

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

Číslo spisu (objednávky): č. D900724 zo dňa 4.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 62/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov vedených na:

- LV č. 17519 v k.ú. Terasa, obec Košice - Západ, vedené okresným úradom Košice II, katastrálny odbor, a to:
parcely KN-C č. 2359/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3878 m²,
- LV č. 15733 v k.ú. Terasa, obec Košice - Staré Mesto, vedené okresným úradom Košice I, katastrálny odbor, a to:
parcely KN-C č. 2359/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m²,
pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 25 (8)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 4.12.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - pozemkov vedených na:

- LV č. 17519 v k.ú. Terasa, obec Košice - Západ, vedené okresným úradom Košice II, katastrálny odbor, a to:
parcely KN-C č. 2359/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3878 m²,
- LV č. 15733 v k.ú. Terasa, obec Košice - Staré Mesto, vedené okresným úradom Košice I, katastrálny odbor, a to:
parcely KN-C č. 2359/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m².

2. Účel znaleckého posudku: účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 4. a 23.12.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.12.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Stavebné povolenie č. MK/A/2023/05898-16/II/KRA, vydalo Mesto Košice dňa 30.8.2023, v archíve znalca
- Znalecký posudok č. 21/2025, vypracoval Ing. Ján Sitko, Udavské 86, v archíve znalca
- Odborný posudok č. 63/2023, vypracoval KMM investing, s.r.o., so sídlom Doubí 201/18, 644 00 Brno, v archíve znalca
- Územnoplánovacia informácia a určenie regulatívov v k.ú. Huštáky, vydalo Mesto Košice pod č. MK/C/2024/01458-3, zo dňa 10.12.2024 - v archíve znalca

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 17519, k.ú. Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II, zo dňa 9.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 15733, k.ú. Huštáky, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, zo dňa 9.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Terasa a k.ú. Huštáky, zo dňa 9.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.trh.sk; www.kosice.sk; <https://zbgis.skgeodesy.sk/>

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- 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 neprímeranou pohnutkou.

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

b) Definície použitých postupov

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 pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Pri výpočte metódou polohovej diferenciácie sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav s nehnuteľnosťami podobného typu. Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnávaním boli použité porovnávané nehnuteľnosti, z dostupných internetových realitných portálov www.nehnuteľnosti.sk a www.trh.sk, ktoré na realitnom trhu ponúkajú k predaju nehnuteľnosti podobných charakteristických znakov. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **17519** v k. ú. Terasa, obec Košice Západ, okres Košice II. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 2359/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3878 m², v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1 miver s.r.o, Šafárikovo námestie č. 7, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 45285241

spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:

Bez zápisu pre danú nehnuteľnosť

Poznámka: Informatívna

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech FIO banka, a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, ČR P - 1162/2024 - 3470/2024

C. Ľarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva č. 181000123 v prospech FIO banka a.s., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, V 16401/2018 zo dňa 14.12.2018, čz 5312/18

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 429 EX 388/23, Exek. úrad Bratislava, Mgr. Martin Kostka, Šustekova 51, Bratislava, Z - 748/2024, čz 378/24

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **15733** v k. ú. Huštáky, obec Košice Staré Mesto, okres Košice I. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 2359/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m², v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

2 miver s.r.o, Šafárikovo námestie č. 7, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 45285241

spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje:

Bez zápisu pre danú nehnuteľnosť

Poznámka: Informatívna

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech FIO banka, a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, ČR P - 1162/2024 - 647/2024

C. Ľarchy:

2 Zmluva o zriadení záložného práva č. 181000123 v prospech FIO banka a.s., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, V 16401/2018 zo dňa 14.12.2018

2 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 429 EX 388/23, Exek. úrad Bratislava, Mgr. Martin Kostka, Šustekova 51, Bratislava, Z - 748/2024, čz 67/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4. a 23.12.2024
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 4. a 23.12.2024

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nie je predmetom skúmania.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Skutočný stav je v súlade s geodetickými a popisnými údajmi katastra.

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

Stavby: nie sú

Pozemky:

- parc. č. 2359/2, k.ú. Terasa

- parc. č. 2359/5, k.ú. Huštáky

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

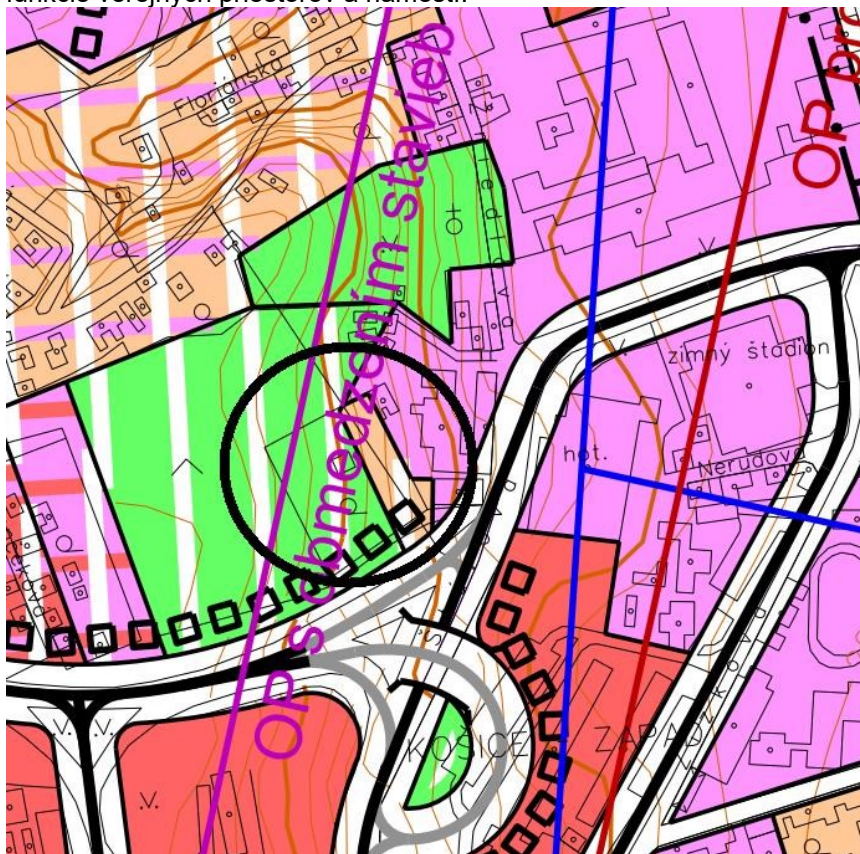
Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov: https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/upn_2012/V-3.pdf

Podľa platného územného plánu pozemok parc. č. 2359/2 v k.ú. Terasa sa nachádza v lokalite s plochami mestského a nadmestského občianskeho vybavenia, obytné plochy málopodlažnej zástavby a čiastočne s plochami verejnej zelene.

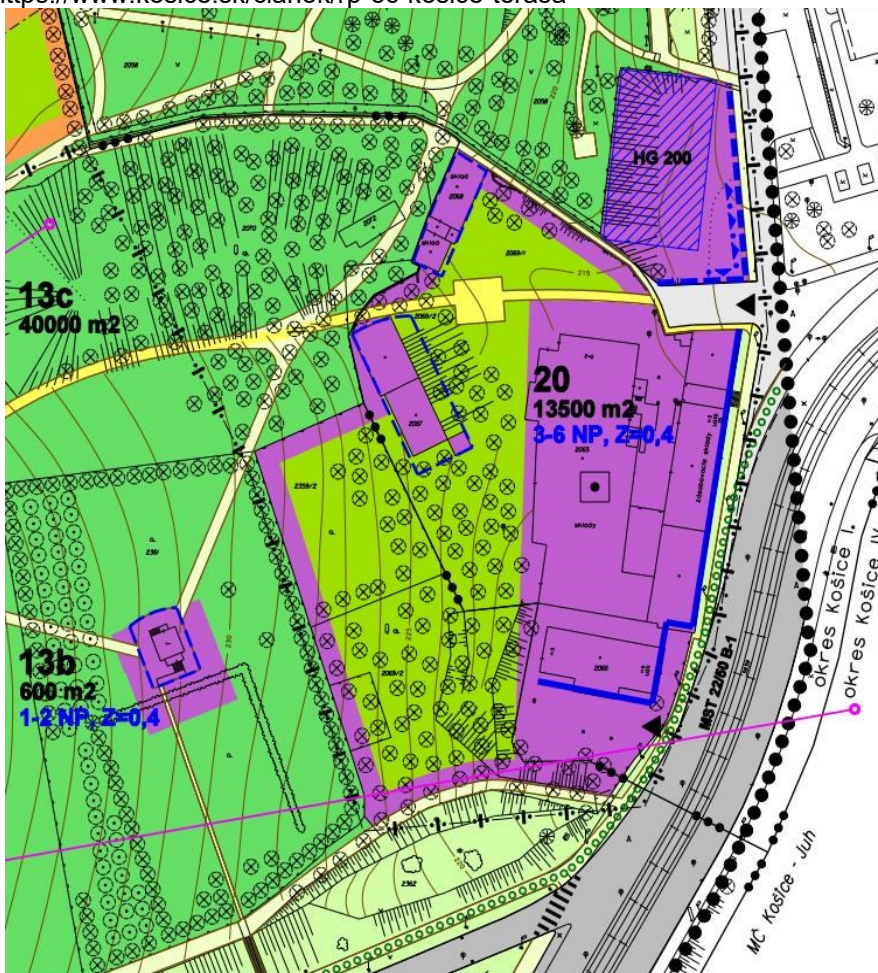
Pozemok parc. č. 2359/5 v k.ú. Huštáky v lokalite s plochami mestského a nadmestského občianskeho vybavenia, čiastočne s obytnými plochami málopodlažnej zástavby a čiastočne s plochami nezmenenej funkcie verejných priestorov a námestí.



| | |
|--|---|
| | HRANICA LESOPÁRKU BORDER OF THE FOREST PARK |
| | OBYTNÉ PLOCHY VIACPODLAŽNEJ ZÁSTAVBY RESIDENTIAL AREAS OF MULTI-STORY BUILT-UP AREA |
| | OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNEJ ZÁSTAVBY LOW-RISE RESIDENTIAL AREAS |
| | VEREJNÉ PRIESTORY, NÁMESTIA (MOŽNÁ ZASTAVANOSŤ OBJEKTMI DO 15% PLOCHY) PUBLIC SPACE, SQUARES |
| | PLOCHY ZARIADENÍ VÝROBY, SKLADOV A STAVEBNEJ VÝROBY AREAS OF PRODUCTION, STORAGE AND CONSTRUCTION FACILITIES |
| | PLOCHY MESTSKÉHO A NADMESTSKÉHO OBČIANSKEHO VYBAVENIA AREAS OF CITY AND ABOVE CITY CIVIC FACILITIES |
| | PLOCHY ŠPORTOVOREKREAČNÉHO VÝŠIEHO VYBAVENIA AREAS OF SPORT AND RECREATION HIGHER FACILITIES |
| | POLYFUNKČNÁ ZÁSTAVBA POLYFUNCTIONAL BUILT-UP AREA |
| | PLOCHY ZOTAVENIA A REKREAČIE AREAS OF RELAXATION AND RECREATION |
| | VODNÉ PLOCHY WATER AREAS |
| | LES FOREST |
| | REKULTIVAČNÁ ZELEN RECUITIVATION GREEN |
| | VEREJNÁ ZELEN COMMON GREEN |
| | BOTANICKÁ ZÁHRADA BOTANICAL GARDENS |
| | ZÁHRADKÁRSKE LOKALITY GARDENING LOCATIONS |
| | CINTORINY CEMETERIES |
| | PLOCHY ZARIADENÍ POĽNOHOSPODÁRSKEJ ŽIVOCÍSNEJ VÝROBY AREAS OF AGRICULTURAL LIVESTOCK PRODUCTION FACILITIES |
| | PLOCHY INTENZÍVNEJ RASTLINNEJ VEĽKOVÝROBY AREAS OF INTENSIVE VEGETABLE PRODUCTION |
| | PLOCHY PŮVODNEJ NEZMENEJ FUNKCIE AREAS OF ORIGINAL FUNCTION WITHOUT CHANGE |

Riešené územie je podrobnejšie zaregulované v Regulačnom pláne Obvodové centrum Košice - Terasa (obrázok nižšie), kde pozemok parc. č. 2359/5 je situovaný v regulačnom bloku č. 20, definovaný ako občianska vybavenosť: Podlažnosť: 3-6 NP, Zastavanosť: 0,4, Funkčné využitie: obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, rekreácia.

<https://www.kosice.sk/clanok/rp-oc-kosice-terasa>



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Okrem časti parcely č. 2359/5, ktorá je pokrytá spevnenou plochou, ostatná časť danej parcely ako aj parcela č. 2359/2 nie sú v súčasnosti využívané, sú na nich náletové dreviny. Pozemky môžu byť v zmysle územného plánu Mesta Košice využívané pre výstavbu občianskej vybavenosti a čiastočne pre malopodlažnú bytovú zástavbu, k čomu už bolo vydané aj stavebné povolenie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem zriadeného záložného práva a exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva v zmysle LV č. 17519 a LV č. 15733, v danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 KN - C

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území krajského mesta Košice, v území celomestského centra mesta, v jeho okrajovej časti, na vedľajších uliciach, a to:

- na LV č. 17519 v k.ú. Terasa parcela KN - C č. 2359/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3878 m²,
- na LV č. 15733 v k.ú. Huštáky parcela KN - C č. 2359/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m².

Pozemky sú nezastavané, sú prázdne, prevažne vo svahovitom teréne.

Pozemok v k.ú. Terasa parc.č. 2359/2 je nepravidelného predĺženého tvaru v smere sever - juh, so svahovitým terénom, pokrytý náletovými drevinami, prístupný z verejnej cestnej komunikácie na ul. Toryská cez pozemky vo vlastníctve mesta Košice, a to cez parc. KN - C č. 2362/2.

Pozemok v k.ú. Huštáky parc. č. 2359/5 má nepravidelný tvar, v rovinatom a čiastočne svahovitom teréne. V rovinatom teréne je pokrytý betónovou spevnenou plochou, svahovitá časť pozemku, ktorá hraničí s pozemkom parc. č. 2359/2, je zabezpečená betónovým oporným múrom, prístup k pozemku je z verejnej cestnej komunikácie na ul. Štúrova cez pozemky vo vlastníctve mesta Košice, a to cez parc. KN - E č. 2359/4.

Intenzita využitia pozemkov pre nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, a viacpodlažné budovy.

Dopravné možnosti tejto lokality, na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov, so širokými ulicami a parkoviskami, s mestskou hromadnou dopravou (električka, autobus) s hustou premávkou.

Funkčné využitie pozemkov, podľa platného územného plánu, sa jedná o obchodnú polohu, plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby. Riešené územie je podrobnejšie zaregulované v Regulačnom pláne, Obvodové centrum Košice - Terasa, blok č. 20, ktorý určuje Podlažnosť: 3 - 6 NP, Zastavanosť: 0,4, Funkčné využitie: obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, rekreácia.

V lokalite je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra s veľmi dobrou vybavenosťou (možnosť napojenia na verejné siete - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod).

Skutočnosť, že sa jedná o nezastavané pozemky, určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, vhodný tvar a veľkosť pozemkov, ako aj zvýšený záujem o kúpu, je povyšujúcim faktorom.

Svahovitosť terénu zvyšuje náročnosť výstavby, a tiež obmedzujúce regulatívy zástavby, sú redukujúcim faktorom.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2359/2 k.ú. Terasa | zastavaná plocha a nádvorie | 3878,00 | 1/1 | 3878,00 |
| 2359/5 k.ú. Huštáky | zastavaná plocha a nádvorie | 202,00 | 1/1 | 202,00 |
| Spolu výmera | | | | 4 080,00 |

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k _s koeficient všeobecnej situácie | 6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov</i> | 1,60 |
| k _v koeficient intenzity využitia | 8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy <i>nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy</i> | 1,15 |
| k _D 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 <i>pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou</i> | 1,10 |
| k _F koeficient funkčného využitia územia | 1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby</i> | 1,60 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodu, plyn a teplovod priamo alebo v dosahu</i> | 1,50 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>nezastavaný stavebný pozemok, zvýšený záujem o kúpu, tvar a veľkosť</i> | 2,50 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, <i>svahovitosť terénu, obmedzujúce regulatívy zástavby</i> | 0,80 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | k _{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,10 * 1,60 * 1,50 * 2,50 * 0,80 | 9,7152 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 26,56 €/m ² * 9,7152 | 258,04 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 2359/2 k.ú. Terasa | 3 878,00 m ² * 258,04 €/m ² * 1/1 | 1 000 679,12 |
| parcela č. 2359/5 k.ú. Huštáky | 202,00 m ² * 258,04 €/m ² * 1/1 | 52 124,08 |
| Spolu | | 1 052 803,20 |

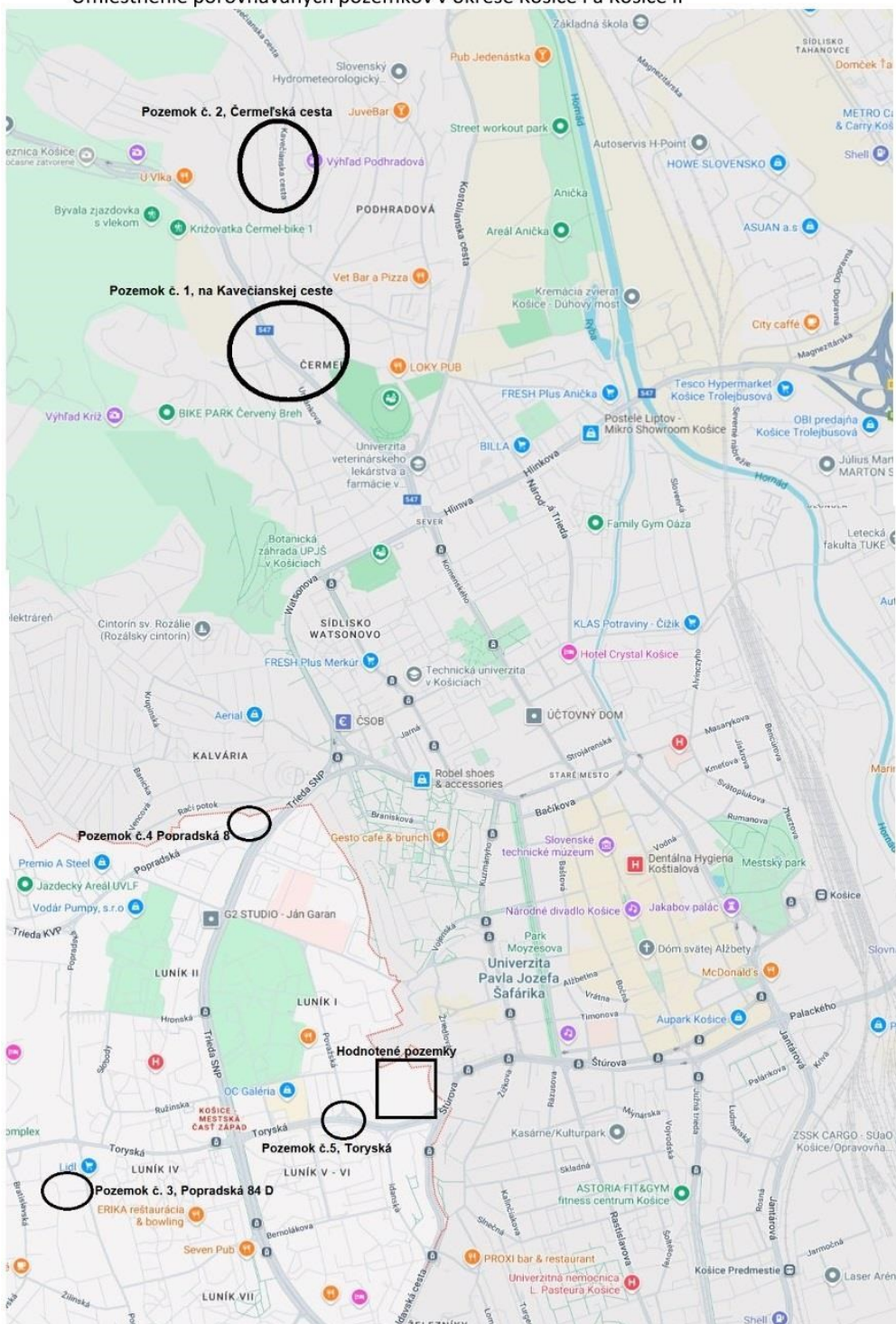
2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 KN - C

POPIS

Hodnotené pozemky parcela KN - C č. 2359/2 v k.ú. Terasa a parcela KN-C č. 2359/5 v k.ú. Huštáky v krajskom meste Košice, v centrálnej časti mesta, sú umiestnené v lokalite s občianskou vybavenosťou a malopodlažnými bytovými domami, s kompletnou technickou infraštruktúrou priamo alebo v dosahu, vo svahovitom teréne, v súčasnosti pokryté náletovými drevinami, bez samostatnej prístupovej cesty.

Umiestnenie porovnávaných pozemkov v okrese Košice I a Košice II



| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2359/2 k.ú. Terasa | zastavaná plocha a nádvorie | 3878,00 | 1/1 | 3878,00 |
| 2359/5 k.ú. Huštáky | zastavaná plocha a nádvorie | 202,00 | 1/1 | 202,00 |
| Spolu výmera | | | | 4 080,00 |

Počet MJ pozemku: 4 080,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

1. Pozemok na Kavečianskej ceste

BRANISLAV ČURI REALITY ponúka slnečný pozemok na výstavbu rodinného domu alebo menší developerský projekt. Výmera pozemku 988 m² Šírka pozemku 16 m Dĺžka pozemku 62 m Svahovitý terén Všetky inžinierske siete Na pozemku sa nachádza stará chata Prístup z Kavečianskej cesty

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: Ju6iRORPO_t
Dátum k dokladu: 10. 12. 2024
Počet MJ pozemkov: 988,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 239 990,00 €
Cena pozemku na MJ: 242,90 €/m²

2. Pozemok Čermel'ská cesta

Diana Reality ponúka na predaj pozemok na lukratívnej Čermel'skej ceste, výmera pozemku je 731 m², na pozemku sa nachádza bytová budova - Dom so súpisným číslom. Pozemok je vhodný pre jednotlivca ako aj developerske spoločnosti. UPI k dipozícii. Cena nehnuteľnosti je 1 099 000 eur, dohoda možná. Kontakt: 0911 1234 02

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: JucWiwXMh5u7
Dátum k dokladu: 10. 12. 2024
Počet MJ pozemkov: 731,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 1 099 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 1 503,42 €/m²

3. Pozemok Popradská

Ponúkame Vám na predaj pozemky - pre občiansku vybavenosť - polyfunkcia Košice-Západ, Popradská. Plocha: 1.600m². Cena: 1.000.000 € pozemok: Rovinatý pozemok. bytová výstavba : 19% zo stavby Výška možnej stavby : do 4tého poschodia Asfaltová prístupová cesta. Na pozemku sa nachádza - vodovod - elektrická prípojka (400V) - plynová prípojka - kanalizácia. Výhody: - slnečný - pekný výhľad Dostupnosť - škola - škôlka - nemocnica - zastávka autobusu - obchodné centrum - obchvat Košice

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: Jur2RdT8BXM
Dátum k dokladu: 10. 12. 2024
Počet MJ pozemkov: 1 600,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 1 000 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 625,00 €/m²

4. Pozemok Popradská 8

INVESTIČNÝ STAVEBNÝ POZEMOK TERASA POPRADSKÁ ULICA 8, KOŠICE II. Na predaj Vám exkluzívne ponúkame pozemok v mestskej časti Košice II. Katastrálne územie – Terasa v zastavanom území

obce, 1549 m² - druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, 361 m² – záhrada a 231 m² – záhrada , spolu 2 141 m². Pozemok je umiestnený v zástavbe rodinných domov a malo podlažnej zástavbe v napojení na vyššiu občiansku vybavenosť v blízkosti areálu univerzitnej nemocnice a bytových domov. Je umiestnený po pravej strane na začiatku Popradskej ulice smerom na sídlisko KVP. V roku 2018 bol pripravovaný projekt pre výstavbu MÁLOMETRAŽNÉHO BYTOVÉHO DOMU so zástavbou 330 m², spevnené plochy + parkoviská a odstavné plochy 556 m², zeleň 1087 m², obytná plocha 542,1 m² (54,15 x 6 + 38,2 x 6) m² - počet bytov 2 – izbových 6 kusov a počet bytov 3 – izbových 6 kusov úžitková plocha 1066 m², terasy, štrkové plochy a múry 168,3 m² index zastavanosti IZP 0,15, index podlažných plôch IPP 0,62, koeficient zelene 0,51. Objekt malopodlažného bytového domu bol projektovaný ako jednoduchá štvorpodlažná stavba (suterén a tri nadzemné poschodia) osadená tak , aby v čo najmenšej miere ovplyvňovala existujúce stavby a využila danosti terénu. Podľa UPN mesta Košice je predmetná lokalita určená pre výstavbu rodinných domov a malopodlažnú zástavbu. Miesto stavby je svahovité s prevýšením parcely cca 3,5 m až 4,5 m. Najvyšší bod parcely je juhozápadný roh, najnižší bod parcely je severovýchodný roh. Západná časť susednej parcely je nezastavaná s oporným gabiónovým múrom. Terén v mieste stavby klesá smerom od juhozápadu k severovýchodnému rohu. Inžinierske siete: voda merač, elektrika merač, kanalizácia pred pozemkom , plyn pred pozemkom, v minulosti bola na pozemku studňa

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka realitnej kancelárie |
| Identifikácia dokladu: | JucWsBrRAok |
| Dátum k dokladu: | 10. 12. 2024 |
| Počet MJ pozemkov: | 2 141,00 m ² |
| Cena pozemku podľa dokladu: | 590 916,00 € |
| Cena pozemku na MJ: | 276,00 €/m ² |

5. Pozemok Toryská pri OC Galeria

Ponúkame na predaj oplotený pozemok s kontajnerovým officom na veľmi viditeľnom mieste, roh Toryskej ul. a Ružovej ul - pri OC GALERIA Pozemok má výmeru 311 m², spevnené plochy vysypané makadamom, kompletne oplotený (s možnosťou využitia pre vaše reklamné bannery). Kontajnerový office je napojený na elektrinu, vodu, kanalizáciu. Office obsahuje klimatizáciu, internet s Wifi, TV, reklamný displej na fasáde vo veľkosti 1 x 0,4 m. Možnosť kúpy ako investíciu: Do tejto doby bol tento priestor využívaný ako autobazár pre 15-17 áut. Možnosť využitia podľa vašich predstáv, napr. predajňa s exteriérovými produktmi a iné. (cena nájmu zvyčajne 850 Eur bez DPH + 70 média) IS: mestská voda priamo na pozemku, kanalizácia, elektrina Cena: 99.000 Eur Architektonické a urbanistické regulatory pre výstavbu aktuálne zisťujeme.

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka realitnej kancelárie |
| Identifikácia dokladu: | Ju8n-UyurfR |
| Dátum k dokladu: | 10. 12. 2024 |
| Počet MJ pozemkov: | 311,00 m ² |
| Cena pozemku podľa dokladu: | 99 000,00 € |
| Cena pozemku na MJ: | 318,33 €/m ² |

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Pre porovnanie boli vybraté ponukové ceny nehnuteľnosti - pozemkov, z realitných kancelárií, ktoré sú identifikované číslom dokladu (inzerátu) a dátumom jeho uverejnenia. Vybrané boli pozemky podobného charakteru, v blízkej lokalite ohodnocovaného pozemku, t.j. lokalita Košice Sever, alebo Košice Západ, s dostupnými údajmi pre porovnanie.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je stanovená váhovým priemerom ponukových cien pozemkov, z dôvodu, že porovnávané pozemky mali rôzne veľkú výmeru.

Umiestnenie porovnávaných pozemkov a hodnoteného pozemku je na obrázku. Jednotkou porovnania bola zastavaná plocha pozemkov v m².

Porovnanie je vykonané cez faktory porovnávania, pomocou percentuálnej prirážky alebo zrážky v rozsahu - 25% až +10%. Prirážka vyjadruje lepšie charakteristiky hodnotenej nehnuteľnosti oproti porovnateľným nehnuteľnostiam, zrážka vyjadruje horšie charakteristiky hodnotenej nehnuteľnosti oproti porovnateľným, zhoda je rovná "0%" vyjadruje rovnaké charakteristiky hodnotenej a porovnateľnej nehnuteľnosti.

Faktory porovnávania.

Ekonomické faktory:

1. Druh porovnateľnej ceny.

Porovnávané pozemky sú získané z ponukových cien realitných kancelárií, v ktorých sú zahrnuté marže realitných kancelárií ako aj navýšenie ceny z dôvodu dohľadovacieho konania. Marže realitných kancelárií môžu byť 3-5% z ponukovej ceny a zníženie ceny nehnuteľnosti v rámci dohľadovacieho konania môže byť až do 10%), preto sa uvažuje so znížením ponukových cien celkovo o -12%.

Polohové faktory:

2. Vplyv polohy pozemku, vzťah k centru.

Hodnotený pozemok, ktorý sa nachádza v centrálnej časti mesta, na hranici centrálnej mestskej zóny, má vzhľadom k centru rovnaké charakteristiky + 0% ako porovnávaný pozemok č. 5, ktorý je vzdialený len pár metrov od hodnoteného pozemku. Hodnotený pozemok má lepšie charakteristiky +3% ako porovnávané pozemky na ul. Popradskej č. 3 a č. 4, a lepšie charakteristiky +10% ako porovnávané pozemky č. 1 na Kavečianskej ceste a č. 2 na Čermel'skej ceste.

Fyzické faktory:

3. Pripravenosť pozemku k výstavbe.

Hodnotený pozemok, na ktorom sú husto vyrastené náletové dreviny, nie je rovinný, ale sa na výstavbu musí upraviť, má rovnaké charakteristiky +0% ako porovnávané pozemky č. 1 a č. 4, rovnako aj stavba na pozemku č. 2, ktorá sa musí odstrániť a tak pripraviť pozemok na výstavbu má rovnaké charakteristiky +0%. Hodnotený pozemok má horšie charakteristiky -20% ako porovnávané pozemky č. 3 a č. 5, ktoré nepotrebujú úpravu, sú teda okamžite pripravené k výstavbe.

Fyzické faktory:

4. Zátáž a obmedzenia - svahovitosť.

Hodnotený pozemok, ktorý je svahovitý má rovnaké charakteristiky +0% ako porovnávané pozemky č. 1 a č. 4, ktoré sú tiež svahovité. Hodnotený pozemok má horšie charakteristiky -25% ako rovinné pozemky č. 2, č. 3 a č. 5.

Fyzické faktory:

5. Prístupová cesta k pozemku.

Hodnotený pozemok je nezastavaný stavebný pozemok bez doterajšieho využitia, a nemá prístupovú cestu - vjazd na pozemok (nutnosť požiadať o možnosť napojenia a fyzická úprava vjazdu), preto má horšie charakteristiky -20% ako všetky porovnávané pozemky, ktoré sú etablované pozemky s vjazdom z dôvodu ich predchádzajúceho využitia v území.

| Názov | 1. Pozemok na Kavečianskej ceste | 2. Pozemok Čermel'ská cesta | 3. Pozemok Popradská |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Cena porovnateľného majetku [€] | 239 990,00 (ponuková cena) | 1 099 000,00 (ponuková cena) | 1 000 000,00 (ponuková cena) |
| Cena na MJ [€/m ²] | 242,90 | 1 503,42 | 625,00 |
| Hodnotenie faktorov | | | |
| Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny | - 12,00 % horšie | - 12,00 % horšie | - 12,00 % horšie |
| Polohové faktory - vplyv polohy pozemku, vzťah k centru | + 10,00 % lepšie | + 10,00 % lepšie | + 3,00 % lepšie |
| Fyzické faktory - pripravenosť pozemku k výstavbe | ± 0,00 % zhoda | ± 0,00 % zhoda | - 20,00 % horšie |
| Fyzické faktory - zátáž a obmedzenia - svahovitosť | ± 0,00 % zhoda | - 25,00 % horšie | - 25,00 % horšie |
| Fyzické faktory - prístupová cesta k pozemku | - 20,00 % horšie | - 20,00 % horšie | - 20,00 % horšie |
| Spolu: | - 22,00 % | - 47,00 % | - 74,00 % |
| Vyhodnotenie | | | |
| Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²] | 189,46 | 796,81 | 162,50 |

| Názov | 4. Pozemok Popradská 8 | 5. Pozemok Toryská pri OC Galeria |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| Cena porovnateľného majetku [€] | 590 916,00 (ponuková cena) | 99 000,00 (ponuková cena) |
| Cena na MJ [€/m ²] | 276,00 | 318,33 |
| Hodnotenie faktorov | | |
| Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny | - 12,00 % horšie | - 12,00 % horšie |
| Polohové faktory - vplyv polohy pozemku, vzťah k centru | + 3,00 % lepšie | ± 0,00 % zhoda |
| Fyzické faktory - prípravenosť pozemku k výstavbe | ± 0,00 % zhoda | - 20,00 % horšie |
| Fyzické faktory - záťaž a obmedzenia - svahovitosť | ± 0,00 % zhoda | - 25,00 % horšie |
| Fyzické faktory - prístupová cesta k pozemku | - 20,00 % horšie | - 20,00 % horšie |
| Spolu: | - 29,00 % | - 77,00 % |
| Vyhodnotenie | | |
| Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²] | 195,96 | 73,22 |
| Priemerná porovnateľná hodnota | | 255,07 €/m² |

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

1. Pozemok na Kavečianskej ceste: $242,90 + 242,90 * (-0,1200 + 0,1000 + 0,0000 + 0,0000 - 0,2000) = 189,47 \text{ €/m}^2$

2. Pozemok Čermel'ská cesta: $1\,503,42 + 1\,503,42 * (-0,1200 + 0,1000 + 0,0000 - 0,2500 - 0,2000) = 796,81 \text{ €/m}^2$

3. Pozemok Popradská: $625,00 + 625,00 * (-0,1200 + 0,0300 - 0,2000 - 0,2500 - 0,2000) = 162,50 \text{ €/m}^2$

4. Pozemok Popradská 8: $276,00 + 276,00 * (-0,1200 + 0,0300 + 0,0000 + 0,0000 - 0,2000) = 195,96 \text{ €/m}^2$

5. Pozemok Toryská pri OC Galeria: $318,33 + 318,33 * (-0,1200 + 0,0000 - 0,2000 - 0,2500 - 0,2000) = 73,22 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(189,47 * 988 + 796,81 * 731 + 162,50 * 1600 + 195,96 * 2141 + 73,22 * 311) / (988,00 + 731,00 + 1\,600,00 + 2\,141,00 + 311,00) = 255,07 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--|---|-------------------------|
| Všeobecná hodnota na mernú jednotku | | 255,07 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania | $V\dot{S}H_{POZ} = 4080 \text{ m}^2 * 255,07 \text{ €/m}^2$ | 1 040 685,60 € |

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov | Hodnota [€] |
|--|---------------------|
| Metóda polohovej diferenciacie | 1 052 803,20 |
| Porovnávacia metóda | 1 040 685,60 |

Ako vhodná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov bola vybratá porovnávacia metóda, ktorá vychádza z ponukových cien realitných kancelárii podobných nehnuteľností, porovnaním a úpravou na základe charakterových vlastností jednotlivých pozemkov. Porovnávacia metóda najviac vystihuje všeobecnú hodnotu, ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností, 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.

VŠH pozemkov = 1 040 685,60 €

VŠH na MJ = 255,07 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 4.12.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - pozemkov vedených na:

- LV č. 17519 v k.ú. Terasa, obec Košice - Západ, vedené okresným úradom Košice II, katastrálny odbor, a to:
parcely KN-C č. 2359/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3878 m²,
- LV č. 15733 v k.ú. Terasa, obec Košice - Staré Mesto, vedené okresným úradom Košice I, katastrálny odbor, a to:
parcely KN-C č. 2359/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m².

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Pozemky | |
| KN - C - parc. č. 2359/2 k.ú. Terasa (3 878 m ²) | 989 161,46 |
| KN - C - parc. č. 2359/5 k.ú. Huštáky (202 m ²) | 51 524,14 |
| Spolu pozemky (4 080,00 m²) | 1 040 685,60 |
| Všeobecná hodnota celkom | 1 040 685,60 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 1 040 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónštyridsaťtisíc Eur | |

V Strážskom, dňa 23.12.2024

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. D 900724 zo dňa 4.12.2024 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 17519, k.ú. Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II, zo dňa 9.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 15733, k.ú. Huštáky, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, zo dňa 9.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Terasa a k.ú. Huštáky, zo dňa 9.12.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
5. Fotodokumentácia - 1 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 62/2024.

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

Ing. Emília Hasíková