

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad  
0902 314 200  
[znalec.posudky@centrum.sk](mailto:znalec.posudky@centrum.sk)  
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. IČO: 36421561  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. D 400924 zo dňa 11.07.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 47/2024

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **1-izbový BYT č. 5** s príslušenstvom na 1. poschodí obytného domu s.č. 240 na pozemku parc. č. 382, 383 a **podiel** na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. č. 382, 383 v spoluvlastníckom podiele 209/10000 v **k.ú. Terasa** (obec Košice - Západ) ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 27 (9)  
Počet vyhotovení: 5ks + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : 1-izbový BYT č. 5 s príslušenstvom na 1. poschodí obytného domu s.č. 240 na pozemku parc. č. 382, 383 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. č. 382, 383 v spoluvlastníckom podiele 209/10000 v k.ú. Terasa (obec Košice - Západ).

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

07.08.2024 - dátum obhliadky

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

26.08.2024 - dátum vypracovania znaleckého posudku

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 400924 zo dňa 11.07.2024
- Znalecký posudok číslo 93/2020 vypracovaný znalkyňou Ing. Janou Balunovou dňa 18.08.2020

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14544 - čiastočný, k.ú. Terasa (obec Košice - Západ) zo dňa 06.08.2024, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Terasa zo dňa 06.08.2024, vytvorená cez ÚGKK SR
- Poznámky znalkyne z obhliadky nehnuteľností zo dňa 07.08.2024
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

#### 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. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

#### Technický stav stavby (TS)

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### Výnosová hodnota (HV)

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

#### Opotrebenie stavby (O)

Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

#### Vek stavby (V)

Vek stavby je vek v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

#### Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

#### Predpokladaná životnosť stavby (Z)

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

## 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 ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),*
- *Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).*

## Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde:

$V\check{S}H_B$  – všeobecná hodnota bytu na úrovni bez DPH,

- TH – technická hodnota bytu na úrovni bez DPH,  
 k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

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).

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

Výpočet technickej hodnoty podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad [€], \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \quad [€],$$

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [ \% ],$$

Východisková hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$VH = M * ( RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M ) \quad [€],$$

kde:

- M – počet merných jednotiek (**skutočná podlahová plocha bytu** vrátane jeho príslušenstva)
- RU – rozpočtový ukazovateľ
- k<sub>CU</sub> – koeficient vyjadrujúci vývoj cien
- k<sub>K</sub> – koeficient konštrukcie
- k<sub>V</sub> – koeficient vplyvu vybavenosti
- k<sub>M</sub> – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## 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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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 nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2024. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 22.00.001, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 14544 v k.ú. Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### **LV č. 14544 - čiastočný**

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
382	200	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
383	199	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

##### Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
240	383 382	9	obytný dom Ľudová 6, 8		1

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

##### Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
6	1	5	

		domu, na prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 209/10000
Súpisné číslo 240	Miestna časť	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Kapitančík Mikuláš r. Kapitančík, M. R. Štefánika 574/40, Veľký Šariš, PSČ 082 21, SR, Dátum narodenia: 15.09.1982	1/1
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V-7013/2022 zo dňa 30.05.2022 - č.z. 2758/2022	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-417/2024 - číslo zmeny 1369/2024	-

**ČASŤ C: ĎARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome. Správu domu zabezpečuje správca: názov - Bytový podnik mesta Košice, sídlo: Južné nábrežie 13, 040 01 Košice
Vlastník poradové číslo 2	Vklad záložného práva k zmluve o splátkovom úvere č. 5175389532 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 07 Bratislava, IČO: 00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-12841/2020 zo dňa 28.12.2020 č.z.5060/20

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.08.2024 za účasti znalkyne a nájomníčky bytu (Anna Varechová).

Zameranie vykonané dňa 07.08.2024. Ohodnotenie bytu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.08.2024.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľ neposkytol pôdorys bytu. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

- Byt č. 5 na 1.p., Ľudová 240/6, Košice

Pozemky:

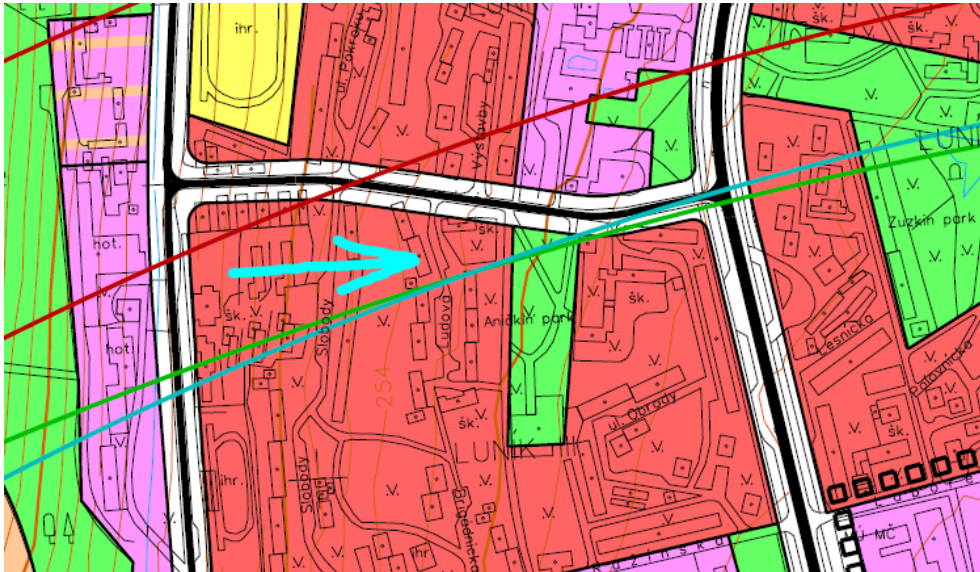
- parc. č. 382 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m<sup>2</sup> v spoluvl. podiele 209/10000

- parc. č. 383 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m<sup>2</sup> v spoluvl. podiele 209/10000

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

-

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)



 OBYTNÉ PLOCHY VIACPODLAŽNEJ ZÁSTAVBY  
RESIDENTIAL AREAS OF MULTI-STOREY BUILT-UP AREA



[https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn\\_hsa/up\\_2012/V-3.pdf](https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2012/V-3.pdf)

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 5 v obytnom dome s.č. 240 k.ú. Terasa

##### POPIS

**Popis obytného domu "Ľudová 6, 8" súp. č. 240 :**

##### Umiestnenie stavby:

Objekt je postavený ako radový, panelový, v Košiciach na ulici Ľudovej 6, 8.

##### Dispozičné riešenie:

Obytný dom má 5 nadzemných podlaží. Má dva vchody zo severozápadnej strany a dva vchody z juhovýchodnej strany. Vo vestibule domu je dvojramenné schodisko, výt'ah sa v dome nenachádza. Na prízemí sú umiestnené spoločné priestory (miestnosť pre bicykle, pivnice). Na jednotlivých podlažiach sú umiestnené 3 byty, spolu 15 bytových jednotiek vo vchode (spolu 30 bytových jednotiek v obytnom dome / 2 vchody x 15 BJ).

Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - sídlisko Terasa bolo postavené v sedemdesiatych rokoch. Sídlisko je vystavané z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. V blízkosti obytného domu sa nachádza poliklinika Centrum, kostol, Magistrát mesta Košice, v dosahu je nákupné stredisko Galéria. Do centra mesta je dostupnosť do 10 min. osobným autom (4 km), cca 40 min. pešo. Byt je I. kategórie.

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam obytného domu je v podiele 209/10000. Obytný dom bol odovzdaný do užívania v roku **1964**. Dom je napojený na všetky miestne inžinierske siete (el.i., vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, plynovod telefón). Základy domu pásové železobetónové. Ide o prefabrikovaný železobetónový panelový systém. Obvodové panely betónové (dodatočne zateplené polystyrénom v roku 2021). Pôvodná plochá dvojplášťová strecha s izoláciou s ťažkých navarovovaných pásov s vnútornými odpadmi bola v roku 2017 rekonštruovaná. Oplechovanie z poplastovaného plechu, bleskozvod. Železobetónové prefabrikované schodisko s povrchom z keramickej dlažby (realizovaná v r. 2017). Vnútorné omietky spoločných priestorov sú hladké vápenné + olejový sokel (realizovaný v roku 2017, vrátane malieb omietok). Okná spoločných priestorov sú plastové s izolačným dvojsklom, vymenené v roku 2017. Vstupné brány sú plastové s elektrickým vrátnikom (vymenené v roku 2017). Vnútorné dvere v spoločných priestoroch drevené hladké. Podlahy spoločných priestorov sú z keramickej dlažby. Vnútorné rozvody teplej a studenej vody sú z oceľových rúr. Vnútorná kanalizácia je z PVC rúr. Vnútorný plynovod je z oceľových rúr (všetky zvislé rozvody vymenené v roku 2017). Výt'ah sa v dome nenachádza. Prístup k obytnému domu po spevnenej asfaltovej komunikácii s parkoviskom pred bytovým domom. Bytový dom je v dobrom technickom stave.

Základnú životnosť bytového domu som stanovila (pre obytné budovy panelové - zateplené) na 90 rokov.

##### Spoločné časti:

Základy - základové pásy.

Zvislé nosné konštrukcie - panelové, zateplené.

Deliace konštrukcie - panelové.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové montované.

Schodisko - železobetónové doskové montované.

Zastrešenie bez krytiny - ŽB panely.

Krytina strechy - asfaltové pásy.

Klmpiarske konštrukcie - z poplastovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien, olejový sokel.

Úpravy vonkajších povrchov - kontaktný zatepl'ovací systém / škrabaná omietka.

Vnútorné keramicke obklady - v spoločných priestoroch sa nevyskytujú.

Dvere - plastové.

Okná - plastové.

Povrchy podláh - keramicke dlažba.

##### Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - diaľkové, teplovodné.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 230/400 V

Bleskozvod - mrežová zberacia sústava, uzemňovacia sústava po celom obvode stavby.



Vnútorný vodovod - rozvod studenej vody z ocelových rúr.

Vnútorná kanalizácia - rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z PVC rúr.

Vnútorný plynovod - rozvod plynu z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - z miestnej kotolne.

Výťah - nie

Ostatné - nevyskytuje sa.

### Popis bytu číslo 5:

Hodnotený byt č. 5 sa nachádza vo vchode č. 6, na 2. nadzemnom podlaží (podľa LV - 1. poschodie) a jeho okná sú orientované na juhozápad. Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha bytu je 27,49 m<sup>2</sup>. Byt obsahuje jednu izbu, kuchyňu, kúpeľňu, WC a chodbu. K bytu prislúcha aj pivnica na prízemí obytného domu. Riešený je ako jednogeneračný byt.

V byte sú rozvody studenej a teplej vody, merač v inštalačnom jadre (za WC misou). Vykurovanie bytu je z centrálného zdroja, miestnej kotolne, s liatinovými vykurovacími telesami. Na radiátoroch sú osadené ventily na reguláciu spotreby tepla a merače odberu tepla. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútorná kanalizácia bytu je vyústená do verejnej kanalizácie. Byt má rozvod svetelnej elektroinštalácie s meraním v byte. Plyn sa v byte využíva na varenie.

Byt bol čiastočne rekonštruovaný v roku 2018, kedy bola obmurovaná vaňa v kúpeľni - bola vymenená sanita (vaňa, keramické umývadlo, WC misa), boli realizované keramické dlažby v kúpeľni a WC, bola vymenená kuchynská linka so vstavanou rúrou a varnou doskou + digestor, nerezové umývadlo a pákové batérie. Bytové jadro je umakartové v dobrom technickom stave. V roku 2018 boli taktiež vymenené plastové okná s izolačným trojsklom a dyhované dvere v ocelových zárubniach. V byte boli zhotovené omietky stien a stropov, bola vymenená elektroinštalácia. V roku 2021 bola zhotovená plávajúca podlaha v chodbe, kuchyni a izbe. V kuchyni a kúpeľni je zhotovená tapeta stien (imitácia obkladu). Vstupné dvere sú bezpečnostné.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
chodba	3,464*1,182	4,09
kuchyňa	3,444*1,800+0,999*1,480	7,68
kúpeľňa	1,508*1,452	2,19
WC	0,862*1,126+0,862*0,300	1,23
izba	3,440*3,250	11,18
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>		<b>26,37</b>
pivnica	1,300*0,860	1,12
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>27,49</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**Počet izieb:** 1

### 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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,63
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,40
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,05

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,09
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,55
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,70	0,85	0,79
12	Okná	5,00	1,70	8,50	7,86
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,11
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,22
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,22
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,20	1,20	1,11
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,81
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,78
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,22
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,07
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>108,10</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 108,10 / 100 = 1,081$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,037 * 1,0810 * 1,10$$

$$VH = 1\,516,26 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Začiatok užívania: 1964

Vek: 2024-1964 = 60

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

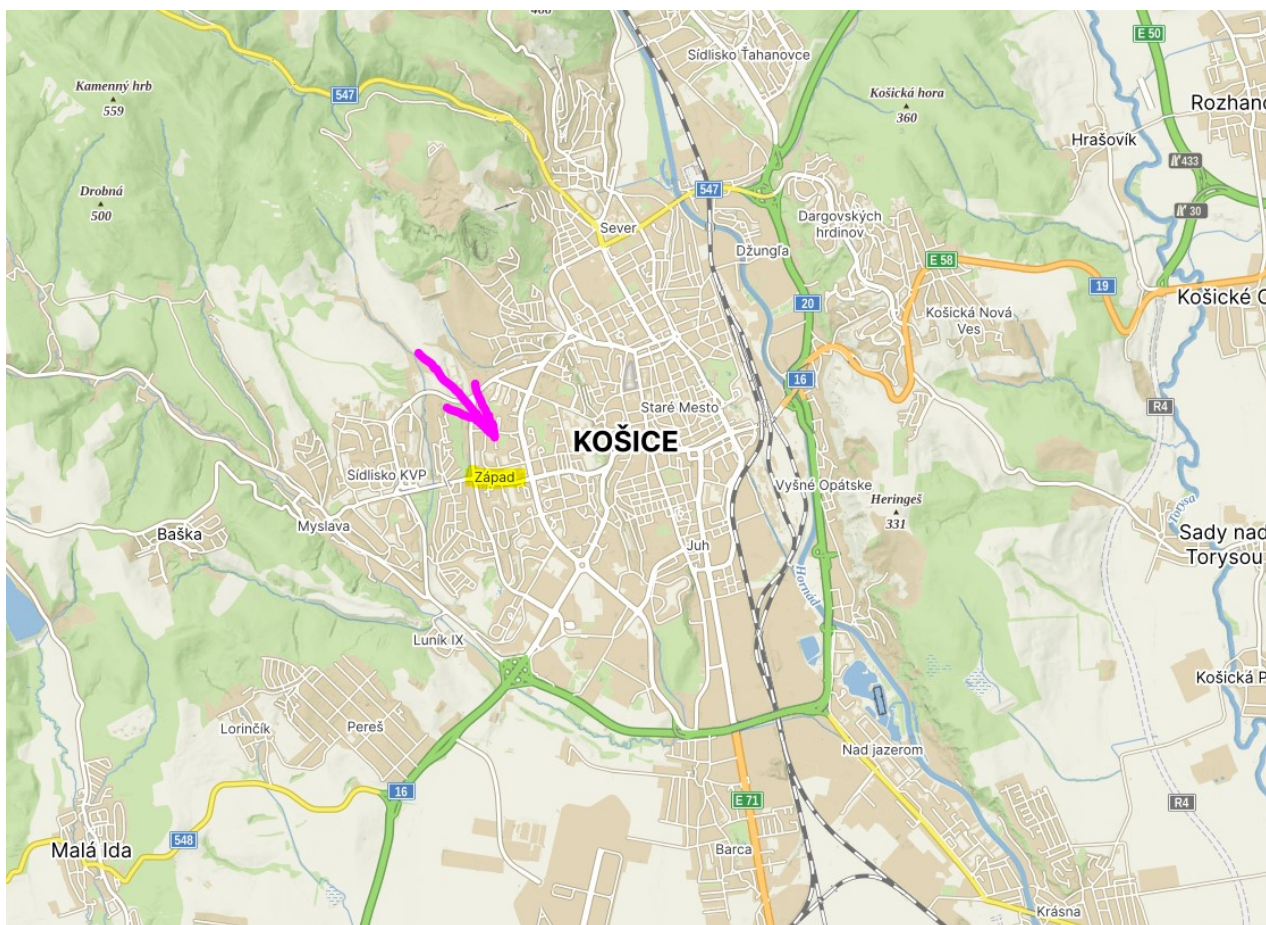
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,63	1964	175	60	1,59
2	Zvislé konštrukcie	18,30	1964	150	60	7,32
3	Stropy	7,40	1964	140	60	3,17

4	Schody	3,05	1964	130	60	1,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,09	1964	90	60	3,39
6	Krytina strechy	2,78	2017	50	7	0,39
7	Klmpiarske konštrukcie	1,39	2021	50	3	0,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,55	2021	50	3	0,33
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,22	2017	50	7	0,31
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1964	0	0	0,00
11	Dvere	0,79	2017	50	7	0,11
12	Okná	7,86	2017	50	7	1,10
13	Povrchy podláh	0,69	2017	50	7	0,10
14	Vykurovanie	2,31	1964	70	60	1,98
15	Elektroinštalácia	1,85	1964	70	60	1,59
16	Bleskozvod	1,11	2021	50	3	0,07
17	Vnútorný vodovod	2,22	2017	50	7	0,31
18	Vnútorná kanalizácia	2,22	2017	50	7	0,31
19	Vnútorný plynovod	1,11	2017	50	7	0,16
20	Výtťahy	0,00	1964	0	0	0,00
21	Ostatné	0,00	1964	0	0	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,81	2018	50	6	0,58
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	1964	0	0	0,00
24	Dvere	1,85	2018	50	6	0,22
25	Povrchy podláh	2,78	2021	50	3	0,17
26	Vykurovanie	2,31	1964	70	60	1,98
27	Elektroinštalácia	2,78	2018	50	6	0,33
28	Vnútorný vodovod	0,93	1964	70	60	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	0,93	1964	70	60	0,80
30	Vnútorný plynovod	0,46	1964	70	60	0,39
31	Ohrev teplej vody	1,85	1964	70	60	1,59
32	Vybavenie kuchýň	2,22	2018	30	6	0,44
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,44	2018	60	6	0,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,07	1964	70	60	3,49
35	Ostatné	0,00	1964	0	0	0,00
	<b>Opotrebenie</b>					<b>34,95%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>65,05%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 516,26 €/m <sup>2</sup> * 27,49m <sup>2</sup>	41 681,99
Technická hodnota	65,05% z 41 681,99 €	27 114,13

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obytný dom súp. č. 240 "Ľudová 6,8" sa nachádza v intraviláne mesta Košice na rovinatom pozemku parc. č. 382, 383 na ulici Ľudovej, v západnej časti mesta. Obytný dom má 5 nadzemných podlaží. Ohodnocovaný byt č. 5 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží domu (podľa LV = 1. poschodie). Obytný dom je umiestnený na rovinatom teréne v tesnej blízkosti miestnej asfaltovej komunikácie s možnosťou parkovania autom pred domom, na verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou (autobus), odhadovaný čas jazdy autom do centra je 10 min, zástavky mestskej dopravy sa nachádzajú cca 200 m od obytného domu.

Mesto Košice, v ktorom sa byt nachádza, je krajským mestom s počtom obyvateľstva cca 230 000. Má výbornú občiansku vybavenosť - materské, základné stredné školy, vysoké školy, zdravotnícke zariadenia, nemocnice, polikliniky, cirkevné stavby, sieť malých a veľkoplošných obchodných jednotiek, pošty, úrady, súd, futbalový štadión a ihriská. Sú tu lokalizované významnejšie priemyselné firmy a stredné a malé podniky, ktoré poskytujú pracovné príležitosti ako aj drobní živnostníci. Má vybudovanú kompletnú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektro rozvody, telekomunikačné rozvody. Mestom prechádza cestná sieť I. triedy ako aj železnica SR. Je tu autobusová stanica a vlaková stanica, v ktorej majú zastávku osobné vlaky, rýchliky, a zrýchlené vlaky. V meste sa nachádza aj medzinárodné letisko. V priamej blízkosti mesta vedie diaľnica, na ktorú je mesto napojené privádzkami. V dostupnej vzdialenosti od mesta sa nachádzajú lesné porasty, využívané na dennú rekreáciu.

Sídliisko „Terasa“ sa nachádza západne od starej časti mesta, je súčasťou najľudnatejšej mestskej časti : Košice – Západ s počtom obyvateľov cca 40 500. Jedná sa o sídliisko s pomerne dobre vybudovanou občianskou vybavenosťou. Na severovýchodnej strane domu sa nachádzajú odstavné plochy. Z juhozápadnej strany domu je sídlisková zeleň.

V dobrej pešej dostupnosti sú objekty základného a vyššieho občianskeho vybavenia - základné školy, materské školy, obchody a taktiež zastávka MHD. Obytný dom je od centra mesta vzdialený cca 10 min. autom. V lokalite v ktorej sa dom nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrika, teplovod, na ktoré je obytný dom napojený.

V zmysle schváleného územného plánu Mesta Košice je lokalita, v ktorej sa dom nachádza, naďalej určená pre obytnú zónu. Orientácia miestnosti je na juhozápad. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako obytný dom. Lokalita v ktorej sa dom nachádza je trvale začlenená do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite je v súčasnosti záujem vyšší ako ponuka.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **1,45** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty panelových, zateplených bytov v meste Košice v danom čase.

**Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.**

*Trh s bytmi v danej lokalite - dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Poloha bytového domu - mimo obchodného centra, hlavných ulíc. Súčasný technický stav bytu a bytového domu - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu - objekty pre bývanie, šport. Príslušenstvo bytového domu - miestnosť pre bicykle. Vybavenosť a príslušenstvo bytu - vykonaná rekonštrukcia kuchyne a izby. Pracovné možnosti obyvateľstva - dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %. Skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám - juhozápad. Umiestnenie bytu v bytovom dome - byt v stredovej sekcii na 2. NP. Počet bytov vo vchode - 15 bytov. Doprava v okolí bytového domu - železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu - pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, kompletná obchodná sieť obchodov a služieb. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu - park. Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Názor znalca - výborný byt.*

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,45**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,450 + 2,900)	4,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,900
III. trieda	Priemerný koeficient	1,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,798
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,450 - 1,305)	0,145

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,900	10	29,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,900	30	87,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,900	7	20,30
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,350	5	21,75
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,798	6	4,79
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,450	10	14,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,350	8	34,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,450	6	8,70
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,900	5	14,50
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,350	9	39,15
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,450	7	10,15
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,350	7	30,45
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,350	6	26,10
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,450	4	5,80
15	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,900	5	14,50
16	<b>Názor znalca</b>				
	výborný byt	I.	4,350	20	87,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>448,49</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 448,49 / 145$	3,093
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 27\,114,13 \text{ €} * 3,093$	<b>83 864,00 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoría

##### POPIS

Jedná sa o spoluvlastnícky podiel pozemku parc. č. 382, 383, ktorý je zastavaný obytným domom súp. č. 240, situovaným v intraviláne (západná poloha) mesta Košice. Podiel spoluvlastníka je určený na 209/10000 t.j.  $(209/100000) \cdot (200+199) = 8,34 \text{ m}^2$ . Pozemok je rovinatý, napojenie na všetky mestské inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina, vykurovanie a telefón. Prístup z miestnej komunikácie, ulica Ľudová, s parkovacími plochami pred bytovým domom, blízkosť zastávok MHD - autobus, do 4 min pešo. Kompletná občianska vybavenosť krajského mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
382	zastavaná plocha a nádvorie	200,00	1/1	209/10000	4,18
383	zastavaná plocha a nádvorie	199,00	1/1	209/10000	4,16
<b>Spolu výmera</b>					<b>8,34</b>

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 <i>obytná zóna</i>	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením <i>štandardné vybavenie</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitiaestskej hromadnej dopravy <i>MHD</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>byty</i>	1,35
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>voda, kanál, plyn, elektro</i>	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu</i>	2,45
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,35 \cdot 1,50 \cdot 2,45 \cdot 1,00$	6,9458
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 \cdot 6,9458$	<b>184,48 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 382	$200,00 \text{ m}^2 \cdot 184,48 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 209/10000$	771,13
parcela č. 383	$199,00 \text{ m}^2 \cdot 184,48 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 209/10000$	767,27
<b>Spolu</b>		<b>1 538,40</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľnosti : 1-izbový BYT č. 5 s príslušenstvom na 1. poschodí obytného domu s.č. 240 na pozemku parc. č. 382, 383 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. č. 382, 383 v spoluvlastníckom podiele 209/10000 v k.ú. Terasa (obec Košice - Západ) ?

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 5 v obytnom dome s.č. 240 k.ú. Terasa	1/1	83 864,00
<b>Pozemky</b>		
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 382 (4,18 m <sup>2</sup> )	1/1 z 209/10000	771,13
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 383 (4,16 m <sup>2</sup> )	1/1 z 209/10000	767,27
<b>Spolu pozemky (8,34 m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 538,40</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>85 402,40</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>85 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdvatisícosemsto Eur</b>		

#### MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Na nehnuteľnosti viazne ťarcha - záložné právo

Vklad záložného práva k zmluve o splátkovom úvere č. 5175389532 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 07 Bratislava, IČO: 00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-12841/2020 zo dňa 28.12.2020 č.z.5060/20

V Poprade, dňa 26.08.2024

Ing. Alena Pethöová



## IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka č. D 400924 zo dňa 11.07.2024 **strana 18**
  
- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14544 - čiastočný, k.ú. Terasa (obec Košice - Západ) zo dňa 06.08.2024, vytvorený cez ÚGKK SR **strana 20**
  
- 3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Terasa zo dňa 06.08.2024, vytvorená cez ÚGKK SR **strana 22**
  
- 4, Potvrdenie o veku domu "Ludová č. 6, 8" vydané Bytovým podnikom Mesta Košice dňa 04.08.2020 **strana 23**
  
- 5, Pôdorys bytu č. 5 **strana 24**
  
- 6, Fotodokumentácia **strana 25**

1, Objednávka č. D 400924 zo dňa 11.07.2024



2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 14544 - čiastočný, k.ú. Terasa (obec Košice - Západ) zo dňa 06.08.2024



3, Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Tearsa zo dňa 06.08.2024

4, Potvrdenie o veku domu "Ludová č. 6, 8" vydané Bytovým podnikom Mesta Košice dňa 04.08.2020

5, Pôdorys bytu č. 5



## Príloha č. 6 : FOTODOKUMENTÁCIA



Obytný dom s.č. 240 na pozemku parc. č. 382, 383 k.ú. Terasa (obec Košice – Západ)  
(severovýchodná strana)



(juhozápadná strana)



Vchod č. 6  
(severovýchodná strana)



Vestibul vo vchode č. 6  
(vstup z juhozápadnej strany)



Schodisko /  
Vstup do bytu č. 5



Kúpeľňa (vaňa, umývadlo)



WC



Kuchyňa (kuchynská linka)



Plastové okná / Radiátor



Interiérové dvere



IZBA (plávajúca podlaha)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **47/2024**.

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

*Ing. Alena Pethöová*

### **Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.