa ust. § 120 stavebného zákona a tunajším úradom. Predčasne užívanie SO -12 komunikácie a spevnené plochy povolilo Mesto Košice ako špeciálny stav. Úrad č. A/2011/21290-5 dňa 29.11.2011 a trvale užívanie rozhodnutím č. A/2012/13875-5 zo dňa 8.6.2012. Užívanie vodných stavieb bolo povolené Obvodným úradom životného prostredia v Košiciach rozhodnutím č. ŠSV 2011/02697-3 zo dňa 29.11.2011. Obvodným úradom životného prostredia odb. štátnej správy ochrany ovzdušia bol dňa 3.12.2010 vydaný súhlas č. SSOX 2010/02895-2 na užívanie stredného zdroja znečistenia ovzdušia. Kolaudačné rozhodnutie pre I. etapu stavby, VN a NN rozvody bolo vydané tunajším úradom pod č. A/2012/01324-03/VIR zo dňa 14.2.2012. Užívanie I. Etapy stavby v rozsahu Bytových domov A, B, C, J a I, podzemné parkovisko a plynová kotolňa, bolo povolené tunajším úradom rozhodnutím č. A/2011/20919-03/11/VIR zo dňa 2.12.2011.

Po preskúmaní podkladov návrhu, stavebný úrad podľa ust. § 80, ods. 4 stavebného zákona oznámil začatie kolaudačného konania spojeného s konaním o zmene stavby pred dokončením, dotknutým orgánom a účastníkom konania, ktorých sa mohla zmena stavby pred dokončením dotkať, oznámením zo dňa 24.5.2012. Na prerokovanie veci návrhu bolo nariadené ústne pojednanie, spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 12.6.2012.

Obhliadkou stavby bolo zistené, že kolaudovaná časť stavby je uskutočnená v rozsahu podľa projektovej dokumentácie stavby, schválenej v stavebnom konaní, so zmenami podľa dokumentácie zmeny stavby pred dokončením. Stavba je púpaná na jestvujúce anotážové rozvody jednotlivých médií - rozvody vody, kanalizácie, elektrickej energie, plynu, rozvody UK a TV a slaboproudové rozvody - telefón, rozhlas, televíziu a internet.

5. strana rozhodnutia č. A/2012/14163-03/11/GAZ

potrebné doplniť definitívnu, vyhovujúcu minimálne požiadavkám uvedeným v STN 74 3305:1988.

3.7 V case kolaudácie bol otvor vo vonkajšom priestore pri anikovom schodisku provizorne napravený zadbebným, po odstránení provizórnej zábrany je ju potrebné nahradiť pevnou, trvalou.

3.8 Realizovaný bazén pred domom „I“ hĺbkou 30 cm nie je oparený proti pádu detí doň vhodnou zábranou.

3.9 Preskúšané dvere a plochy pri vstupe do vstupného objektu nie sú dostatočne označené vizuálne v úrovni očí.

3.10 Po doplnení svetidiel je potrebné vykonať predpísané merania súvisiace s odbornou prehladkou a skúškou elektrickej inštalácie podľa triedy svetidla a dať doplniť do správ o odborných prehladkách a skúškach.

4. Nekolaudované s budoch 3.1 až 3.10 stavebník odstráni do 1. mesiaca od právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia. Splnenie povinnosti ohlasi príslušnému inšpektoratu práce.

5. Nie sú komplexne dokončené objekty SO - 13 - Terénne úpravy a SO - 21 - Sadové úpravy, podľa projektovej zmeny stavby pred dokončením. Dokončenie nedokonalostí sa staviaje do 12.2012.

6. Do komplexného dokončenia stavby a odstránovania nedokonalostí, platia podmienky stavebného povolenia č. MK-08/227247-03/11/MIN zo dňa 18.12.2008 a rozhodnutia č. A/2010/00802-09/11/VIR dňa 30.6.2010, ktoré sú záväznú aj pre právnych nástupcov stavebníka.

7. 7.1. Letecký úrad zakazuje navýšovať stavbu, dodatočne umiestňovať na strechy bytových domov ďalšie zariadenia (antény, konštrukcie, reklamné zariadenia a pod.) nad nasledujúce výšky:

Bytový dom D nad úroveň nadmorskej výšky – 297,03 m n.m.Bpv (komin)
Bytový dom E nad úroveň nadmorskej výšky – 296,60 m n.m.Bpv (komin)
Bytový dom G nad úroveň nadmorskej výšky – 290,43 m n.m.Bpv (komin)
Bytový dom H nad úroveň nadmorskej výšky – 290,36 m n.m.Bpv (komin)
Bytový dom F nad úroveň nadmorskej výšky – 290,44 m n.m.Bpv (komin)
7.2. Letecký úrad zakazuje v riešenom území umiestňovať ďalšie stavby a zariadenia nestavebnej povahy bez predchádzajúceho súhlasu LU.

7.3 Stavebník je povinný leteckému úradu oznámiť budúceho správcu jednotlivých budov a následne každých ich zmenu do 7 dní.

8. Počas užívania bytového domu, je vlastník domu, resp. jeho právny nástupcovia, povinný dodržiavať všetky príslušné právne predpisy a normy (STN 73 4301), najmä predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce, hygienické predpisy a požiarne predpisy - Vvhl, č. 508/2009 Z.z., na zaistenie bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom, Vyhl. č. 288/2000 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na požiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri údržbe stavieb, Zákon č. 355/2007 Zb. v znení neskorších predpisov, o ochrane a podpore verejného zdravia.

9. Vlastník stavby, resp. spoluvlastníci podľa zák. č. 182/1993 Z.z., o vlastnictve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, sú povinní v súlade s projektovou dokumentáciou stavby, overenou v stavebnom konaní, udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevyzrákalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad (č. 86 stavebného zákona).

10. V súlade s ust. § 85 stavebného zákona možno stavbu užívať len na účel určený týmto kolaudačným rozhodnutím na trvalé bývanie. Užívanie nebytových priestorov stavby

6. strana rozhodnutia č. A/2012/14163-03/11/GAZ

Obličadkou stavby boli zistené nedorobky stavby – drobné stavebné nedorobky na spojovacích častiach a spojovacích priestoroch stavby, v bytoch neboli komplexne dokolené podlažky podláh, obklady stien a inštalácia sanitárneho vybavenia sociálnych priestorov bytov... neokolené vonkajšie terény a sadové úpravy. Zistené nedostatky boli zhrnuté v protokole z kolaudačného konania a v písomnom stanovisku dotknutého orgánu Inšpektorátu práce Košice, pričom boli posúdené, že v zásade nebránia užívaniu stavby a vydaním kolaudačného rozhodnutia ich odstránenie a dokončenie nedorobkov so stanovením termínu a oznamením stavebnému úradu a inšpektorátu práce, zaviazal stavebný úrad stavebníka vo výrokovej časti rozhodnutia. Ďalej bolo zistené, že časť nebytových priestorov bytového domu, ktorá bola riešená ako samostatný stavebný objekt SO 08 s účelom užívania ako Relaxačné zariadenie, nebola do kolaudácie stavby uskutočnená. Stavebník ponecháva uvedený priestor len ako nebytový, bez bližšej špecifikácie konkrétného užívania tovnika, ako aj ostatné nebytové priestory bytových domov, určené na prenájom. Preto SO 08 nie je zahrnutý do výroku rozhodnutia časti užívania stavby. Pre povolenie užívania nebytových priestorov na konkrétny účel, podmienil stavebný úrad vo výrokovej časti kolaudačného rozhodnutia podmienkou č.10, samostatne posudzované podľa stavebného zákona a súvisiacich predpisov. Predmetom kolaudačného rozhodnutia zároveň nie je SO 20 – Vonkajšie osvetlenie, nakoľko čo debý kolaudácie nebola zo strany stavebníka doručenia jeho plánovaná zmena výprai projektovej dokumentácii. Uvedený objekt zostáva naďalej nedokončenou časťou hlavnej stavby, pre ktorú platia záväzné podmienky vydaných povolení až do jej riadneho ukončenia a ktorého užívanie bude predmetom samostatného kolaudačného konania.

V rámci kolaudácie posudzovanej stavby boli stavebnému úradu predložené geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby č. 32/2011, overený správou katastra Košice dňa 18.11.2011 pod č. 1087/11. Na základe obličadky stavby nedošlo ku kolaudácii stavby k predovšetkým zmenám, ktoré by odvodňovali potrebu jej nového zamorenia. Okrem geometrického plánu boli predložené naliežitosť žiadosti o zmenu stavby pred dokončením podľa ust. § 11 výhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona – dokumentácia zmeny stavby pred dokončením, predpísané doklady pre kolaudáciu konanie podľa §17 a §18 cit. výhlášky – najmä doklady o vykonaných predpísaných skúškach technického vybavenia stavby v zmysle výhl. č.508/2009 Z.z. a podľa ostatných osobitných predpisov, certifikáty a doklady preukazujúce zhodu vlastností s technickými špecifikáciami a právovými predpismi podľa zákona č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch, v znení neskorších predpisov, stavebný denník, odovzdávacia a preberacia protokol...

K uvedeniu stavby do užívania sa kladne vyjadrili Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru z hľadiska zákona č. 314/2001 Z.z., o ochrane pred požiarom, v znení neskorších predpisov, Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, zaviazaný starostlivosťou podľa zák. č. 355/2007 Z.z., o ochrane a podpore verejného zdravia a Inšpektorát práce Košice z hľadiska bezpečnosti stavby, záväzným stanoviskom v zmysle zák. č. 125/2006 Z.z., s podmienkou odstránenia zistených zavad, ktoré sú zapracované do výrokovej časti. Ľanecský úrad SR s podmienkami, ktoré sú taktiež zahrnuté do kolaudačného rozhodnutia. Projektant stavby súhlasil s vydaním kolaudačného rozhodnutia za podmienky zapracovania zmien stavby opravnou osobou a udržiavania výplní otvorov v obvodovom pláti a realizácii časti s nebytovými priestormi v súlade s príslušnými normami a súvisiacimi predpismi, najmä STN 74 33 05. Predloženou dokumentáciou zmeny stavby pred dokončením, vypracovanou k tomu opravnou osobou a podmienkami tohto kolaudačného rozhodnutia, boli požiadavky projektanta splnené, resp. akceptované. Správcom verejných rozvodov a ostatné doklady

orgány, ktorým bolo kolaudačné konanie spojené s konaním o zmerie stavby pred dokončením oznámené, neuplatnili žiadne námietky ani pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Na základe vyhodnotenia predložených podkladov, písomných stanovísk dotknutých orgánov uplatnených v kolaudačnom konaní a výsledkov obličadky stavby, neboli v rámci uskutočneného kolaudačného konania zistené také nedostatky, ani závažné stavby, ktoré by v súhrne bezprostredne ohrozovali zdravie a bezpečnosť ľudí. Stavba spĺňa všeobecnotechnické požiadavky pre stavby na bývanie, vyplývajúce z ustanovení stavebného zákona, výhl. č.532/2002 Z.z. a STN 74 4301 platnej pre budovy na bývanie. Zo strany stavebníka boli predložené predpísané naliežitosť konania podľa ust. § 17 a 18 výhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v rozsahu potrebnom pre riadne posúdenie návrhu, pričom zo záverom predpísaných skúšok technického vybavenia stavby vyplýva, že technické vybavenie stavby je funkčné a schopné bezpečného užívania. Stavba bytového domu spĺňa komplexnú pripravenosť pre jej uvedenie do riadneho trvalého užívania za dodržania podmienok pre odstránenie nedorobkov a pre užívanie, uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Koľže na základe výsledkov kolaudačného konania bolo zistené, že užívaním posudzovanej časti stavby nebude ohrozené verejné zdravie, bezpečnosť osôb, bezpečnosť a stabilita stavby, ani životné prostredie, rozhodol tunajší úrad vyhovieť návrhu stavebníka tak, ako to vyplýva z výrokovej časti rozhodnutia.

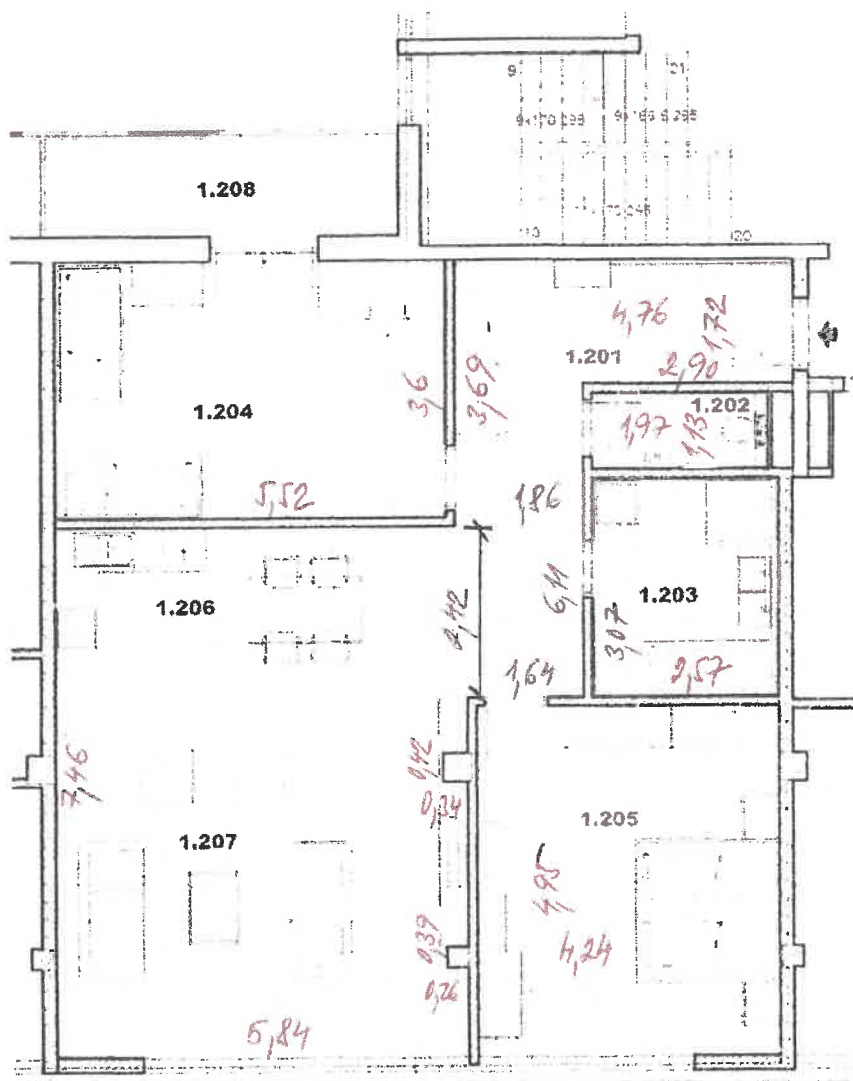
P o u e n i e : Podľa §§ 53 a 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Tr. SNP č. 39, Košice. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom, v zmysle osobitných predpisov.



MUDr. Richard Raši, PhD. MPH
primátor mesta Košice

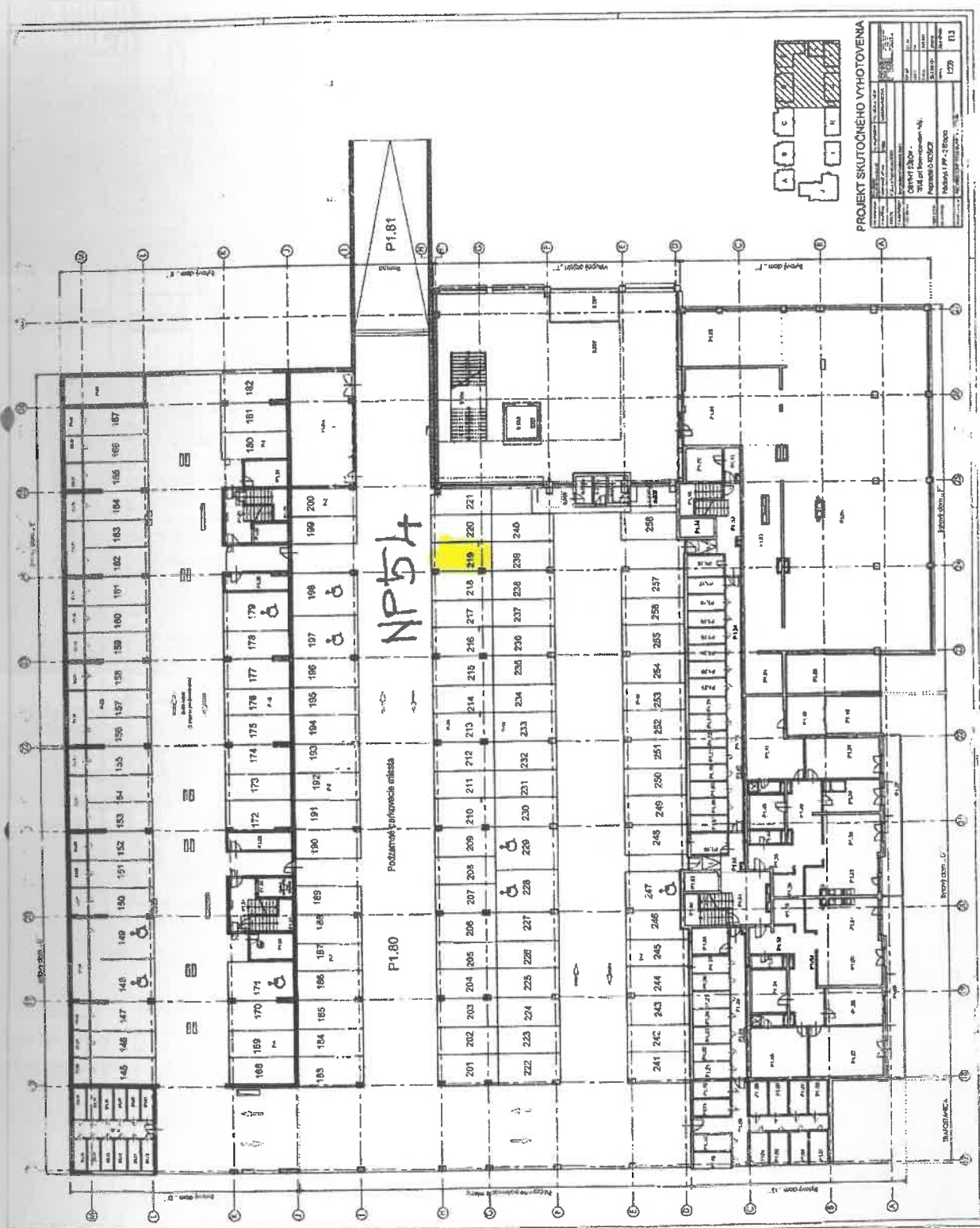
Navrhovateľom bol zaplatený správny poplatok vo výške 99,50 EUR, podľa položky 62a. písm., sadzobníka správnych poplatkov, zákona č. 145/1995 Zb., v znení platných neskorších predpisov.

BYT č. 24, Popradská 64/E, Košice



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]
1201	CHODBA	11,89
1202	WC	2,65
1203	KUPELŇA	7,54
1204	SPAL	19,76
1205	KUCHA	20,75
1206	OBEDOVNÁ	22,29
1207	LOUŽKA	24,29
ÚŽITKOVÁ PLOCHA BYTU		109,41
1208	TERASA	7,93



Umiestnenie garážového státi č.219 v NP54 na spodnom podlaží komplexu v podnoží pod Bytovým domom D

Obytný dom súp.č.2416 na parc.č.4312/4, 4312/52, 4312/53, k.ú. Terasa, vchod E s bytom, Popradská 64, Košice



Byt č.24/1.poschodie – vstup, predsieň, kuchyňa



Kuchyňa, chodba so vstavanými skriňami



ytvorený
ý priestor

Izby



omom J

Samostatné WC, kúpeľňa



Skladová kobka v nebytovom priestore č.205 vo vchode 64/J, parkovacie miesto č.219 vo vchode 64/D, neohodnotená oplotená terasa pri severnom priečelí bytu na neohodnotenom pozemku parc.č.4312/178



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 143/2025

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

Podpis znalca



ohodnotená

