

Znalec: Ing.arch. Ľuboš Gallo, Floriánska 17, 040 01 Košice
evidenčné číslo 915745, tel: 0911 167 388

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, Košice 040 01, IČO: 36583936 IČ DPH: SK2021877297

Číslo spisu /objednávky: Objednávka Sp. zn.: PDS-009/2-2025 zo dňa 19.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2025

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- radová garáž súpisné číslo 5546, postavená na pozemku parcely C-KN č. 4776/10 v katastrálnom území Terasa, obec Košice-Západ, okres Košice II, evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 14459 v spoluvlastníckom podiele 1/2, pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 22(9)
Počet vyhotovení: 4 +1x archív znalca + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- radová garáž súpisné číslo 5546, postavená na pozemku parcely C-KN č. 4776/10 v katastrálnom území Terasa, obec Košice-Západ, okres Košice II, evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 14459 v spoluvlastníckom podiele 1/2, pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Posudok je vypracovaný pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

06.04.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

08.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 28.02.2025, Sp. zn.: PDS-033/13-2024

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14459 k. ú. Terasa zo dňa 21.03.2025
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 2508, k.ú. Terasa zo dňa 21.03.2025
- Kolaudačné rozhodnutie č. 73-23/XXXVIII/1982-Le zo dňa 01.02.1982, vydal Odbor výstavby ObNV Košice-Nové Mesto
- Zameranie skutkového stavu
- Preverenie ponúk na realitnom trhu
- Fotodokumentácia

6. Použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., 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
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

7. Definície dôležitých pojmov:**a) Definície pojmov**Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. štvrťrok 2025.

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 (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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN

80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre IV. štvrťrok 2024 ako najbližšie dostupný koeficient k 2 kvartálu roka 2025 t.j. 3,831. Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

Základné pojmy

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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu

- kombinovanú metódu

- výnosovú metódu

- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t. zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb. Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušnosť k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times k_{CU} \times k_V \times k_{ZP} \times k_{VP} \times k_K \times k_M) \quad \{EUR\}$$

kde :

M - počet merných jednotiek

k_{ZP} - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{VP} - koeficient výšky podlaží

k_{CU} - koeficient nárastu cien

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

k_V - koeficient vybavenosti

k_M - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 14459 v k.ú. Terasa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
5546	4776/10	9	radová garáž		1

Iné údaje:

Parcela 4776/10 pod stavbou je evidovaná na liste vlastníctva č. 12576.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: Vlastníci

1 Korschelt Róbert r. Korschelt, Košice-Terasa, PSČ 040 11, SR,

Dátum narodenie: 20.12.1964, Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode garáže V-2493/97 z 23.6.97 - 866/98 Žiadosť o zápis do podielového spoluvlastníctva na základe Rozsudku Okresného súdu Košice II, sp. zn.: 15C/969/02 - 44 v súvislosti s Uznesením Okresného súdu Košice I, sp. zn.: 300dK/334/2022 - 22, Z-1942/2024 č.z.1128/2024

Iné údaje: Prečíslovanie garáží - R 1147/17, pol.vz. 762/17

Poznámky: Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.696/340/9340/10/Har. Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane.

Daňový úrad Košice II., Garbiarska 1, 040 85 Košice, P-319/10 z 23.3.2010 - 787/10

Vykonateľné dňa 14.3.2010, nadobudlo právoplatnosť dňa 29.3.2010. R-533/2010 z 16.4.2010 - 1151/10

2 Habinová Marcela r. Habinová, Watsonova 7, Košice, PSČ 040 01, SR,

Dátum narodenia: 30.12.1971, Spoluvlastnícky podiel : 1/2
Titul nadobudnutia Zmluva o prevode garáže V-2493/97 z 23.6.97 - 866/98 Žiadosť o zápis do podielového spoluvlastníctva na základe Rozsudku Okresného súdu Košice II, sp. zn.: 15C/969/02 - 44 v súvislosti s Uznesením Okresného súdu Košice I, sp. zn.: 300dK/334/2022 - 22, Z-1942/2024 č.z.1128/2024
Iné údaje: Zmena trvalého bydliska Z - 1197/2002 z 8.11.2002 - v.z. 2154/2000
Žiadosť o zmenu priezviska na základe Rozhodnutie MČ Košice - staré mesto, č.j.: Matr. 2004/01248-Jak, R 417/2010, v.z. 797/2010
Poznámky: Prečíslovanie garáží - R 1147/17, pol.vz. 762/17
Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.696/340/9340/10/Har. Zákaz daňového dlžníkovy nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. Daňový úrad Košice II., Garbiarska 1, 040 85 Košice, P-319/10 z 23.3.2010 - 787/10
Vykonateľné dňa 14.3.2010, nadobudlo právoplatnosť dňa 29.3.2010. R-533/2010 z 16.4.2010 - 1151/10

C. Ľarchy: Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.04.2025, len za účasti znalca. Nehnuteľnosť nebola znalcovi sprístupnená. Zameranie vonkajších rozmerov vykonané dňa 06.04.2025 znalcom, laserovým diaľkomerom Emos M0502. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.04.2025 znalcom, digitálnym fotoaparátom v mobilnom telefóne iPhone XS.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Zadávateľom bolo poskytnuté stanovisko vlastníka, v ktorom potvrdil, že danú nehnuteľnosť neužíva viac ako 20 rokov. Znalcom bolo vyžiadané kolaudačné rozhodnutie č. 73-23/XXXVIII/1982-Le zo dňa 01.02.1982, ktoré vydal Odbor výstavby ObNV Košice-Nové Mesto, v ktorom sa povoľuje užívanie stavby garážová lokalita na Luníku VIII. V posudku uvažujem zo začiatkom užívania predmetnej nehnuteľnosti na rok 1982. Skutkový stav bol preverený meraním a je zakreslený v zameraní v prílohe posudku. Stavba na liste vlastníctva je vedená ako radová garáž, jedná sa o radovú zástavbu garáží, hodnotená garáž je situovaná v krajnej časti líniovej zástavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Radová garáž súp.č. 5546 je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 14459, katastrálne územie Terasa, obec Košice-Západ. Na katastrálnej mape je zakreslená radová garáž na parc. č. 4776/10 registra C-KN. Pozemok parcela registra C-KN s parc. č.4776/10 pod stavbou s.č. 5546 je evidovaný na LV č. 12576.

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

Stavby:

- Radová garáž súp.č. 5546, na parc. č. 4776/10

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

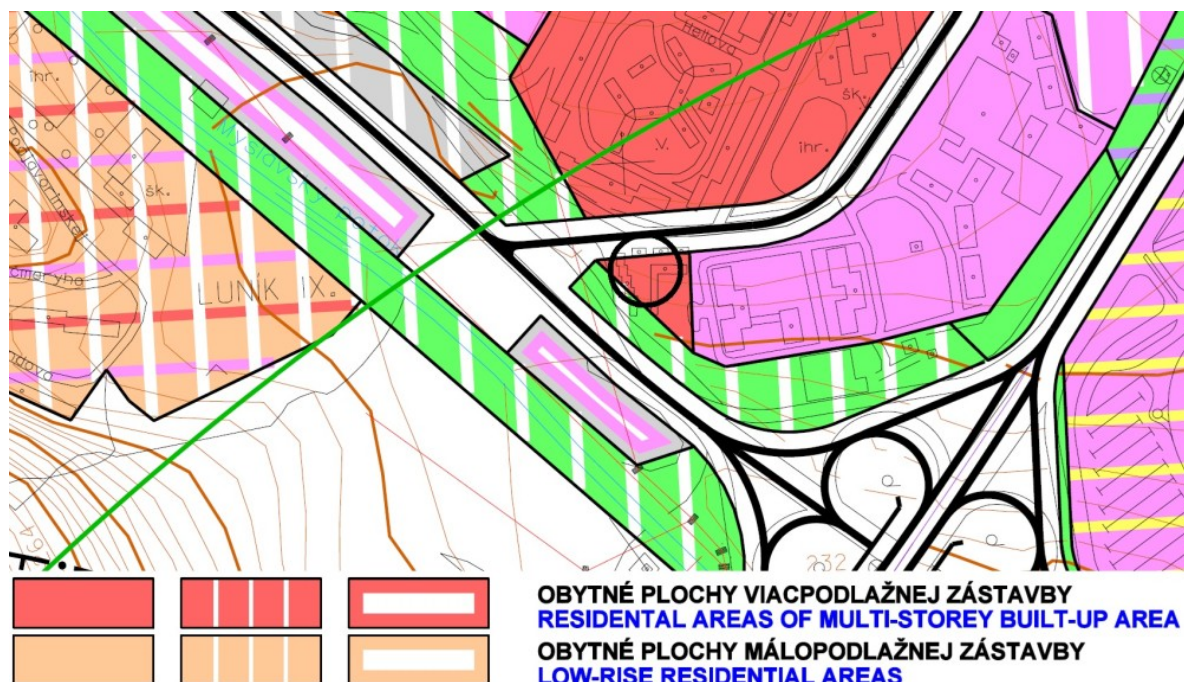
Stavby: - nie sú

Pozemky: parcelné číslo 4776/10 pod stavbou s.č. 5546 , ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 12576

h)informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce obytné plochy viacpodlažnej zástavby. Mestská časť Košice-Západ je jednou z mestských častí mesta Košice. Územný plán obce je súčasťou schváleného územného plánu mesta Košice. V súčasnosti platný územný plán mesta bol spracovaný v rokoch 1973-1975, bol komplexne aktualizovaný v roku 1985 a v roku 1993. Priebežne je dopĺňaný zmenami a doplnkami (posledná aktualizácia je z januára 2023)

(www.kosice.sk/mesto/uzemny-plan-mesta)



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Radová garáž súp.č. 5546

Umiestnenie stavby :

Radová garáž súp. č. 5546, sa nachádza v katastrálnom území Terasa, obec: Košice-Západ, okr. Košice II, na parc. č. 4776/10 na sídlisku Luník VIII pri miestnej komunikácii ulice Jedlíkova. Objekt je súčasťou staršej radovej zástavby garáží, ktoré boli vybudované v rámci sídliska.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa murovanú garáž v radovej zástavbe, obdĺžnikového pôdorysu. Garáž je koncovou garážou v radovej zástavbe. Základové konštrukcie betónové pásové, stenové konštrukcie murované, pultová strecha, krytina strechy z pozinkovaného plechu, podlahová konštrukcia betónová mazanina, vráta otváracie ocelové.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1982	2,93*5,78	16,94	18/16,94=1,063

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4645

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,831$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4645 + 295 * 1,063) / 30,1260$	164,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	43	37	80	53,75	46,25

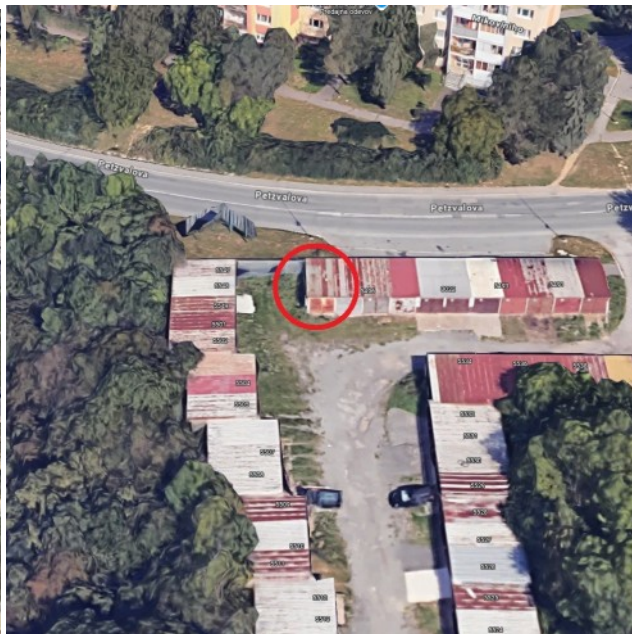
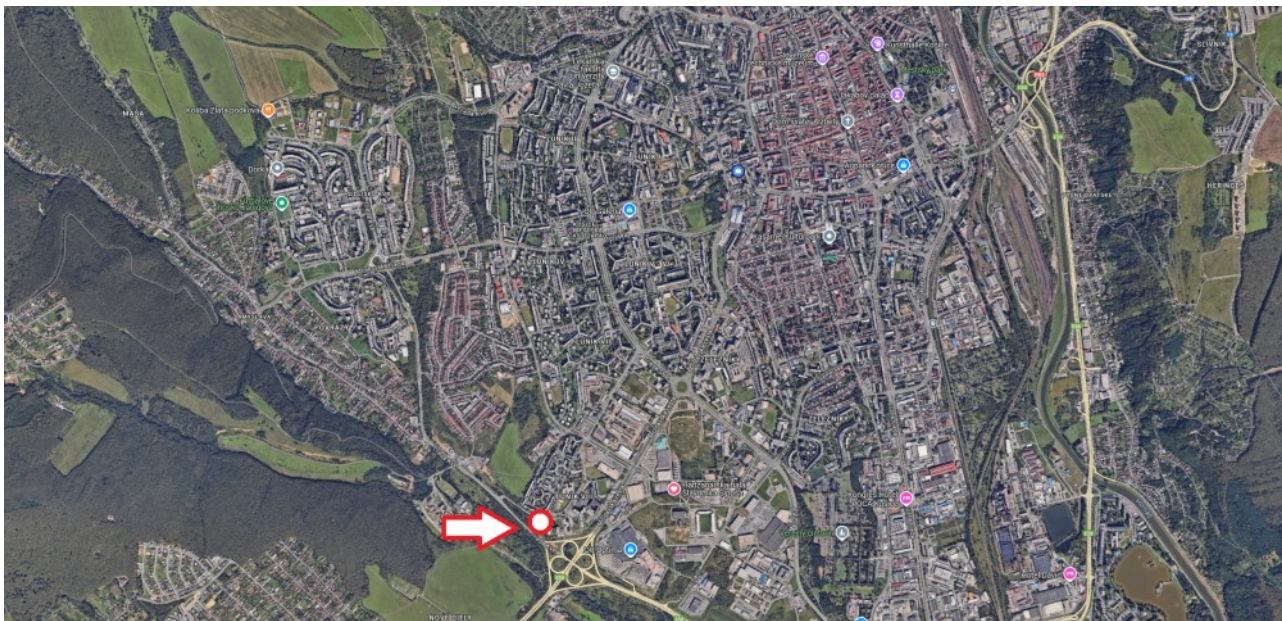
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$164,59 \text{ €/m}^2 * 16,94 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,10$	11 749,56
Technická hodnota	46,25% z 11 749,56	5 434,17

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Radová garáž súp. č. 5546, sa nachádza v katastrálnom území Terasa, obec: Košice-Západ, okr. Košice II, na parc. č. 4776/10 na sídlisku Luník VIII pri miestnej komunikácii ulice Jedlíkova. Objekt je súčasťou staršej radovej zástavby garáží, ktoré boli vybudované v rámci sídliska. Garáž sa nachádza v blízkosti Študentského domova Jedlíkova. V okolí nehnuteľnosti sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej doprave do 5 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice. Radová garáž je jednopodlažný objekt s vlastným vstupom. Prístup je z ulice Jedlíkova. Nehnuteľnosť je z vizuálnej obhliadky z verejného priestranstva bez priebežnej údržby, podľa vyjadrenia vlastníka sa nevyužíva už viac ako 20

rokov. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 1,5 km. Spojenie s centrom mesta je dobré automobilovou dopravou, MHD a taxíkom, pričom čas jazdy je cca do 5 minút. V okolí sa nachádza základná občianska vybavenosť sídliska Luník VIII, súkromná základná škola, pošta, obchodné centrum Optima, supermarket Kaufland. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Košice II. je do 5% (údaj ÚPSVAR za február 2025), O garáže je v tejto lokalite v súčasnosti zvýšený záujem kvôli pretrvávajúcemu nedostatku podobných nehnuteľností a nedostatku parkovacích plôch v rámci sídliska ako aj v meste Košice.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Predmetom ohodnotenia je radová garáž v pôvodnom stave so štandardným vybavením. Stavba slúži na účely odstavenia a parkovania osobného motorového vozidla, iný druh využitia sa nepredpokladá. V súčasnosti je podľa vyjadrenia vlastníka už viac ako 20 rokov nevyužívaná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K nehnuteľnosti sú evidované obmedzenia s nakladaním s majetkom (Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.696/340/9340/10/Har. Zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) podrobne pozri LV č. 14459.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2003, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite krajského mesta, kvalitu použitých materiálov určujem koeficient predajnosti 2,2 pre nebytové budovy (občianska výstavba). Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase. Podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre krajské mestá od 0,50-0,60, ktoré však nevystihuje v súčasnosti trh s bytmi. Aplikovaním doporučených parametrov pre stavbu v danej lokalite, by bola stavba výrazne podhodnotená, čo by bolo v rozpore s vyhláškou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,200 + 4,400)	6,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,400
III. trieda	Priemerný koeficient	2,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,210
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,200 - 1,980)	0,220

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	4,400	13	57,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	4,400	30	132,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	4,400	8	35,20
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	6,600	7	46,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	2,200	6	13,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	2,200	10	22,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	6,600	9	59,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	6,600	6	39,60
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	2,200	5	11,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	6,600	6	39,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	6,600	7	46,20

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	6,600	7	46,20
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,600	10	66,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,210	8	9,68
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	2,200	9	19,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	2,200	8	17,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	4,400	4	17,60
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	2,200	20	44,00
	Spolu			180	724,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 724,02 / 180$	4,022
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 5\,434,17 \text{ €} * 4,022$	21 856,23 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1/VŠEOBECNÁ HODNOTA.**Úloha znalca:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- radová garáž súpisné číslo 5546, postavená na pozemku parcely C-KN č. 4776/10 v katastrálnom území Terasa, obec Košice-Západ, okres Košice II, evidované v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 14459 v spoluvlastníckom podiele 1/2, pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1)Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny bytov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota stavby radová garáž súpisné číslo 5546, postavená na pozemku parcely C-KN č. 4776/10 v katastrálnom území Terasa, obec Košice-Západ, okres Košice II v spoluvlastníckom podiele 1/2 stanovená metódou polohovej diferenciácie je 10 900 EUR ku dňu ohodnotenia.

Slovom: Desat' tisícdeväťsto EUR.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Radová garáž súp.č. 5546	21 856,23	1/2	10 928,12
Všeobecná hodnota celkom			10 928,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			10 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Desat' tisíc deväťsto Eur			

V Košiciach, dňa 08.04.2025

Ing.arch. Ľuboš Gallo

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14459 k. ú. Terasa zo dňa 21.03.2025	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 1279/4, k.ú. Terasa zo dňa 21.03.2025	A4	1
3.	Objednávka zo dňa 28.02.2025, Sp. zn.: PDS-033/13-2024	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie č. 73-23/XXXVIII/1982-Le zo dňa 01.02.1982, vydal Odbor výstavby ObNV Košice-Nové Mesto	A4	2
5.	Vyjadrenie vlastníka uvedené v emailovej komunikácii zo dňa 20.03.2025	A4	1
6.	Zameranie a náčrt skutkového stavu	A4	1
7.	Fotodokumentácia	A4	1
	Spolu		9

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/odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915745. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 21/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing.arch. Ľuboš G A L L O