

Znalkyňa : v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, miesto výkonu Palisády č. 42, 811 06 Bratislava, evidenčné číslo 911157
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel' : PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 815 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 99 / 2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty objektu predajne súp.č. 4027 a pozemku p.č. 7398/2 evidované na LV č. 15459 v k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, na ul. Gerlachovská č. 30

Počet strán (z toho príloh): 35 (16A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť odhad všeobecnej hodnoty objektu predajne súp.č. 4027 a pozemku p.č. 7398/2 evidované na LV č. 15459 v k.ú. Severné Mesto , obec Košice - Sever, okres Košice I, na ul. Gerlachovská č. 30, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: podklad k dobrovoľnej dražbe

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 10.10.2023

4. Dátum , ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.10.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- objednávka z 02.10.2023 s prílohami:

evidenčný list budovy so zápisom kolaudácie z 30.XI.63

Kolaudačné rozhodnutie vydané Mestom Košice pod č. A/2014/11087-03/I/STS zo dňa 14.03.2014

Jednoduchý náčrt budovy

- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 15459 k.ú. Severné Mesto z 03.10.2023 cez zbgis

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez zbgis

- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom

- Fotodokumentácia

- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

- Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

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

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

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- harmonizovaná európska norma STN EN 15221 – 6 Facility management časť 6 meranie plôch a priestorov

7. Definície dôležitých pojmov :

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním

- kombinovanou metódou
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

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.

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: sa použije len pri stavbách schopných dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom,

Metóda polohovej diferenciacie: jej princíp je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania: pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku,

Výnosová metóda: len pre pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia,

Metóda polohovej diferenciacie: je založená na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele k roku 1996. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných **pre 2. štvrtrok 2023**. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou alebo analytickou metódou.

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.

8. Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú známe

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy: pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností a pozemkov (ďalej len VŠH) boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. VŠH je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou, podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 21.10. Porovnávací metóda bola vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov k porovnávaným nehnuteľnostiam.

b) vlastnícke a evidenčné údaje: k rozhodujúcemu termínu bol vlastníkom objektu predajne súp.č. 4027 a pozemku parc.č. 77398/2 v k.ú. Severné Mesto

Linia KE, s.r.o., Gerlachovská 30, 040 01 Košice, IČO: 36595471 v celosti

Ťarchy: Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V-11999/2017 zo dňa 15.11.2017 - číslo zmeny 3862/2017

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47 251 336 podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 000827C/CORP/2017 - Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-5971/2019 zo dňa 26.6.2019 - v.z.2540/2019 (pozemok parc. registra C KN č. 77398/2, stavba súp.č. 4027)

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 214EX 200/23, Exekútorský úrad Košice, Mgr. Eduard Biro, súdny exekútor, Žižkova 6, 040 01 Košice, Z-3335/2023 - č.z.993/2023

Z 3386/2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 921/22-17 na nehnuteľnosť, Exekútorský úrad Košice, Súdny exekútor Mgr. Eduard Biro so sídlom Žižkova 6,040 01 Košice,SR - číslo zmeny - 1011/2023 (Na: stavbu predajňa súpisné číslo 4027 a pozemok C KN parcelné číslo 77398/2 podiel: 1/1)

Z 3642/2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 274/23-14 na nehnuteľnosť, Exekútorský úrad Košice, Súdny exekútor Mgr. Eduard Biro so sídlom Žižkova 6,040 01 Košice,SR - číslo zmeny - 1083/2023 (Na: stavbu predajňa súpisné číslo 4027 a pozemok C KN parcelné číslo 77398/2 podiel: 1/1)

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 214EX 347/23-15, Exekútorský úrad, Mgr. Eduard Biro, súdny exekútor, Žižkova 6, 040 01 Košice, Z-5553/2023 - číslo zmeny 1645/2023

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 361/23-14 zo dňa 08.09.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 77398/2, stavba súp.č. 4027 na parc. CKN č. 77398/2 (Exekútorský úrad, Mgr. Eduard Biro, Žižkova 6,040 01 Košice), Z5554/2023

č.z.1646/2023 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 396/23-15 zo dňa 11.09.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 77398/2, stavba súp.č. 4027 na parc. CKN č. 77398/2 (Exekútorický úrad, Mgr. Eduard Biro, Žižkova 6,040 01 Košice), Z5593/2023 č.z.1657/2023 Exekučný príkaz 214EX 986/22-16 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 77398/2, stavbu - predajňa č.s. 4027 na pozemku parcela č. 77398/2 v prospech: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava, Z5884/2023 č.z. 1741/2023 (Mgr. Eduard Biro, Žižkova 6, Košice)

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet dražby bol vlastníkom sprístupnený, ohodnotenie predmetu posúdenia je vykonané v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov („ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“); technický stav predmetu posúdenia bol určený na základe dostupných údajov a z vizuálnej obhliadky zo dňa 04.10.2023; fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.10.2023;

d) Technická dokumentácia: na porovnanie so skutkovým stavom bola predložená zjednodušená dokumentácia budovy ku konaniu o povolení užívania stavby „Stavebné úpravy časti kotolne za účelom zmeny v užívaní na predajňu stavebnej chémie“ súp.č. 4027; pod A/2014/11087-03/I/STS zo dňa 14.03.2014;

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade;

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
areál súp.č. 4027:

k.ú. Severné Mesto

- budova predajne súp.č. 4027

- pozemok p.č. 77398/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m²

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

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: ÚPN mesta Košice: (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfefindmkaj/https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2012/V-3.pdf) posudzované územie sa nachádza v ploche s funkciou viac podlažnej zástavby, podľa dokumentácie „Zmeny a doplnky UPD – január 2023“.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Predajňa stavebnej chémie, súp.č. 4027

Umiestnenie stavby: v intraviláne mesta Košice, v OS Podhradová v severnej urbanizovanej časti, na parc.č. 77398/2 k.ú. Severné Mesto

Dispozičné riešenie: veľkopriestor rozdelený do dvoch častí, pozostávajúci z predajne a chodby o šírke 11 m o výške cca 4,45, v hrebeni 5,55. Zo severnej strany budov je po celej dĺžke umiestnený administratívny dvojpodlažný administratívno-skladový vstavok so soc. zázemím z r. 2014 (meranie je vykonané na mapovom podklade zbgis a z podkladov nákrešu budovy).

Technické riešenie: jedná sa o konštrukčný montovaný systém s prestrešením priehradovými nosníkmi so spodným tiahlom, s prekrytím strešnými panelmi z pozinkovaného plechu, v rámci rekonštrukcie bola na existujúcu strechu položená jednoplášťová zateplená strešná rovina s prekrytím strešnými panelmi VSŽ. Obvodové murivo je zateplené iba v štítoch, s okennými jednoduchými drevenými oknami s mrežami, časť okien vymenená za plastové v r. 2014, brána nová otváracia, podlahy sú betónové, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu úplné, ostatné vybavenie je posúdené štandardne podľa cenového podielu rozpočtových ukazovateľov koeficientu vplyvu vybavenia objektu použitých v programe HYPO pre budovy predajní JKSO 801 82 budovy pre obchod a služby.

V dvojúrovňovej vstavbe je hygienické zázemie (kombi WC, sprchový kút a umývadlo bez obkladu) sklady stavebnej techniky, kancelárie, schodisko, príručný sklad materiálu a pod. v štandardnom stavebnotechnickom prevedení k roku 2014;

Prevádzka: obhliadkou bolo zistené, že objekt je v prevádzke, s využitím ako predajňa stavebnej chémie s príručným sklado a zázemím;

Životnosť a opotrebenie: začiatok prevádzky haly je odvodený od dokladu – osobný evidenčný list z účtovníctva a to k roku 1963 ako budova kotolne pre bytový dom, čomu zodpovedá aj technicko-materiálové vyhotovenie. Základná životnosť bola stanovená na 70 rokov.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky vyhotovenia z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny:

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
223*0,2	44,60
Vrchná stavba	
223*4,45	992,35
Zastrešenie	
223(5,65-4,45)/2	224,20
Obstavaný priestor stavby celkom	1 261,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	223	223	Repr.	2,35	2,35
Nadzemné	2	10,7*4,8	51,36		2,2	2,2

Priemerná zastavaná plocha: $(223) / 1 = 223,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(223 * 2,35 + 51,36 * 2,2) / (223 + 51,36) = 2,32 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 223) = 1,0276$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,32) = 1,2052$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,96
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	19,93
3	Stropy	8,00	0,35	2,80	3,72
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,96
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,98
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,30	0,90	1,19
11	Dvere	4,00	0,30	1,20	1,59
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,50	3,00	3,98
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,98
15	Vykurovanie	5,00	1,25	6,25	8,29
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,96
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,98
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,80
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,30	1,20	1,59
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,65
	Ďalšie konštrukcie				
26	mreže	-	-	0,50	0,66
27	vráta	-	-	0,50	0,66
	Spolu	100,00		75,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 75,35 / 100 = 0,7535$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M [€/m^3]$$

$$VH = 86,90 €/m^3 * 3,584 * 0,7535 * 1,0276 * 1,2052 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 286,5558 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	7,96	1963	175	60	2,73
2	Zvislé konštrukcie	19,93	1963	140	60	8,54
3	Stropy	3,72	2014	140	9	0,24
4	Zastrešenie bez krytiny	7,96	1963	110	60	4,34
5	Krytina strechy	3,98	2014	60	9	0,60
6	Klmpiarske konštrukcie	1,33	2014	55	9	0,22

7	Úpravy vnútorných povrchov	9,29	2014	65	9	1,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,19	1963	65	60	2,94
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1963	0	0	0,00
10	Schody	1,19	2014	140	9	0,08
11	Dvere	1,59	2014	65	9	0,22
12	Vráta	0,00	2014	0	0	0,00
13	Okná	3,98	2014	65	9	0,55
14	Povrchy podláh	3,98	2014	48	9	0,75
15	Vykurovanie	8,29	2014	35	9	2,13
16	Elektroinštalácia	7,96	2014	38	9	1,89
17	Bleskozvod	1,33	2014	40	9	0,30
18	Vnútorný vodovod	3,98	2014	35	9	1,02
19	Vnútorná kanalizácia	3,98	2014	45	9	0,80
20	Vnútorný plynovod	0,00	1963	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,80	2014	30	9	0,24
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1963	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,59	2014	45	9	0,32
24	Výťahy	0,00	1963	0	0	0,00
25	Ostatné	2,65	2014	40	9	0,60
26	mreže	0,66	1963	80	60	0,50
27	vráta	0,66	2014	30	9	0,20
	Opotrebenie					30,50%
	Technický stav					69,50%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	286,5558 €/m ³ * 1261,15 m ³	361 389,85
Technická hodnota	69,50 % z 361 389,85 €	251 165,95

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

Budova predajne stavebnej chémie s príslušenstvom je napojená na verejnú kanalizáciu pred objektom z južnej strany, na mestský vodovod s meraním v spoločnej vodomernej šachte s kotolňou a bytovým domom a na nn prípojku s meraním na budove zo severnej strany.

2.2.1 vodovodná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO: **827 1 Vodovod**Kód KS: **2222 Miestne potrubné rozvody vody****ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**Kategória: **1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod: **1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka: **1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: **1280/30,1260 = 42,49 €/bm**Počet merných jednotiek: **32 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 3,584**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: **k_M = 1,05****TECHNICKÝ STAV****Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom**

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	2014	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	32 bm * 42,49 €/bm * 3,584 * 1,05	5 116,75
Technická hodnota	85,00 % z 5 116,75 €	4 349,24

2.2.2 vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 * 1,5 * 1,8 = 6,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Spoluvlastnícky podiel: $1/3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1963	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,05$	6 458,86
Technická hodnota	40,00 % z 6 458,86 €	2 583,54

2.2.3 kanalizačná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1963	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,05$	534,00

Technická hodnota	25,00 % z 534,00 €	133,50
-------------------	--------------------	--------

2.2.4 nn prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.w) káblková prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
nn prípojka	2014	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 3,584 * 1,05$	68,72
Technická hodnota	85,00 % z 68,72 €	58,41

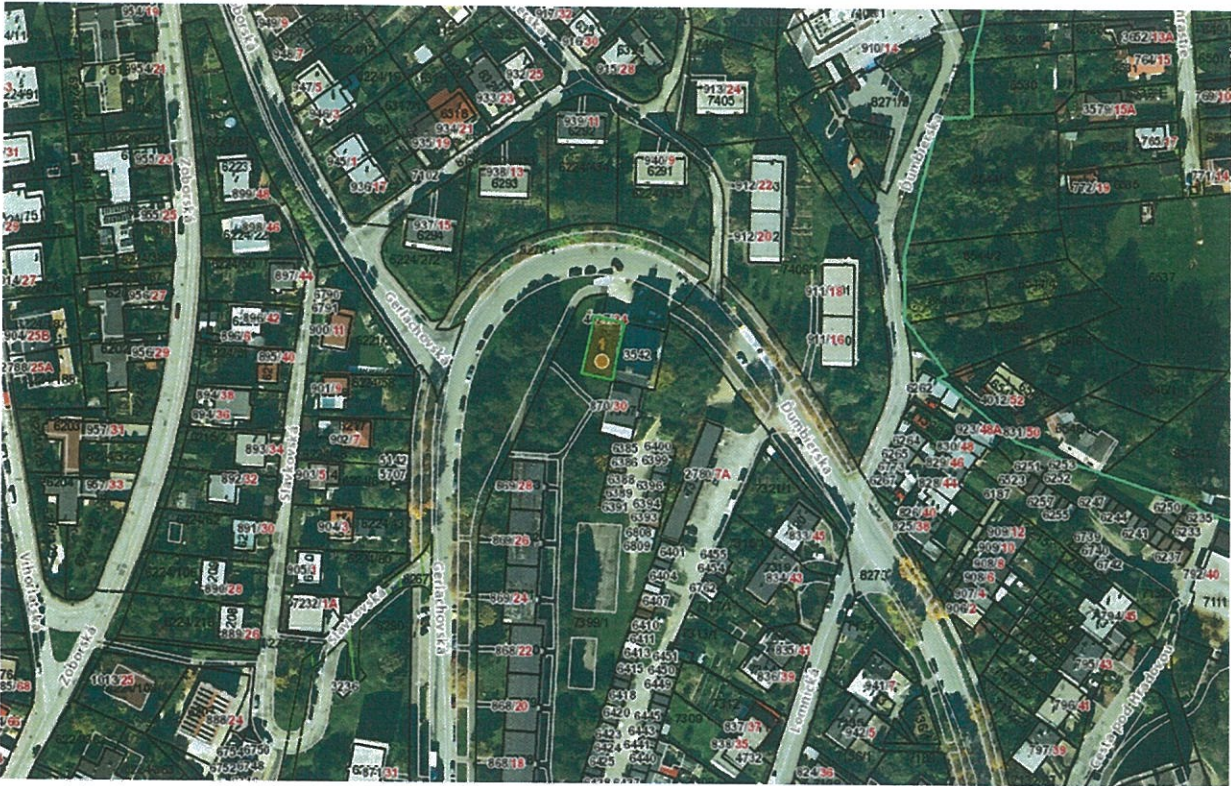
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Predajňa stavebnej chémie	361 389,85	251 165,95
vodovodná prípojka	5 116,75	4 349,24
vodomerná šachta	6 458,86	2 583,54
kanalizačná prípojka	534,00	133,50
nn prípojka	68,72	58,41
Celkom:	373 568,18	258 290,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. **Analýza polohy nehnuteľností:** ohodnocovaný areál sa nachádza v intraviláne obce, v zastavanej časti s prevládajúcou funkciou bývania s doplnkovými funkciami s občianskou vybavenosťou. Ohodnocovaný objekt sa nachádzajú v obytnom súbore Podhradová s dvomi budovami internátov pre Univerzitu veterinárneho lekárstva a pre VŠE. Prístup k objektu je po mestskej komunikácii Gerlachovská s MHD.

b. **Analýza využitia nehnuteľností:** obhliadkou bolo zistené, že objekt je v prevádzke, budova svojím stavebno-technickým prevedením vykazuje flexibilitu využitia, čo bolo zistené využitím ako obchodno - skladový priestor. Dopyt po obdobných stavbách v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia nie je známy. Trh s obdobnými nehnuteľnosťami vo všeobecnosti je nízky, resp. ojedinelý.



https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/827312/7398_2?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.751514,21.244688,

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Obhliadkou boli zistené drobné nedorobky zateplenia obvodového muriva a výmeny jednoduchých okien za okná s vyšším parametrom prestupu tepla a tým zlepšiť tepelnotechnické parametre budovy; k nehnuteľnostiam sa v čase posúdenia viazali ťarchy uvedené na LV v prílohe posudku.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis* a *Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom

predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy založené na princípe určenia 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 znalca. 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).

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,5**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PPD}	Váha v _i	Výsledok k _{PPD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,500	30	45,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,500	6	3,00
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	1,000	6	6,00
	južný svah o sklone 5% - 25%				

11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
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.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
Spolu				180	163,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 163,95 / 180$	0,911
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 258 290,64 \text{ €} * 0,911$	235 302,77 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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: $a > b$.

K stanoveniu všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa pristupuje k posúdeniu vynaložených nákladov na prevádzku za jeden rok, hradených vlastníkom (ako: daň z nehnuteľností, poistenie) s nákladmi na energie alebo bez nákladov, pokiaľ sú hradené jednotlivými nájomcami podľa skutočnej spotreby. Mesačná výška hrubého výnosu bola spriemerovaná k úžitkovej ploche predajne na základe odborného odhadu znalkyne a

z dostupných informácií na realitnom trhu prevádzkyschopných predajní so skladovým zázemím na €/m²/rok a to 36000 €/rok na prevádzku, náklady boli odhadnuté %-e, náklady na energie neboli započítané. Miera rizika je priemerná na úrovni 6,75% so zohľadnením špecifík polohy, prístupu, flexibility a funkčného využitia. Pri ohodnocovaní nehnuteľností výnosovou metódou bolo dôležité posúdiť či je budova prevádzky schopná, pričom odhad ročnej straty bol stanovený na úrovni 10%. Výška hrubých výnosov a nákladov je stanovená konštantne, počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov, s 21 % daňou z príjmu pre PO, s 5% podielom pozemku na výnose. Pri takto stanovených výnosov a nákladov je budova predajne schopná vykazovať výnos.

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
predajňa	12	12,00	mes	3 000,00	36 000,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 36 000,00	1 800,00

Hrubý výnos stavby: 36 000,00 - 1 800,00 = 34 200,00 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	2,00 % z 34 200,00	684,00
Náklady spolu:		684,00

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 34 200,00	3 420,00

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
34 200,00	684,00	3 420,00	30 096,00

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 4,25 \text{ %/rok}$

Miera rizika:

$r = 6,75 \text{ %/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 2,46 \text{ %/rok}$

Úroková miera:

$u = 4,25 + 6,75 + 2,46 = 13,46 \text{ %/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 13,46 / 100 = 0,1346$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		235 302,77
Likvidačné náklady:		
právnoreálna činnosť	2,00 % z 235 302,77 €	4 706,06
Likvidačná hodnota:		230 596,71

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 30\,096,00 * \frac{(1 + 0,1346)^{20} - 1}{(1 + 0,1346)^{20} * 0,1346} + \frac{230\,596,71}{(1 + 0,1346)^{20}}$$

$$HV = 205\,705,93 + 18\,450,05 = 224\,155,98 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 258 290,64 €

Výnosová hodnota (HV): 224 155,98 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{258\,290,64 - 224\,155,98}{224\,155,98} \right| * 100 = 15,23\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 2,52$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(2,52 * 224\,155,98) + (1 * 258\,290,64)}{2,52 + 1} = 233\,853,33 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	235 302,77
Kombinovaná metóda	233 853,33

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH stavieb = 235 302,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE : ide o pozemok v k.ú. Severné Mesto evidovaný na katastrálnej mape, v registri parciel „C“, ako zastavaná plocha v OS Podhradová. Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne vhodná metóda pre stanovenie VŠHpoz. Východisková hodnota 26,56 €/m² pozemkov v obciach je stanovená podľa počtu obyvateľov (Košice – do 235 000 obyvateľov).

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa **koeficient polohovej diferenciacie** upravil podľa vzťahu :

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ [–], kde koeficient

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.“

V súčasnosti sa posudzované pozemky nachádzajú v zastavanom území mesta, ako pozemky, ktoré tvoria súčasť územia so zhodným funkčným využitím ako je uvedené v Územnom pláne mesta – pre viacpodlažnú bytovú výstavbu s doplnkovými službami.

3.2.1.1 k.ú. Severné Mesto

Parcelea	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
77398/2	zastavaná plocha a nádvorie	223,00	1/1	223,00

Obec: Košice

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
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_O koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,45
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,20 * 1,45 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	3,8367
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,8367$	101,90 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 77398/2	$223,00 \text{ m}^2 * 101,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 723,70
Spolu		22 723,70

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu objektu predajne súp.č. 4027 a pozemku p.č. 7398/2 evidované na LV č. 15459 v k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, na ul. Gerlachovská č. 30, za účelom dobrovoľnej dražby

Odpovede na otázky: pre účel dobrovoľnej dražby je všeobecná hodnota objektu predajne súp.č. 4027 a pozemku p.č. 7398/2 evidované na LV č. 15459 v k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, na ul. Gerlachovská č. 30, vrátane DPH

256 000,- €

Slovom: Dvestopäťdesiatšesťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Predajňa stavebnej chémie	228 812,18	1/1	228 812,18
vodovodná prípojka	3 962,16	1/1	3 962,16
vodomerná šachta	2 353,60	1/3	784,53
kanalizačná prípojka	121,62	1/1	121,62
nn prípojka	53,21	1/1	53,21
Pozemky			
k.ú. Severné Mesto - parc. č. 77398/2 (223 m ²)	22 723,70	1/1	22 723,70
Všeobecná hodnota celkom			256 457,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			256 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestopäťdesiatšesťtisíc Eur			

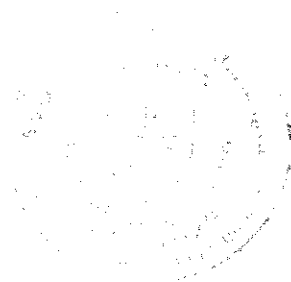
Bratislave, 10.10.2023



Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 15459 k.ú. Severné Mesto z 03.10.2023 cez zbgis
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez zbgis na str. 11 v časti II.Posudok
- evidenčný list budovy so zápisom kolaudácie z 30.XI.63
- Kolaudačné rozhodnutie pod č. A/2014/11087-03/I/STS zo dňa 14.03.2014
- Jednoduchý náčrt budovy
- Fotodokumentácia



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

Číslo : 802 Košice J Dátum vyhotovenia : 3.10.2023
 Obec : 598151 Košice-Sever Čas vyhotovenia : 20:40:55
 Katastrálne územie : 827312 Severné Mesto Údaje platné k : 2.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15459

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Počet parcelí: 1
7398/2	223	Zastavaná plocha s nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4027 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7398/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
- 4 Vlasník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby	Počet stavieb: 1
4027	7398/2	14	predižia		1	
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

- Druh stavby
- 14 Bitúrovňa a služieb
- Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlasník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel	Počet vlastníkov: 1
1	Línia KE, s.r.o., Gerlachovská 30, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 36595471			1/1	
Titul nadobudnutia					
Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-8107/2017 zo dňa 09.08.2017 v.z.2872/17					
Iné údaje					
Bez zápisu.					
Poznámky					
Informácia: Označenie o začiatku výkonného záložného práva veriteľom PRO aukcie, s.r.o., Kopyšianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46771778, formou dobrovoľnej dražby, P-548/2023-1330/23					
K. nehnuteľnosti					
-					

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K. nehnuteľnosti	K. vlastníkov
Necviďovaní					

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K. nehnuteľnosti	K. vlastníkov
Necviďovaní					

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K. nehnuteľnosti	K. vlastníkov
Necviďovaní					

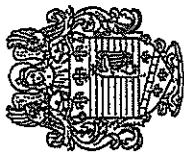
ČASŤ C: ĎALŠIE

K. nehnuteľnosť K. vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1 Parcela registra "C" č. 7398/2 Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želietavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizovaná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Saneová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336, Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení záložného práva V-11999/2017 zo dňa 15.11.2017 - číslo zmeny 3862/2017
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želietavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, CR, IČ: 649 48 242, organizovaná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Saneová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47 251 336 podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 000827C/CORP/2017 - Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-5971/2019 zo dňa 26.6.2019 - v.z.2540/2019 (pozemok parc. registra C, KN č. 7398/2, stavba súp.č. 4027)
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 214EX 200/23, Exekútorský úrad Košice, Mgr. Eduard Biro, súdny exekútor, Žitkova 6, 040 01 Košice, Z-5335/2023 - 6.z.993/2023
Vlastník poradové číslo 1	Z 3386/2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 021/23-17 na nehnuteľnosť, Exekútorský úrad Košice, Súdny exekútor Mgr. Eduard Biro so sídlom Žitkova 6,040 01 Košice,SR - číslo zmeny - 1011/2023 (Na stavbu predajňa súpisné číslo 4027 a pozemok C KN parc.číslo 7398/2 podiel: 1/1)
Vlastník poradové číslo 1	Z 3642/2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 274/23-14 na nehnuteľnosť, Exekútorský úrad Košice, Súdny exekútor Mgr. Eduard Biro so sídlom Žitkova 6,040 01 Košice,SR - číslo zmeny - 1083/2023 (Na stavbu predajňa súpisné číslo 4027 a pozemok C KN parc.číslo 7398/2 podiel: 1/1)
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 214EX 347/23-15, Exekútorský úrad, Mgr. Eduard Biro, súdny exekútor, Žitkova 6, 040 01 Košice, Z-5553/2023 - číslo zmeny 1645/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 361/23-14 zo dňa 08.09.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 7398/2, stavba súp.č. 4027 na parc. CKN č. 7398/2 (Exekútorský úrad, Mgr. Eduard Biro, Žitkova 6,040 01 Košice), Z-5554/2023 č.z.1646/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 214EX 396/23-15 zo dňa 11.09.2023 k nehnuteľnostiam parc. CKN č. 7398/2, stavba súp.č. 4027 na parc. CKN č. 7398/2 (Exekútorský úrad, Mgr. Eduard Biro, Žitkova 6,040 01 Košice), Z-5593/2023 č.z.1657/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 214EX 986/22-16 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 7398/2, stavbu - predajňa č.s.4027 na pozemku parcela č. 7398/2 v prospech: Slovenská konsolidácia, a.s., Činčovnícka 21, Bratislava, Z-5884/2023 č.z. 1741/2023 (Mgr. Eduard Biro, Žitkovi 6, Košice)

Výpis je nepovinný na právne úkony

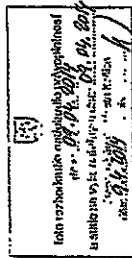
" P-25 a hotelová Podhradská 216j.					Inventárne číslo 77 11803-5220	
Uchovávateľ 30 z.	Zastavaná plocha m ²				1 relikvia	
	Obstarávaný priestor m ²				Dátum	Číslo dokladu
	6 star. 6128/15				30.11.63 17-92/63	Prídelné útvary DS-27
	Podlažia				07.04.64 27.02/64	DZH-7
Príjemca	číslo	m ²	m ²	úžit. plocha	nosnosť	Odp. osoba sadoba
Podávateľ útvary Kormac						2,0
veľkosť 20.11.1963 - 20.11.1963						
odácia						
bitčiarom 77.0						
chudobnosť (číslo m. č.)						
st. číslo						
veľkosť pozemku	Príslušenstvo (doplnková listina)					
veľkosť územku	kategorizácia bytov					
veľkosť 142, 412, 21	1 - 20					
0,049	zastavaná					
Inventárna a technická karta budov	1160				000 000	20.04.64

Ovsa scenenie, generálne opravy, vyradenie						
Číslo dokladu	Obsah zápisu	Má čas. Daj [-]	Obstarávacia cena	Opravy generálne opravy		
	zároveň					
	odpisy 2013. 1975		2, 204, 552	323	199	-
	" " 1976			22	650	-
	zároveň 231 11. 1976			22	600	-
	odpisy 2013. 1977		2, 204, 552	400	510	-
	" " 1978		2, 503, 040	150	196	-
	" " 1979			32	930	-
	" " 1980			32	950	-
	" " 1981			32	930	-
	" " 1982			32	930	-
	" " 1983			32	930	-
	" " 1984		2, 533, 076	690	706	-
	" " 1985			32	930	-
	" " 1986			32	636	-
	" " 1987			32	930	-
	" " 1988			32	930	-
	" " 1989			32	930	-
	" " 1990			32	930	-
	" " 1991			32	930	-
	" " 1992			32	930	-
	" " 1993			32	930	-
	" " 1994			32	930	-
	" " 1995			32	930	-
	" " 1996			32	930	-
	" " 1997			32	930	-
	" " 1998			32	930	-
	" " 1999			32	930	-
	" " 2000			32	930	-
	" " 2001			32	930	-
	" " 2002			32	930	-
	" " 2003			32	930	-
	" " 2004			32	930	-
	" " 2005			32	930	-
	" " 2006			32	930	-
	" " 2007			32	930	-
	" " 2008			32	930	-
	" " 2009			32	930	-
	" " 2010			32	930	-
	" " 2011			32	930	-
	" " 2012			32	930	-
	" " 2013			32	930	-
	" " 2014			32	930	-
	" " 2015			32	930	-
	" " 2016			32	930	-
	" " 2017			32	930	-
	" " 2018			32	930	-
	" " 2019			32	930	-
	" " 2020			32	930	-



MESTO KOŠICE

Č.: A/2014/11087-03/STS
V Košiciach, 14.03.2014



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov túto

rozhodlo

podľa § 82 ods.1 a § 85 ods.2 stavebného zákona, v súlade s § 20 a § 23 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nast. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie stavby

„Stavebné úpravy časti kotolne, za účelom zmeny v užívaní na predajňu stavebnej chemie, Gerjachovská 30, Košice“, na pozemku parcelné číslo 7398 (evidovanom v registri „C“) v katastrálnom území Severné Mesto, pre navrhovateľa Lina KE, s.r.o., Gerjachovská 30, Košice.

Účel stavby: Stavebné úpravy - dispozícičné zmeny za účelom vytvorenia predajne stavebnej chemie.

Pre užívanie stavby Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, určuje podľa § 82 ods.3 a § 85 ods.1 stavebného zákona v súlade s § 20 a § 23 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

Prí užívaní stavby dodržať všetky do úvahy pričítateľce bygienická, protipožiarne a bezpečnostné predpisy vyplývajúce z ustanovení stavebného zákona a príslušných technických noriem.

Na stavbe neboli zistené žiadne nedostatky.

Nikto z účastníkov konania nepodal žiadne námietky ani pripomienky.

Oddávane,

Navrhovateľ Lina KE, s.r.o., Gerjachovská 30, Košice, podal dňa 26.02.2014 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby „Stavebné úpravy časti kotolne, za účelom zmeny v užívaní na predajňu stavebnej chemie, Gerjachovská 30, Košice“, na pozemku parcelné číslo 7398 (evidovanom v registri „C“) v katastrálnom území Severné Mesto. Na uvedenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie Mestom Košice, pracoviskom Košice - Staré Mesto, pod Č.: A/2013/22975-03/STS zo dňa 18.12.2013.

Správny poplatok bol stavebníkom zaplatený vo výške 120 €, podľa pol.62a písm. g) Sazobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších právnych predpisov.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, preskúmalo predloženy návrh na kolaudačnú predmetnej stavby a oznámilo dňa 03.03.2014 zabíjajúce kolaudačné konania a dňa 13.03.2014 vykonalo usne pojednávacie spojené s miestnym zisťovaním. Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním bolo zistené, že boli dodržané podmienky stavebného povolenia, vyhovelo sa všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a stavba bola uskutočnená podľa projektovnej dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Náležitosti zistené inšpektorátom práce Košice dňa 12.03.2014, boli do dňa konania ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním odstránené.

Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

K návrhu boli doložené tieto doklady:

- stanovisko ku kolaudačnej stavbe od OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE3-580-005/2014 zo dňa 13.03.2014,
- záväzná stanovisko Inšpektorátu práce Košice, Č. IKO-18-16-2/ZS-C22-23-14 zo dňa 12.03.2014,
- rozhodnutie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Košiciach, č. 2014/00810-03/PPL-Fa zo dňa 06.03.2014,
- záznam o odovzdaní a prevzatí stavby,
- správa o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia,
- doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov - certifikáty preukázania zhody, vyhlásenia o zhode, protokoly o akcii a kompletnej výrobkov,
- doklad o uložení stavebného odpadu.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, na základe výsledkov z listného pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním posúdilo, že užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb a ani životné prostredie. Na stavbe neboli zistené žiadne nedostatky, ktoré by bránili začať a pokračovať v užívaní stavby.

Na základe týchto skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výnimočnej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Flvičdosilavova 7, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom už po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

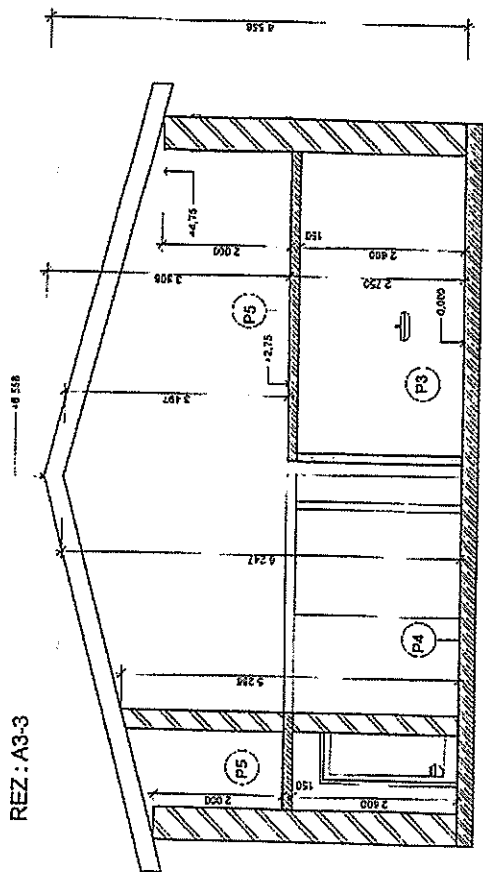


Ing. Jarmila Vrtišová
vedúca úradu stavebného úradu

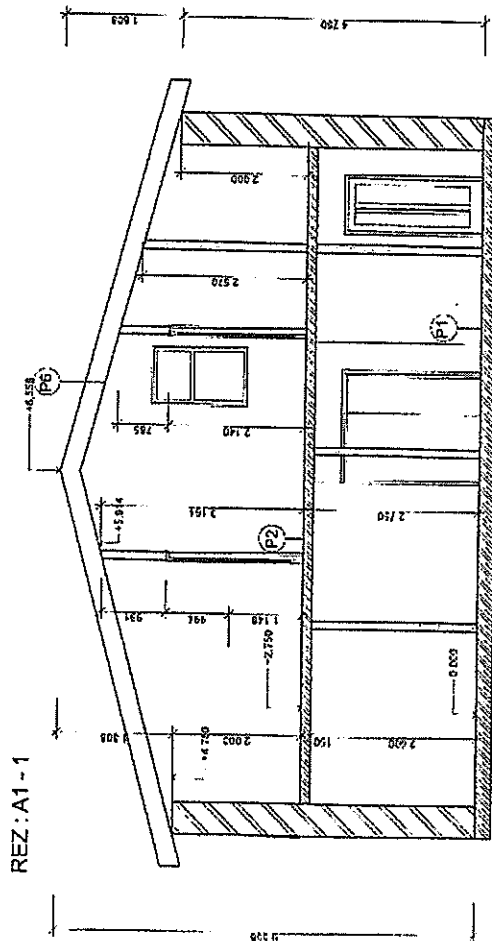
LEGENDA VRSTIEV PODLAH

- (P1)** - NIVELIZAČNÁ HMOTA 5mm
- VYROVNÁVAJÚCI POTER hr. 80 mm
- PŮVODNÁ BETÓNOVÁ DEKA
- (P2)** - KOBREK hr. 2 mm
- OSB DOSKA hr.8mm
- DOSKA hr. 40mm
- IZOLÁCIA PAROZABRANA
- OCELOVÝ I NOSNÍK hr. 100 mm
- (P3)** - PVC 5 mm
- NIVELIZAČNÁ HMOTA 5mm
- VYROVNÁVAJÚCI POTER hr. 60 mm
- PŮVODNÁ BETÓNOVÁ DEKA
- (P4)** - OCHRANNÝ NÁTER NA BETÓN
- NIVELIZAČNÁ HMOTA 5mm
- VYROVNÁVAJÚCI POTER hr. 60 mm
- PŮVODNÁ BETÓNOVÁ DEKA
- (P5)** - OSB DOSKA hr.8mm
- DOSKA hr. 40mm
- IZOLÁCIA PAROZABRANA
- OCELOVÝ I NOSNÍK hr. 100 mm
- (P6)** - PLECHOVÁ STRECHA hr.2mm
- PLECHOVÉ KOTVIACE NOSNÍKY hr. 120mm
- STARÁ STRECHA TRAPEZ. PLECH hr.3
- NOBASIL hr.120 mm
- PAROZÁBRANNA FÓLIA
- KAZETOVÝ STROP

REZ : A3-3



REZ : A1 - 1



MAJITEĽ: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3
PROJEKTANT: Ing. Martin Zeman	PROJEKTOVÁ FIRMA: Ing. Martin Zeman	OBJEKT: Práca	Č. VÝKRESU: 3

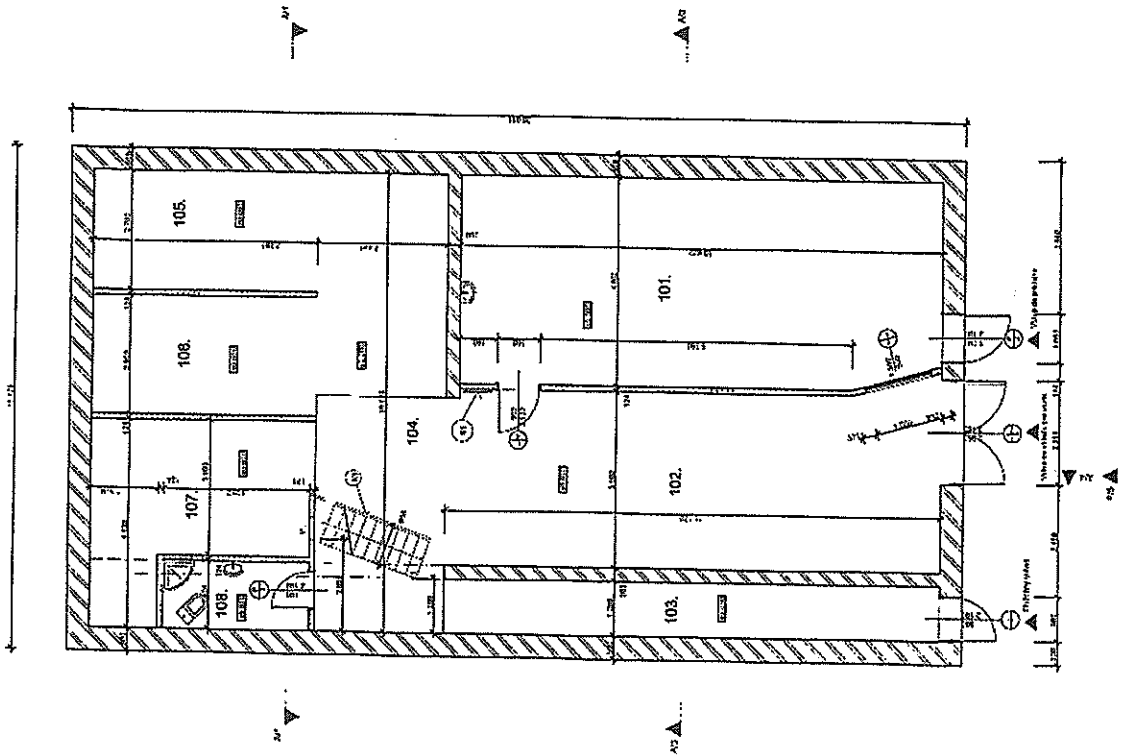
Linia s.r.o



REZY: A1 - 1, A3 - 3

Pôdorys 1.NP

Legenda miestností

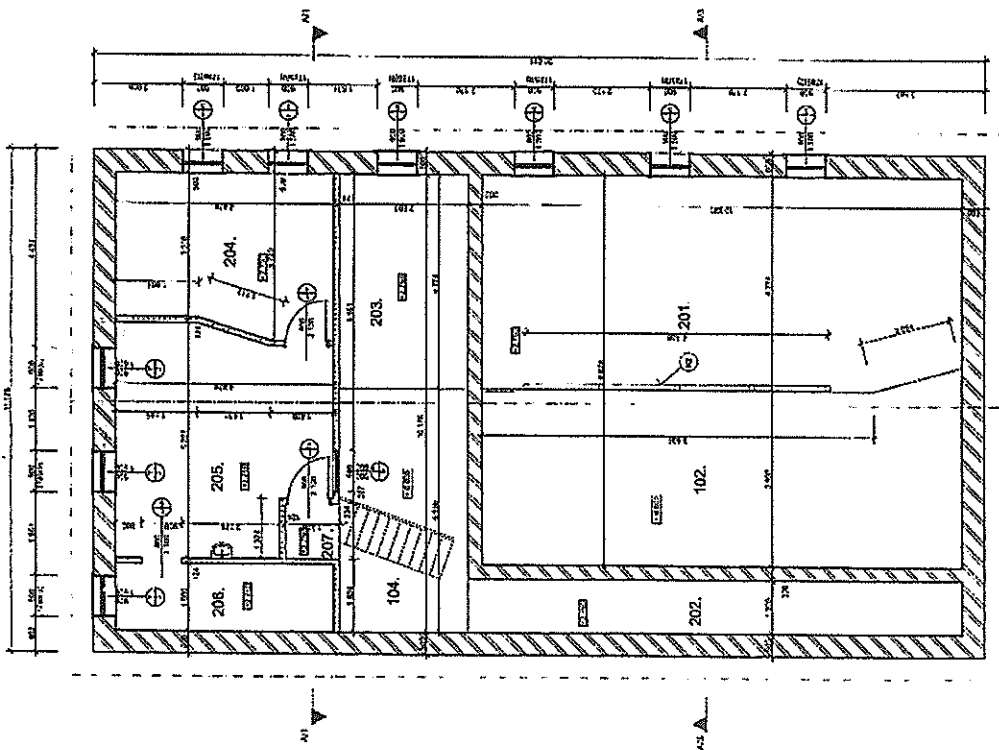
Č.M	Názov Miestnosti	Plocha	Podlaha	Steny	Farba	Strecha
101	Predjaha stavebnej číste	51,65 m ²	PVC	Vápnocementová omietka	Okrová	Drevený strop
102	Skladové priestory	43,4 m ²	Nivelizačná hmota	Vápnocementová omietka	Bielá	Plechová
103	Valebná chodba	13,80 m ²	PVC	Vápnocementová omietka	Bielá	Plechová
104	Schodisko + sklad letenár	29,42 m ²	Nivelizačná hmota	Vápnocementová omietka	Bielá	Plechová
105	Sklad náradia	21,30 m ²	Nivelizačná hmota	Sadrokartón	Zilá	Drevený strop
108	Sklad omietok	20,62 m ²	Nivelizačná hmota	Sadrokartón	Bielá	Drevený strop
107	Sklad stavebného náradia	26,07 m ²	Nivelizačná hmota	Sadrokartón	Bielá	Drevený strop
108	WC	4,89 m ²	PVC	Sadrokartón	Fialová	Drevený strop
K1	Schodisko	Ocelové schodisko 11 x 170mm x 210 mm				
S1	Drevené schody	Drevený rebrík				



 Sadrokartónová priečka hr 12,5mm (rozmer tabule 1200x2000mm)
 Nosné múrivo obvodové, pôvodné 300 a 500 mm

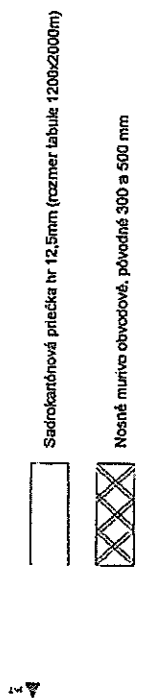
HLAVNÁ ARCHITEKT	VLADIMÍR ŠTĚPÁNEK	OPRÁVIL	OPRÁVIL
PROJEKTOVÝ ZÁMĚR	Ing. Martin Zábrava	STUPEN	2.2.2013
PROJEKT	PROJEKT	STAVBA	OPRÁVIL
		PRŮBĚH	1:50
Línia s.r.o			
Pôdorys 1 NP			

Pôdorys 2.NP

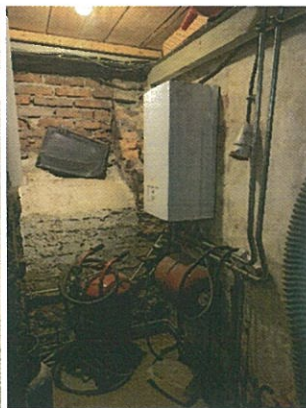
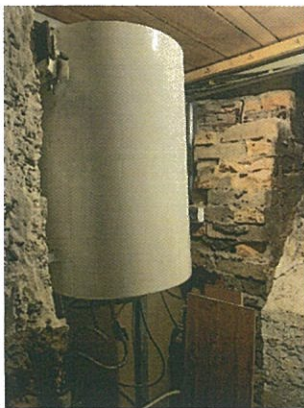
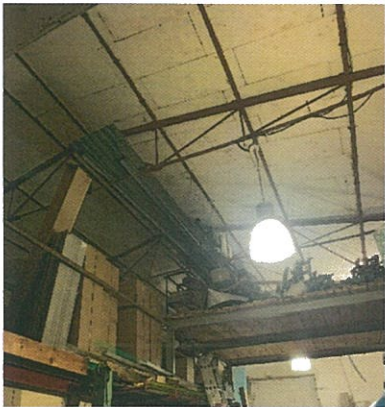
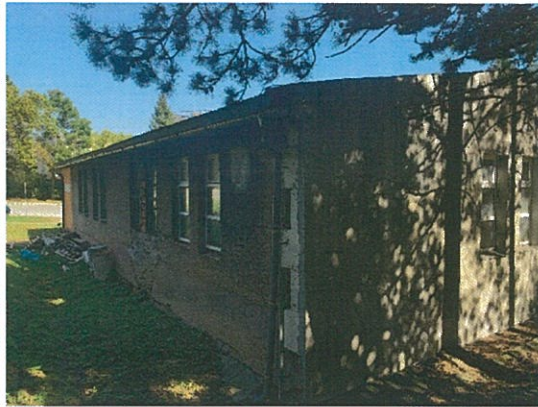


Legenda

Č.M	Názov Miestnosti	Plocha	Podlaha	Steny	Farba	Strecha
201	Priestory nad predajňou	51,85 m ²	OSB Doska 8mm	Vápenocementová omietka	Biele	Plechová
202	Sklad 1 - Nad vstupnou chodbou	12,38 m ²	OSB Doska 8mm	Vápenocementová omietka	Biele	Plechová
203	Sklad 2	13,80 m ²	OSB Doska 8mm	Vápenocementová omietka	Biele	Plechová
204	Kancelária	16,82 m ²	Koberec	Sadrokantón	Zltá	Kazetový strop
205	Kancelária	25,49 m ²	Koberec	Sadrokantón	Zltá	Kazetový strop
206	Registrálna pracovisko	7,314 m ²	Koberec	Sadrokantón	Biele	Plechová
207	Zádviež	1,44 m ²	Čistilica zóna	Sadrokantón	Broskňová	Sadrokantón
KZ	Zábradlie	11bm				



VLASTNÍK/STAVBA Ing. Radoš, Zuzana	STAVBA Ing. Martin Zierstra	STAVBA Ing. Martin Zierstra	STAVBA Ing. Martin Zierstra
PROJEKT Ing. Peter Šála	PROJEKT Ing. Peter Šála	PROJEKT Ing. Peter Šála	PROJEKT Ing. Peter Šála
Línia s.r.o			
Pôdorys 2 NP			
STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012
STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012
STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012
STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012	STAVBA 1/2012



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 99 / 2023

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

