

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846,  
znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady  
hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: **U 9, a.s., Zeleninárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 26.09.2024



## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **109/2024**

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV, evidovanej na liste vlastníctva č. 12125, a to byt č. 9 v podkroví vo vchode č. 8 v bytovom dome č.s. 461 na parc. CKN 1248 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku vo výške 1553/10000 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 33 (19)

Počet vyhotovení : 5

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV, evidovanej na liste vlastníctva č. 12125, a to byt č. 9 v podkroví vo vchode č. 8 v bytovom dome č.s. 461 na parc. CKN 1248 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku vo výške 1553/10000 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 16.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.07.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 26.09.2021

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 21.10.2024

- fotodokumentácia z 21.10.2024

- čiastočný list vlastníctva č. 12125 z 20.10.2024 k bytu a k pozemku pod bytovým domom

- čiastočný list vlastníctva č. 15179 k okolitým pozemkom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 20.10.2024

- pôdorys ohodnocovaného bytu č. 9 s vyznačením nameraných rozmerov

- Rozhodnutie k užívaniu podkrovia z 10.03.2004

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- 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 znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 2/2024 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

**a) Definície pojmov**

**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### **b) Definície použitých postupov**

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m<sup>2</sup> 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: v prípade nesprístupnenia nehnuteľností vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024 - 3,78.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 12125 vydaný Katastrálnym portálom dňa 20.10.2024

A. Majetková podstata:

Byty :

- byt č. 9 vo vchode č. 8 v podkroví v bytovom dome č.s. 461 na parc. CKN 1248 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku vo výške 1553/10000

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 1248 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 390 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

**9 Sabó Matej r.** , ( ) , , PSC , v celosti

- Poznámka: Obmedzujúca: Uznesenie Okresného súdu Košice II sp. zn. 17C 5/2017-28 zo dňa 31.01.2017 o nariadení neodkladného opatrenia v spojení s opravným uznesením sp. zn. 17C/5/2017-44 zo dňa 16.05.2017, 17C/5/2017-67 zo dňa 23.01.2018 a Uznesením Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/65/2018-74 zo dňa 13.03.2018. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, a to najmä scudzit', založiť, zaťažiť a darovať a to až do právoplatného skončenia sporu. P-346/2017 zo dňa 16.03.2017 v.z.1277/2018
- Poznámka: Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-12711/20216) veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, P-419/2021 č.z. 508/21

C. Tarchy:

- 9 Záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Milosrdenstva 8, Košice, so sídlom Milosrdenstva 8, Košice IČO: 50962647 podľa § 15 odst. 1 zákona 182/1993 Z.z.
- 9 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: 001/271476/16-001/000 na byt č. 9/podkrovie a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 1553/10 000 v prospech: Všeobecná úverová banka a.s. Mlynské nivy 1 Bratislava IČO: 31 320 155, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V 12711/2016 zo dňa 2.12.2016 v.z. 2362/16

e) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.10.2024 za účasti vlastníka Ing. Mateja Sabóa, zástupcu objednávateľa Juraja Oriabínca a znalca. Prítomný vlastník mi umožnil bezproblémovú obhliadku bytu, jeho zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie.

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

Projektová dokumentácia bytu mi bola pri miestnom šetrení bola poskytnutá čiastočná, jej časť s vyznačením nameraných rozmerov sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku.

Skutkové rozmery zistené meraním bytu sú uvedené v prílohách k znaleckému posudku. Porovnanie právnej dokumentácie so zameraným stavom nebolo možné previesť z dôvodu, že mi nebola predložená zmluvná podlahová plocha bytu. Namerané hodnoty podlahovej plochy bytu boli spolu 118,09 m<sup>2</sup>. Na základe výkladu k metodickému pokynu č.820/98-50 zo dňa 6.4.1998 sa berie za výpočet ceny podľa bodu 2.3. sa v zmysle metodiky ŽU skutočne nameraná hodnota. Doklady o veku pôvodnej stavby bytového domu mi neboli predložené, na základe miestnych zistení bytový dom je v užívaní od r. 1953, nadstavba podkrovia bola daná do užívania v r. 2004 na základe priloženého rozhodnutia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- byt č. 9 vo vchode č. 8 v podkroví v bytovom dome č.s. 461 na parc. CKN 1248 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku vo výške 1553/10000

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1248 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 390 m<sup>2</sup>, podiel 1553/10000

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

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): územný plán mesta Košice je zverejnený na webovej stránke mesta:

<https://www.kosice.sk/mesto/uzemny-plan-mesta>

Plocha predmetného bytového domu je v územnom pláne charakterizovaná ako "obytné plochy viacpodlažnej zástavby".

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461, k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh

##### POPIS

Ohodnocovaným bytom je byt č. 9 nachádzajúci sa v nadstavbe podkrovia bytového domu č.s. 461 na parc. 1248 na ulici Milosrdenstva č. 8 v krajskom meste Košice. Z hľadiska polohy sa bytový dom nachádza na sídlisku Juh v zmiešanej lokalite bytových domov, rodinných domov a občianskej vybavenosti. Bytový dom č.s. 461 má suterén, prízemie a dve poschodia, v nadstavbe podkrovia sú dva mezonetové byty. Bytový dom má jeden, v ktorom je spolu 9 bytov. V suteréne sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice pre byty. Bytový dom sa nachádza na parcele č. CKN 1248 v k.ú. Južné Mesto a prístupný je ulice Milosrdenstva na južnej strane domu po parcelách CKN č. 1244/1, 1256/1 a 1257/1, ktoré sú evidované na LV č. 15179, kde má vlastník bytu spoluvlastnícky podiel 1/38. Tento spoluvlastnícky podiel nie je predmetom tohto znaleckého posudku.

Byt v čase obhliadky bol riadne obývaný nájomcami, v dobrom technickom stave, s riadnou údržbou, bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku 1953, nadstavba podkrovia bola daná do užívania v r. 2004.

##### *Dispozičné riešenie bytu:*

Byt č. 9 v nadstavbe podkrovia má na vstupnom podlaží predsieň so schodiskom, kúpeľňu, WC, kotoľňu s pracovňou, kuchyňu s obývačkou, odkiaľ je vstup na loggiu na východnej strane, jednu izbu a šatník, v podkroví bytu je chodba a dve izby. Dispozičné riešenie bytu je v súlade s priloženým pôdorysom bytu v prílohách k znaleckému posudku.

##### *Popis bytového domu:*

Bytový dom má základy železobetónové pásové rošty s hydroizoláciou, obvodový plášť je murovaný z tehál hr. 45 cm, pôvodné stropy železobetónové monolitické, stropy nadstavby podkrovia drevené s rovným podhlľadom, okná spoločných priestorov sú plastové, vstupné dvere hlinkové, strecha nová sedlová, krytina pálená škridľa, vertikálna doprava je zabezpečená pôvodným schodiskom s povrchom liate terazzo bez výťahu, vnútorné priečky sú murované z tehál, podlahy spoločných priestorov - chodba - keramická dlažba, ostatné dvere sú plné drevené hladké osadené do oceľových zárubní, na fasáde je zdrsená pôvodná omietka bez zateplenia, vnútorné steny sú omietnuté omietkou hladkou vápennocementovou, schodiskové zábradlia sú oceľové s tyčovou výplňou, všetky klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu, vykurovanie je centrálné, v ohodnocovanom byte vlastné na zemný plyn, v byte sú oceľové panelové radiátory, teplá voda pre byty je pripravovaná centrálné, v ohodnocovanom byte vlastný zásobníkový ohrievač, kanalizácia odvádza odpadové vody splaškové a dažďové zo strechy objektu samospádom do verejnej kanalizácie. Bytový dom je napojený na verejný rozvod zemného plynu, vodovodu, kanalizácie, elektro, teplovod a internet. V r. 2003-2004 bola na dome zrealizovaná nadstavba podkrovia.

##### *Popis bytu č. 9 v podkroví:*

Predmetom ohodnotenia je päťizbový obývaný byt pozostávajúci z 5 obytných miestností, kuchyne, predsieni, kúpeľne, WC a šatníka. Riešený je ako veľký mezonetový byt so samostatným vstupom o celkovej nameranej výmere podlahovej plochy vrátane pivnice bez loggie 118,09 m<sup>2</sup>. Presvetlenie je riešené plastovými oknami s izolačným dvojsklom a strešnými oknami Velux, interiérové dvere sú dýhované hladké osadené do obložkových zárubní, vstupné dvere sú bezpečnostné, podlaha izieb a kuchyne drevené veľkoplošné parkety, keramická dlažba je v kúpeľni, WC a predsieň, na loggii je keramická dlažba. V kúpeľni sa nachádza plastová rohová vaňa, samostatná sprcha, umývadlo, batérie pákové, jadro je murované, samostatné WC typu Geberit, v kuchyni sa nachádza nadštandardná kuchynská linka s nerezovým drezom, sklokeramická varná doska, vstavaná elektrická a mikrovlnná rúra, vstavaná umývačka riadu, odsávač pár, vykurovanie bytu je vlastné ústredné na zemný plyn teplovodné, radiátory plechové panelové, byt má vlastné meranie spotreby studenej vody, spotreby zemného plynu, spotreby elektriny, v byte je domáci telefónu s elektronickým vrátnikom, v kuchyni spojenej s obývačkou je klimatizácia. Vnútorné schodisko v byte je oceľová nosná konštrukcia s nástupnicami z tvrdého dreva bez podstupnic.

V čase obhliadky bol byt riadne užívaný nájomcami, statické, technické alebo hygienické poruchy pri obhliadke bytu neboli zistené. Byt svojou polohou, vybavením a mierou údržby spĺňa vysoké nároky na súčasné trendy bývania v bytových domoch.

Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia a to: vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové bytové rozvody a prípojka STA okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie - sporák, batérie, odsávač pár, kuchynská linka, radiátory, vstavaná skriňa, poštová schránka a zvonček. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchod, schodiská, izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, kočíkárň, pracovňa, sušiareň, STA, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, ktoré slúžia výlučne domu, v ktorom je predmetný byt

umiestnený. Príslušenstvom domu sú stavby, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu a nachádzajú sa na príľahlých pozemkoch a slúžia výlučne domu - priestory pre nádoby na odpad.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba 1,91*2,87	5,48
izba 3,67*2,87	10,53
izba 5,42*2,94+2,34*4,73	27,00
kuchyňa 4,73*2,065-1,05*0,415+4,485*3,05-0,38*0,695	22,75
kotolňa s práčovňou 2,735*3,00-0,875*1,60	6,81
predsieň so schodiskom 1,39*1,10+3,925*4,06	17,46
kúpeľňa 2,40*3,05	7,32
WC 1,525*0,80	1,22
chodba v podkroví 2,30*2,00	4,60
izba v podkroví 2,00*3,16	6,32
izba v podkroví 2,00*4,30	8,60
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>118,09</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30.1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic. blokov)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,780$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,10$$

**Počet izieb:**

4

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,29
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,82
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,39
6	Krytina strechy	2,00	1,40	2,80	2,39
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,94
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,56
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,71
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,51
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,12
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,10	0,25	0,21
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,71
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,71
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,71
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00

21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,05
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,09
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	1,71
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,20
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,07
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,20	0,10	0,09
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	3,07
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,12
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,13
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>				
36	Loggia	-	-	4,00	3,41
37	Klimatizácia	-	-	2,00	1,71
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>117,30</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 117,30 / 100 = 1,173$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 1,1730 * 1,10$$

$$VH = 1 489,81 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Bytový dom ako celok je v technickom stave primeranom veku, po čiastočnej rekonštrukcii a modernizácii. s dobrou údržbou, jeho opotrebenie som stanovil analytickou metódou z dostupných údajov. Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,26	38,86	1,66
2	Zvislé konštrukcie	15,29	48,57	7,43
3	Stropy	6,82	48,57	3,31
4	Schody	2,56	48,57	1,24
5	Zastrešenie bez krytiny	6,39	15,45	0,99
6	Krytina strechy	2,39	28,33	0,68
7	Klampiarske konštrukcie	0,94	30,91	0,29
8	Úpravy vonk. povrchov	2,56	91,11	2,33
9	Úpravy vnút. povrchov	1,71	85,00	1,45
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,51	26,15	0,13
12	Okná	5,12	26,15	1,34
13	Povrchy podláh	0,43	85,00	0,37
14	Vykurovanie	0,21	48,57	0,10
15	Elektroinštalácia	1,71	34,00	0,58
16	Bleskozvod	0,85	42,50	0,36
17	Vnútorný vodovod	1,71	48,57	0,83
18	Vnútorná kanalizácia	1,71	28,33	0,48
19	Vnútorný plynovod	0,85	34,00	0,29
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,05	42,50	0,87
22	Úpravy vnút. povrchov	4,09	26,15	1,07

23	Vnútorné ker. obklady	1,71	42,50	0,73
24	Dvere	2,56	26,15	0,67
25	Povrchy podláh	3,20	35,42	1,13
26	Vykurovanie	2,56	48,57	1,24
27	Elektroinštalácia	3,07	44,74	1,37
28	Vnútorný vodovod	1,02	48,57	0,50
29	Vnútorná kanalizácia	1,02	37,78	0,39
30	Vnútorný plynovod	0,09	48,57	0,04
31	Ohrev teplej vody	2,05	56,67	1,16
32	Vybavenie kuchýň	3,07	73,91	2,27
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	5,12	37,78	1,93
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,12	30,91	1,58
35	Ostatné	2,13	42,50	0,91
36	Loggia	3,41	0,83	0,03
37	Klimatizácia	1,71	0,83	0,01
	<b>Opotrebenie</b>			<b>39,76%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>60,24%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,489,81 \text{ €/m}^2 * 118,09 \text{ m}^2$	175 931,66
Technická hodnota	60,24% z 175 931,66 €	105 981,23

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 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 pohútkou. Je na úrovni s DPH.

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt č. 9 na na podkroví bytového domu č.s. 461 na parc. 1248 sa nachádza na ulici Milosrdenstva č. 8 v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV. V okolí bytového domu sú ďalšie bytové domy a kompletná občianska vybavenosť. Pred bytovým domom a v jeho okolí je dostatok parkovacích miest. Lokalita sa zaraďuje do sídliska Juh s dobrou dostupnosťou MHD do centra mesta aj pešo. Orientácia obytných miestnosti bytu je na východ a juh. Vybavenie sídliska je kompletne, poloha je vhodná hlavne na bývanie. Prístup k bytovému domu je z verejnej miestnej komunikácie - ulice Milosrdenstva na južnej strane bytového domu po parcelách CKN č. 1244/1, 1256/1 a 1257/1, ktoré sú evidované na LV č. 15179, kde má vlastník bytu spoluvlastnícky podiel 1/38. Tento spoluvlastnícky podiel nie je predmetom tohto znaleckého posudku.

Pôvodný bytový dom je z r. 1953, byt sa nachádza v nadstavbe podkrovia, ktoré bolo zrealizované v r. 2004.

Košice sú metropolou východného Slovenska a sú druhým najväčším mestom v štáte. Mesto je centrom Košicko-prešovskej aglomerácie, čo je najväčšia aglomerácia na Slovensku. Košice majú silnú pozíciu v rámci Karpatského euroregiónu, ktorého slovenská sekcia tu má sídlo. Spolu s partnerským mestom Miškovec vytvorilo v roku 2000 metropolitný Euroregión Košice-Miskolc. Odrasom bohatej histórie mesta je jeho centrum s početnými klenotmi gotickej, barokovej, klasicistickej a historizujúcej architektúry, ktoré tvorí najväčšiu mestskú pamiatkovú rezerváciu na Slovensku. Jej najvýznamnejšou dominantou je najväčšia gotická katedrála na Slovensku Dóm svätej Alžbety. Hlavná ulica lemovaná palácovými a meštianskymi domami s reštauráciami, butikmi a kaviarňami je promenádnym korzom mesta. V roku 2006 Košice navštívilo 260-tisíc turistov, pričom v meste je asi 7000 ubytovacích lôžok.

#### Polohopis

Mesto leží vo východnej časti Slovenska v Košickom kraji, v blízkosti hraníc s Maďarskom (20 km), Ukrajinou (80 km) a Poľskom (90 km) na križovatke historických obchodných ciest. Od hlavného mesta Bratislavy je vzdialené asi 400 km. Mesto sa rozprestiera na oboch brehoch rieky Hornád v geografickom styku severného výbežku Východopanónskej panvy – Košickej kotliny a karpatského pohoria Slovenské rudohorie, ktoré mesto ohraničuje na severozápade masívom Čiernej hory a Voľovských vrchov. Z východu ho obklopuje hradba Slanských vrchov sopečného pôvodu. Centrum mesta leží v nadmorskej výške 208 metrov, najvyšším bodom mesta je vrch Hradová – 466,1 m n.m., ktorý patrí do masívu Čiernej hory.



**Vodné toky**

Mesto patrí do povodia riek Hornád – Slaná – Tisa. Rieka Hornád preteká východnou časťou mesta v smere sever – juh. Pravostrannými prítokmi Hornádu sú východo-západným smerom Myslavský potok a severozápadným smerom potok Čermel'. Mestskou časťou Šaca v západnej časti mesta tečie zo severu na juh rieka Ida. Južne od Košíc sa do Hornádu vlievajú ľavostranné prítoky Torysa a Olšava. Ochranu pred povodňami zabezpečujú pre mesto priehrady na Hornáde Ružín I a Ružín II.

**Školstvo**

Košice majú dlhú tradíciu strediska univerzitného vzdelávania. Košice sú v súčasnosti druhým najvýznamnejším centrom slovenského vysokého školstva. Sídli tu Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, Technická univerzita a Univerzita veterinárneho lekárstva. V meste je umiestnených aj niekoľko fakúlt univerzít so sídlom v iných slovenských mestách.

**Doprava**

Košice sú spojené diaľnicou D1 s Prešovom. Dokončenie jej nadväzujúcich úsekov, umožňujúcich spojenie cez Poprad a Žilinu do Bratislavy, je predpokladané na obdobie r. 2013 – 2015. Kvalitné prepojenie južným ťahom cez Zvolen má priniesť rýchlostná cesta R2 a spojenie na Budapešť a Miškovec rýchlostná cesta R4, ktorej výstavba je naplánovaná na roky 2010 – 2013

Mesto hrá dôležitú rolu v dopravnom prepojení východ-západ, kde tvorí spojnicu medzi západnou a strednou Európou a Ukrajinou s Ruskom prostredníctvom širokorozchodnej železničnej trate.

Košické medzinárodné letisko sprostredkúva rýchle spojenie so západnou a strednou Európou pre obyvateľov celého Východného Slovenska.

**Priemysel**

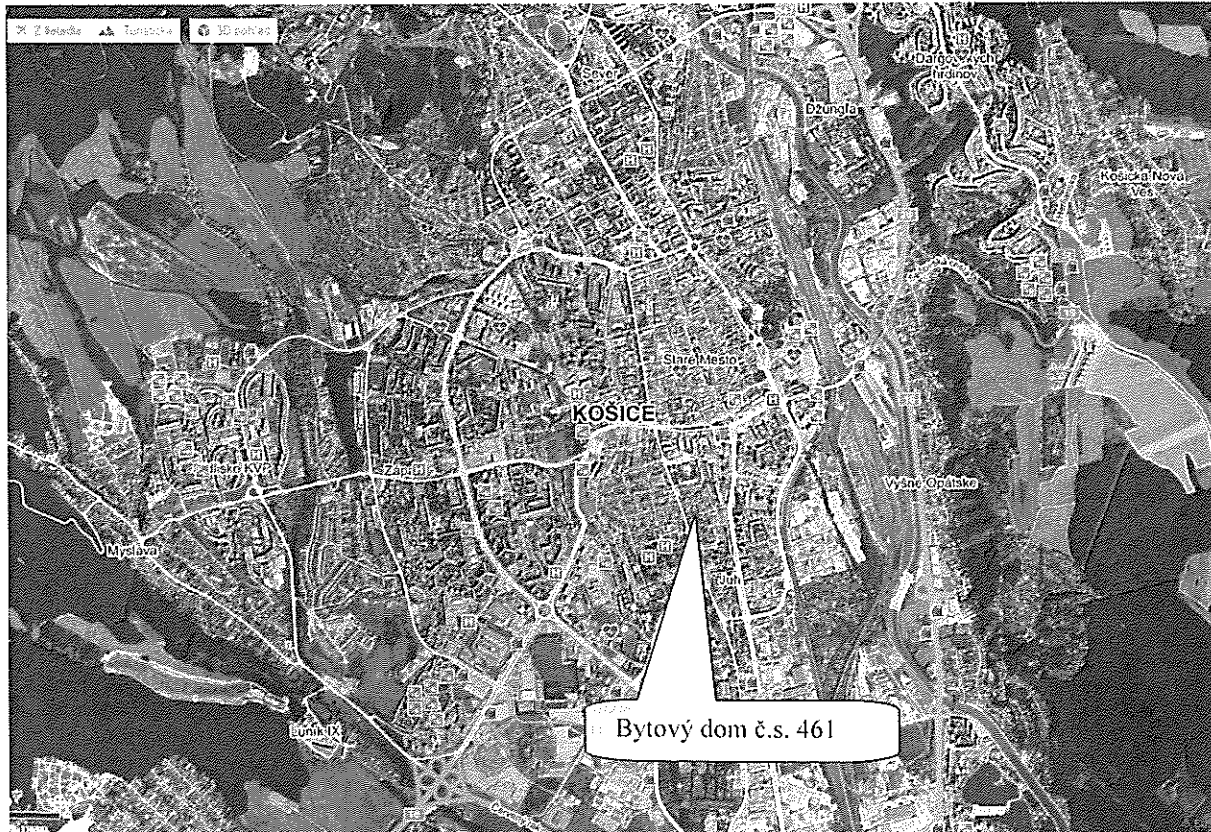
V meste je zastúpený hutnícky a strojársky priemysel, umiestnená je tu skupina firiem informačných a telekomunikačných technológií.

**Kultúra**

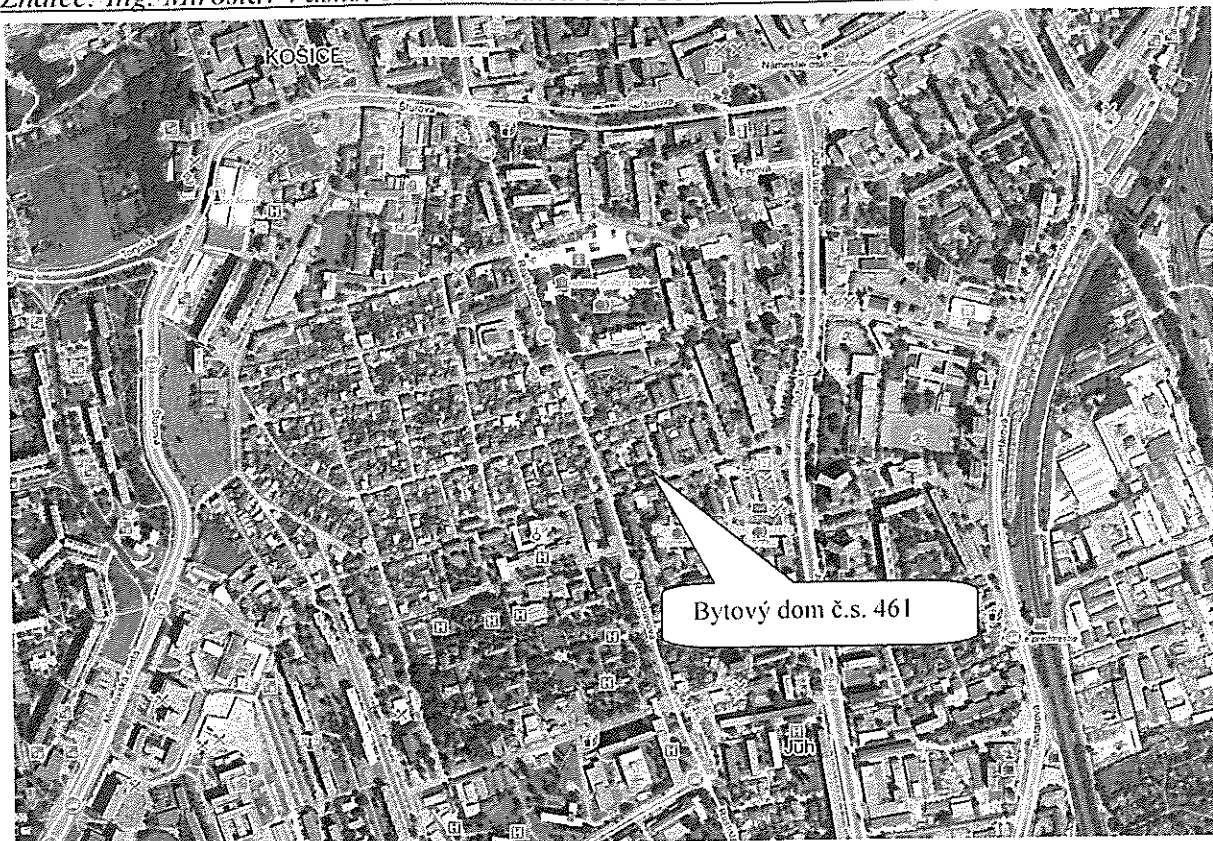
Mesto je strediskom významných kultúrnych inštitúcií aj s celoslovenskou pôsobnosťou, medzi ktoré patria Štátne divadlo Košice, Štátna filharmónia Košice, Slovenské technické múzeum, Východoslovenské múzeum, Východoslovenská galéria a Štátna vedecká knižnica.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

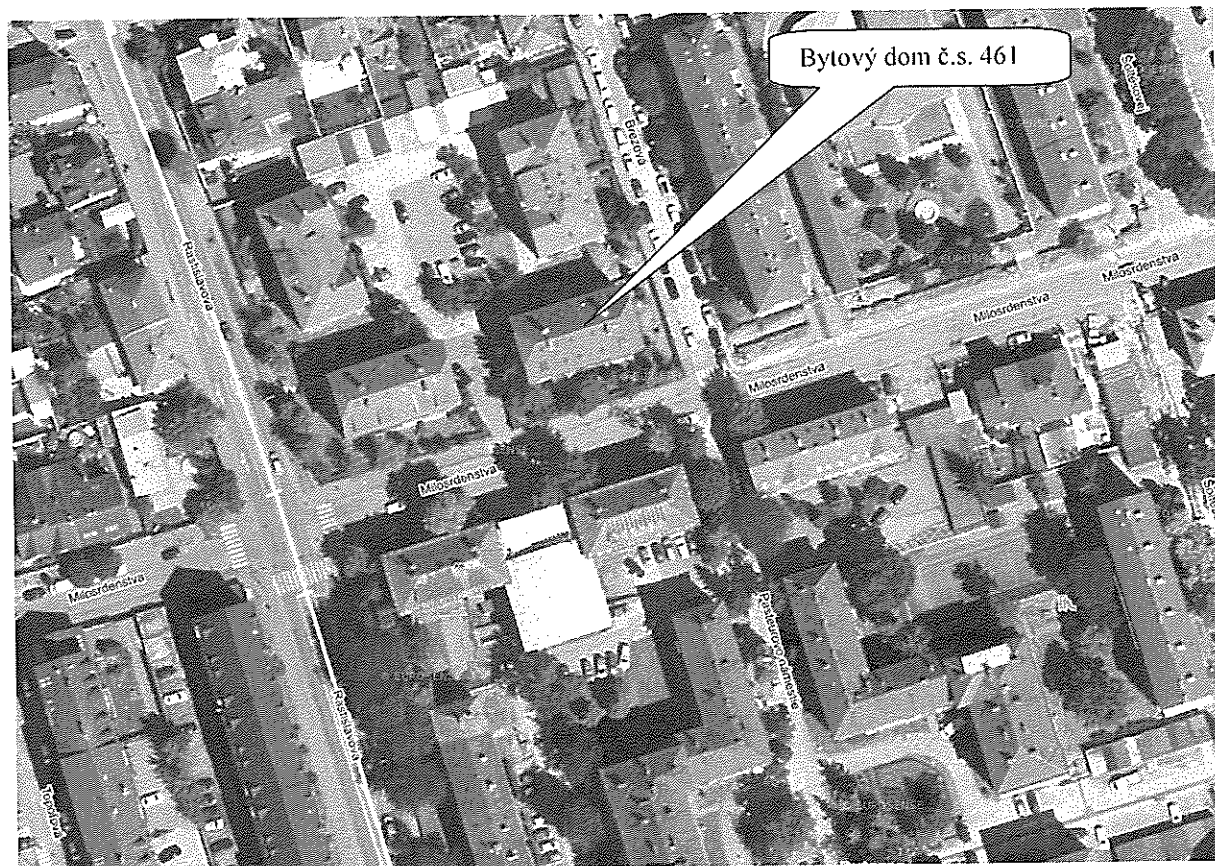
Bytový dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie, byt v čase obhliadky bol riadne užívaný nájomcami, iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: neboli zistené.**

Mapa mesta Košice s vyznačením polohy bytového domu



Mapa časti mesta Košice s vyznačením polohy bytového domu



Mapa časti mesta Košice s vyznačením polohy bytového domu

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v Košiciach hodnotou 0,50-0,60 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností v Košiciach. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,40. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Byt sa nachádza na sídlisku Juh mesta Košice na ulici Milosrdenstva č. 8. Sídlisko je vhodné na bývanie, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. V okolí bytového domu sú ďalšie bytové domy a objekty občianskeho vybavenia. Prašnosť okolia je od dopravy a hluk sídliskový - bežný. V susedstve sú bytové domy s menším počtom bytov. V dosahu do 10 min. je miestna doprava, autobus a taxi a centrum mesta. Sídlisko je kompletne vybavené. nezamestnanosť obyvateľstva sídliska je do 10 %.

Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory a pivnice v suteréne, ohodnocovaný podkrovný byt nemá pivnicu. Bytový dom má jeden vchod, v ktorom je spolu 9 bytov. Orientácia obytných miestností bytu je na východ a západ. Byt je v nadstavenom podkroví, vybavením nadpriemerný, v čase obhliadky riadne obývaný nájomcami, s riadnou údržbou.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1.4**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} * V_i$
1	<b>Trh s bytni v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,770	6	4,62
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,800	10	28,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,800	8	22,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,800	6	16,80
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým</b>				

stranám					
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,800	5	14,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,770	9	6,93
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,800	7	19,60
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,140	4	0,56
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b> dobrý byt	II.	2,800	20	56,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>376,11</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 376,11 / 145$	2,594
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 105\,981,23 \text{ €} * 2,594$	274 915,31 €

## 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok pod bytovým domom v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh

## POPIS

Pozemok:

- parcela registra "C" č. 1248 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 390 m<sup>2</sup>, podiel 1553/10000 k ohodnocovanému bytu č. 9 prináleží podiel 1553/10000, celý pozemok pod bytovým domom v meste Košice na sídlisku Juh na ulici Milosrdenstva č. 8, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov, s priamym prístupom z verejnej miestnej komunikácie po parcelách CKN č. 1244/1, 1256/1 a 1257/1, ktoré sú evidované na LV č. 15179, kde má vlastník bytu spoluvlastnícky podiel 1/38. Tento spoluvlastnícky podiel nie je predmetom tohto znaleckého posudku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1248	zastavaná plocha a nádvorie	390,00	1/1	1553/10000	60,57

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000	1,60

koeficient všeobecnej situácie	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 <i>obytná lokalita bytových domov na sídlisku Juh krajského mesta Košice</i>	
$k_V$ 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 <i>bytové domy so štandardným vybavením</i>	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok s možnosťou využitia MHD</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha s občianskym vybavením</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>zvýšený záujem o pozemky v lokalite</i>	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,9140
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,9140$	<b>130,52 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 1553/10000 * 50\,902,80 \text{ €}$	<b>7 905,20 €</b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1248	$390,00 \text{ m}^2 * 130,52 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1553/10000$	7 905,20
<b>Spolu</b>		<b>7 905,20</b>

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV, evidovanej na liste vlastníctva č. 12125, a to byt č. 9 v podkroví vo vchode č. 8 v bytovom dome č.s. 461 na parc. CKN 1248 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku vo výške 1553/10000 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV, evidovanej na liste vlastníctva č. 12125, a to byt č. 9 v podkroví vo vchode č. 8 v bytovom dome č.s. 461 na parc. CKN 1248 a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku vo výške 1553/10000 ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 283.000.- Eur.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461, k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh	1/1	274 915,31
<b>Pozemky</b>		
Pozemok pod bytovým domom v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh - parc. č. 1248 (60,57 m <sup>2</sup> )	1/1 z 1553/10000	7 905,20
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>282 820,51</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>283 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiattritisíc Eur</b>		

#### MIMORIADNE RIZIKÁ

Prístup k bytovému domu je z verejnej miestnej komunikácie - ulice Milosrdenstva na južnej strane bytového domu po parcelách CKN č. 1244/1, 1256/1 a 1257/1, ktoré sú evidované na LV č. 15179, kde má vlastník bytu spoluvlastnícky podiel 1/38. Tento spoluvlastnícky podiel nie je predmetom tohto znaleckého posudku.

V Trebišove, dňa 23.10.2024



Ing. Miroslav Vaško

#### IV. PRÍLOHY

- objednávka z 26.09.2021
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 21.10.2024
- fotodokumentácia z 21.10.2024
- čiastočný list vlastníctva č. 12125 z 20.10.2024 k bytu a k pozemku pod bytovým domom
- čiastočný list vlastníctva č. 15179 k okolitým pozemkom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 20.10.2024
- pôdorys ohodnocovaného bytu č. 9 s vyznačením nameraných rozmerov
- Rozhodnutie k užívaniu podkrovia z 10.03.2004



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško  
Čsl. armády 2355/28  
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 26.09.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku.**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovolnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
12125	Košice	Južné Mesto	Košice-Juh

**Pozemky parcely registra "C":**

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m <sup>2</sup> /	LV č.
1248	zastavaná plocha a nádvorie	390	12125

**Stavby:**

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/byt č.
461	1248	Bytový dom (popis stavby: obytný dom, Milosrdenstva 8) / byt č. 9, podkrovia, vchod: 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1553/10000

**Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:**

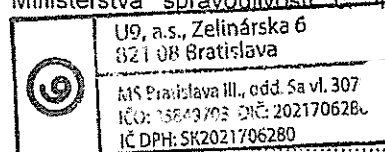
Titul, meno a priezvisko:	Ing. Matej Sabó, rod
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 21.10.2024 o 12:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: maria.chlivalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.  
v z. Mgr. Mária Chlivalová

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

### Nehuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
12125	Košice	Južné Mesto	Košice-Juh

### Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m <sup>2</sup> /	LV č.
1248	zastavaná plocha a nádvorie	390	12125

### Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/byt č.
461	1248	Bytový dom (popis stavby: obytný dom, Milosrdenstva 8) / byt č. 9, podkrovie, vchod: 8

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1553/10000

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Ing. Matej Sabo
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	Vlastník

### Ohodnotenie predmetu dražby

**A)\* bolo** umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastrí nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. **Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé**

**B)\* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.**

\* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....  
Ing. Matej Sabo .....  
.....  
.....

### Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	byt užívaný najomcami
--	-----------------------



Odovzdané doklady k predmetu dražby:	žiadne
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	žiadne

(\*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(\*2) Nehodiace sa prečiarknuť

**Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:**

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	21.10.2024 o 12:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	21.10.2024 12.00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	21.10.2024 o 14.30 hod.

**Poznámky súdneho znalca a zistený stav:**

byť sprístupnený vlastníkom po dohode o 14.30 hod., o 12.00 neprítomný, byť v štandardnom stave užívaný nájomcami. Pivnica v suteréne nespístupnená.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade neprístupnosti nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dlžníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v dražbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

**PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:**

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

nie sú

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

\*\*\* Svojím podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona \*\*\*

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke [www.u9.sk/informacie](http://www.u9.sk/informacie) v časti Pre dlžníkov.



# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.10.2024

Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461 na parc. 1248 v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh



Pohľad na bytový dom z JV strany



Pohľad na bytový dom z južnej strany



Vstup do dvora z ulice



Súpisné a orientačné číslo na fasáde domu



Pohľad na dom z dvora zo západnej strany



Pohľad na dom z dvora zo severnej strany



Vchod č. 8 do domu zo severnej strany



Predsieň v bytovom dome

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.10.2024

Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461 na parc. 1248 v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh



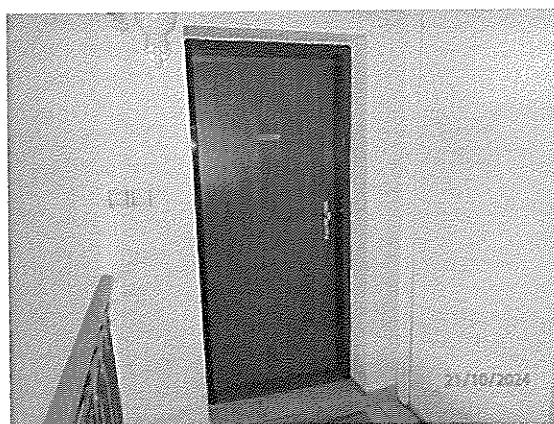
Schodisko do suterénu v dome



Schodisko do podkrovia v dome



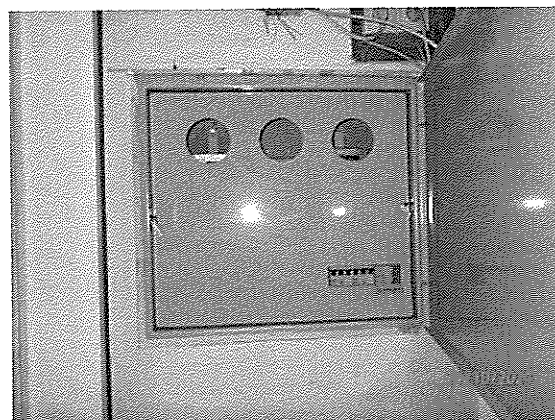
Chodba v podkroví pred dvoma bytmi



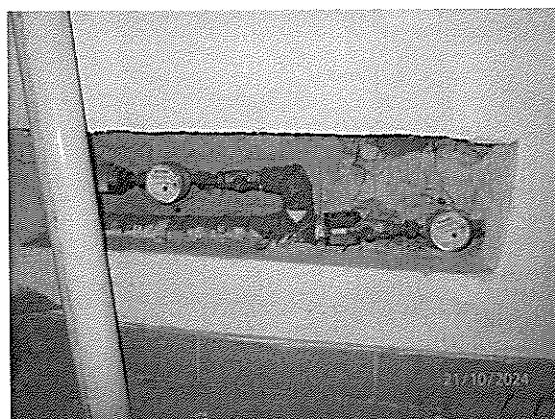
Vchod do bytu č. 9 v podkroví



Plynomery na chodbe pre podkrovné byty



Elektromery pre byty v podkroví



Vodomery pre podkrovné byty na chodbe



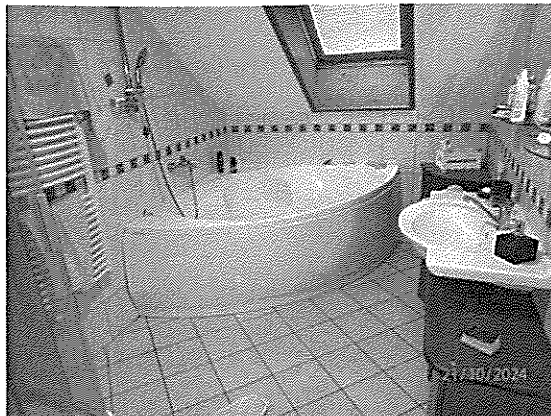
Vstupné bezpečnostné dvere do bytu

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.10.2024

Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461 na parc. 1248 v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh



Vstupná predsieň v byte



Kúpeľňa



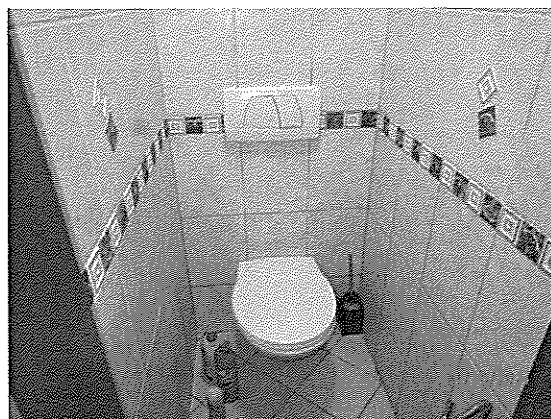
Sprchový kút v kúpeľni



Sirešné okno Velux v byte



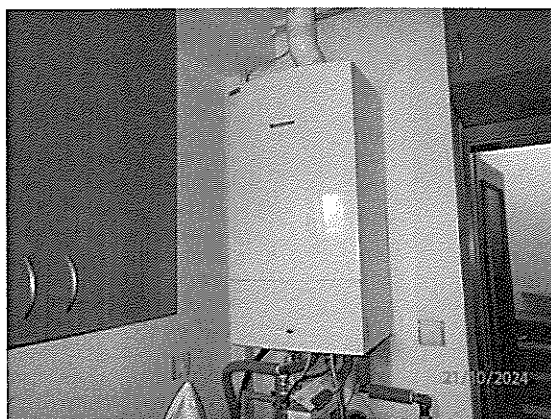
Detail dverí v byte



WC



Kotolňa - práčovňa



Kotol ÚK na zemný plyn Junkers

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.10.2024

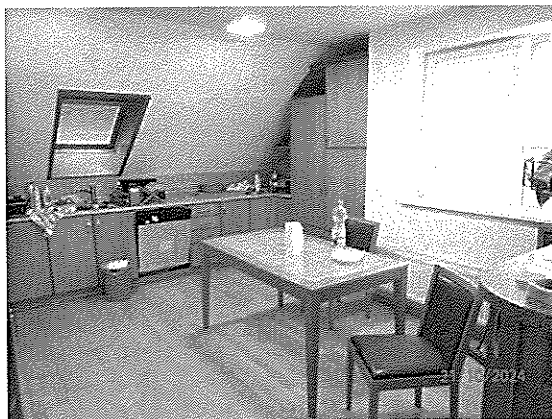
Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461 na parc. 1248 v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh



Kombinovaný zásobník TUV Junkers



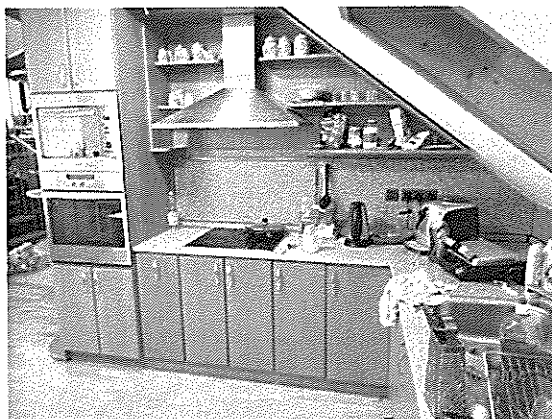
Hala s obývačkou



Kuchyňa



Detail podlahy predsieň – kuchyňa s obývačkou



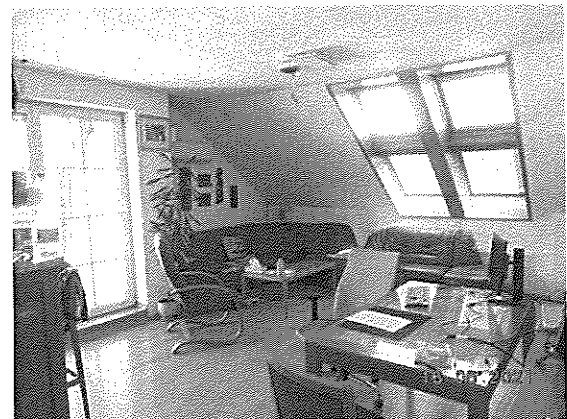
Kuchynská linka



Detail okna kuchyne



Detail okna kuchyne



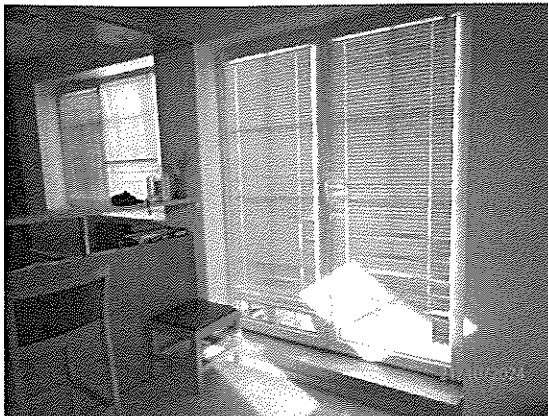
Obývačka

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.10.2024

Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461 na parc. 1248 v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh



Strešné okná Velux v obývačke



Dvere na balkón na východnej strane



Balkón na východnej strane



Vonkajšia jednotka klimatizácie



Satník



Izba



Vstavaná skriňa v izbe



Izbový termostat pre byt na chodbe

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 21.10.2024

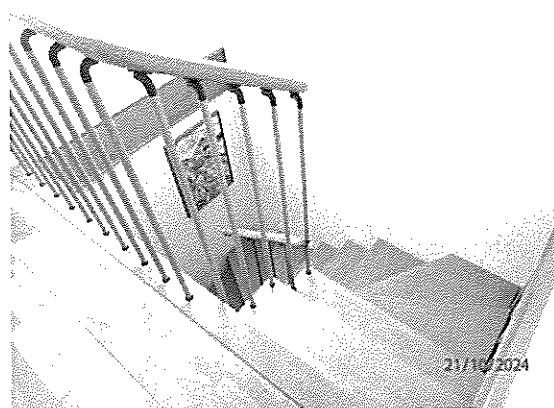
Byt č. 9 v bytovom dome č.s. 461 na parc. 1248 v k.ú. Južné Mesto, obec Košice - Juh



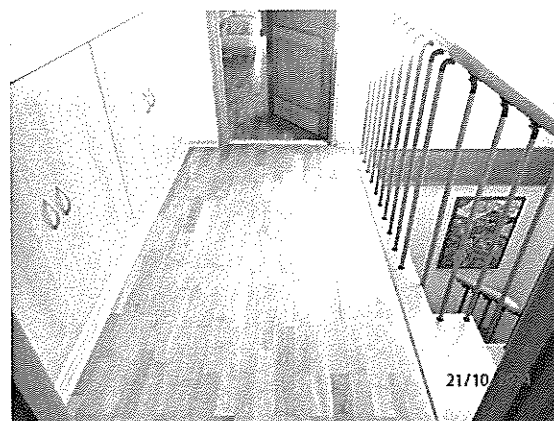
Detail drevených podláh v izbe



Schodisko v predsieni do podkrovia



Schodisko do podkrovia



Chodba v podkroví



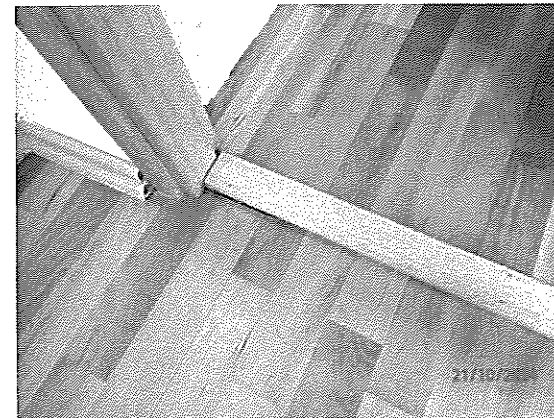
Izba v podkroví



Izba v podkroví



Strešné okná v podkroví



Detail drevených podláh v podkroví



## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 805 Košice IV Dátum vyhotovenia : 20.10.2024  
 Obec : 599824 Košice-Juh Čas vyhotovenia : 17:37:27  
 Katastrálne územie : 827118 Južné Mesto Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12125 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1248	390	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Iné údaje: Bez zápisu

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
461	1248	9	obytný dom, Milosrdenstva 8		1

Iné údaje: Bez zápisu

## Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
8	podkrovie	9	1553/10000
Súpisné číslo	Miestna časť		
461			

1 z 2

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
9	Sabó Matej r. , , , , PŠČ , , , Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu darovacej zmluvy V-1511/2016 z 08.03.2016 - 448/16		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Obmedzujúca: Uznesenie Okresného súdu Košice II sp. zn. 17C 5/2017-28 zo dňa 31.01.2017 o nariadení neodkladného opatrenia v spojení s opravným uznesením sp. zn. 17C/5/2017-44 zo dňa 16.05.2017, 17C/5/2017-67 zo dňa 23.01.2018 a Uznesením Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/65/2018-74 zo dňa 13.03.2018. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, a to najmä sčudziti, založiť, zaťažiť a darovať a to až do právoplatného skončenia sporu. P-346/2017 zo dňa 16.03.2017 v.z.1277/2018		-
Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-12711/20216) veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, P-419/2021 č.z. 508/21		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 9	Záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Milosrdenstva 8, Košice, so sídlom Milosrdenstva 8, Košice IČO: 50962647 podľa § 15 odst. 1 zákona 182/1993 Z.z.
Vlastník poradové číslo 9	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: 001/271476/16-001/000 na byt č. 9/podkrovie a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 1553/10 000 v prospech: Všeobecná úverová banka a.s. Mlynské nivy 1 Bratislava IČO: 31 320 155, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V 12711/2016 zo dňa 2.12.2016 v.z. 2362/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 805 Košice IV Dátum vyhotovenia : 24.10.2024  
 Obec : 599824 Košice-Juh Čas vyhotovenia : 7:33:29  
 Katastrálne územie : 827118 Južné Mesto Údaje platné k : 23.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 15179 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1244/1	1454	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1256/1	745	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1257/1	968	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

- 18 Pozemok, na ktorom je dvor  
 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Sabó Matej r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/38
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy č. 2022001679, V-10252/2022 z 21.09.2022 - 1940/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní  
 Nájomca - Neevidovaní  
 Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

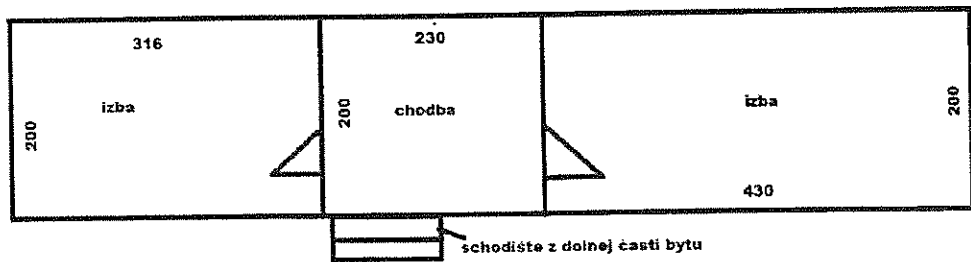
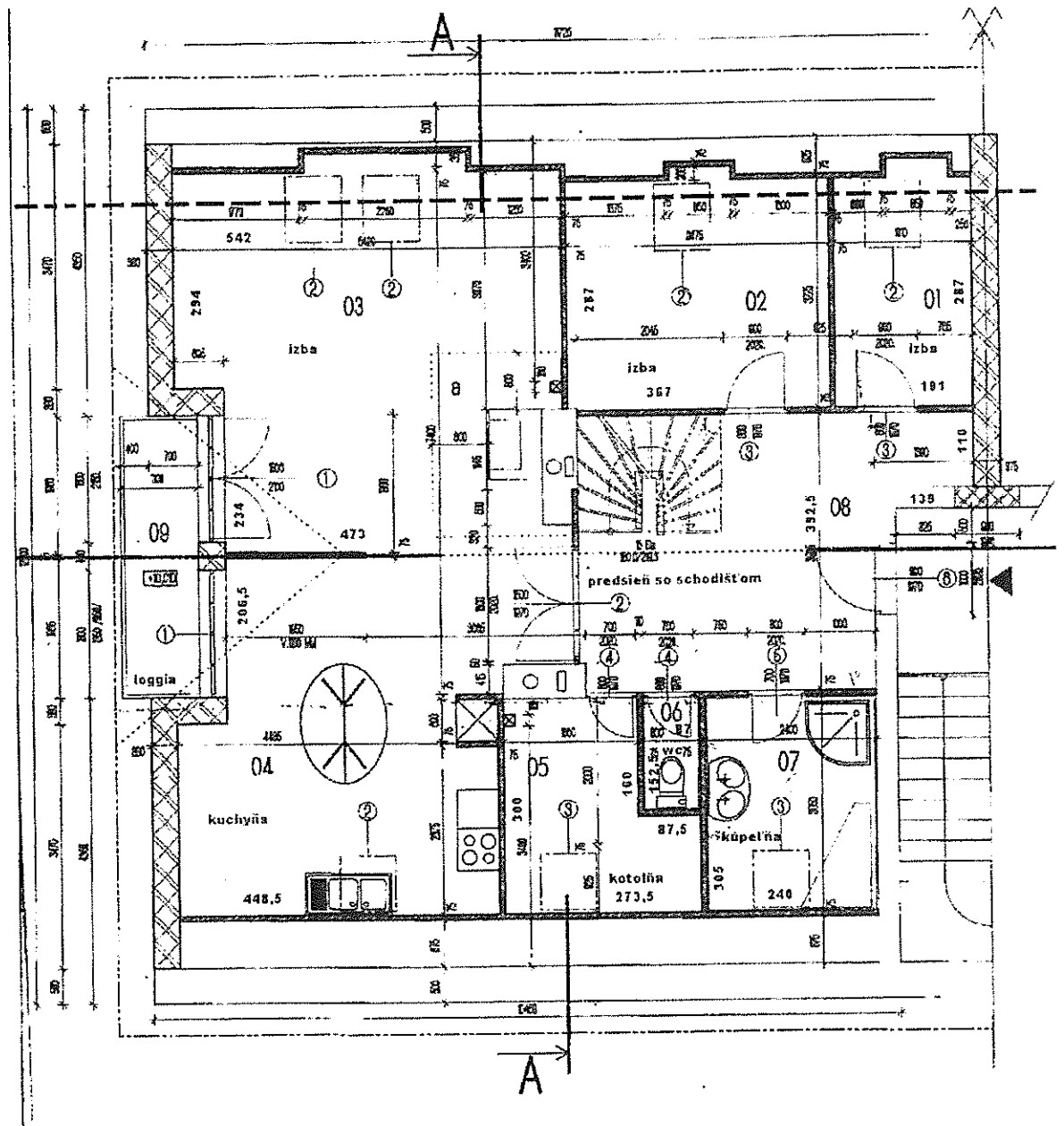
1 z 2

Bez tíarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice IV	Obec Košice-Juh	Katastrálne územie Južné Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1248</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	20.10.2024 17:38:21	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17.10.2024 18:00:00		



Pôdorysné schémy bytu

**MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE - JUH, Smetanova 4, 040 79 KOŠICE**  
oddelenie výstavby a životného prostredia

Vybavuje: Ing. Peter Garaj  
Tel.: 055/ 720 80 48

V Košiciach dňa 10.03.2004  
Výst. 629/04-Gj, 3553 sekr.

Vec: Ing. Pavol Sabó a manželka Beáta Sabóová, obaja bytom  
- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

## Rozhodnutie

Navrhovateľ: Ing. Pavol Sabó a manželka Beáta Sabóová, obaja bytom  
, podal dňa 02.10.2002 na Okresnom úrade Košice IV – odbore životného prostredia návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Stavebné úpravy podkrovia s vytvorením bytovej jednotky", na ul. Milosrdenstva č.8 v Košiciach, na pozemku parc.č. 1248 v kat. území Košice - Južné mesto.

Stavebné povolenie na stavbu bolo vydané Okresným úradom Košice IV. - odborom životného prostredia dňa 25.08.2000 pod č. ŽP. 725/2000-Pá.

Mestská časť Košice - Juh, oddelenie výstavby a životného prostredia ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon), v znení zákona č.103/1990 Zb., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z., zákona NR SR č.199/1995 Z.z., nálezu ÚS SR č.286/1996 Z.z., zákona č.229/1997 Z.z., zákona č.175/1999 Z.z., zákona č.237/2000 Z.z., zákona č.553/2001 Z.z., nálezu ÚS SR č.217/2002 Z.z., zákona č.103/2003 Z.z., zákona č.245/2003 Z.z., zákona č.417/2003 Z.z. a zákona č.608/2003 Z.z., v spojení s ust. § 2 písm.e/ a § 4 ods.5 zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a podľa ust. § 49 ods.1 písm.d/ Štatútu mesta Košice, posúdila návrh a podľa § 82 ods.1 stavebného zákona a ustanovení zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

### povoľuje užívanie stavby

#### "Stavebné úpravy podkrovia s vytvorením bytovej jednotky"

na ul. Milosrdenstva č.8, Košice", na pozemku parc.č. 1248 v kat. území Košice - Južné mesto.

Pre užívanie stavby sa určujú podľa § 82 ods.2 a ods.3 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

1. Pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy.
2. Stavbu užívať na účel povolený v tomto rozhodnutí.

Miestny úrad mestskej časti KOŠICE-JUH

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť  
dňa 10.03.2004  
V Košiciach dňa 10.03.2004 podpis:

- 2 -

**Odôvodnenie:** Navrhovateľ: Ing. Pavol Sabó a manželka Beáta Sabóová, obaja bytom , podal dňa 02.10.2002 na Okresnom úrade Košice IV – odbore životného prostredia návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Stavebné úpravy podkrovia s vytvorením bytovej jednotky", na ul. Milosrdenstva č.8 v Košiciach, na pozemku parc.č. 1248 v kat. území Košice - Južné mesto.

Stavebné povolenie na stavbu bolo vydané Okresným úradom Košice IV. - odborom životného prostredia dňa 25.08.2000 pod č. Ž.P. 725/2000-Pá.

Okresný úrad Košice IV – odbor životného prostredia preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 28.11.2002.

Na zvolanom ústnom konaní boli zistené nedostatky a preto stavebný úrad konanie dňa 09.12.2002 pod č. Ž.P. 1075/2002-Pá prerušil a vyzval navrhovateľa k ich odstráneniu.

Vzhľadom na skutočnosť, že od 01.04.2003 Okresným úradom - odborom životného prostredia zanikli všetky kompetencie stavebných úradov, Okresný úrad Košice IV – odbor životného prostredia postúpil nevybavený spisový materiál na dokončenie tunajšiemu úradu, ktorý prevzal právomoci stavebného úradu v zmysle ustanovení zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky.

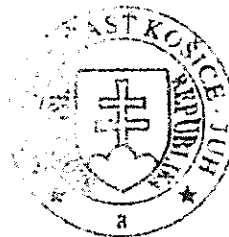
Dňa 08.03.2004 boli nedostatky zistené pri miestnom šetrení odstránené a preto bolo možné v konaní pokračovať.

Žiadateľ doložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, tak ako to ustanovuje § 17 a § 18 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

Žiadateľ doložil všetky potrebné doklady a stanoviská, na základe ktorých bolo možné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

**Poučenie:** Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Mestskú časť Košice - Juh, oddelenie výstavby a životného prostredia, Smetanova č.4, Košice.



JUDr. Jaroslav H L I N K A  
starosta

**Doručil sa:**

- Ing. Pavol Sabó, ul.
- Beáta Sabóová, ul.

**Na vedomie:**

- Starosta MČ Košice - Juh,
- Primátor mesta Košice,



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 109/2024.

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

Podpis znalca

