

Znalec : Ing. NEMEŠ Dušan
Ortváňova 69/A
040 14 Košice
ev.č. znalca 912488
tel. 0903 633 649
e-mail: znaleckosice@gmail.com

Zadávateľ posudku : Prvá dražobná spoločnosť s.r.o.
Moravská 95
Košice

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 4.4.2022



ZNALECKÝ POSUDOK **číslo 91/2022**

Vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

Radová garáž súpisné číslo 1842 na parcele číslo 3698/196, v katastrálnom území Južné mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV. pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku :

14A4+10A4 príloh

Počet odovzdaných vyhotovení znal. posudku :

3

I. ÚVOD

1 Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

Radová garáž súpisné číslo 1842 na parcele číslo 3698/196, v katastrálnom území Južné mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV. pre účely dobrovoľnej dražby.

2 Dátum vyžiadania posudku:

- Objednávka zo dňa 4.4.2022

3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (zistenie stavebno-technického stavu):

- 15.4.2022

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 15.4.2022 - dátum obhliadky

5 Podklady pre vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka posudku zo dňa 4.4.2022

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva číslo 12006, katastrálne územie Južné mesto, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 5.6.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Južné mesto, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 5.6.2022
- Zameranie nehnuteľnosti
- Ponuky z realitných portálov uverejnené na internete
- Fotodokumentácia

6 Použitý právny predpis a literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a vyhl. 213/2017 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., v zmysle vyhl. 74/2011, 87/2013, 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Zákon 212/2018 z 19. júna 2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 pohnutkou.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a/ Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení nasledujúcich zmien a doplnkov. Použitá je metóda spracovaná pomocou publikácie "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej Žilinskou univerzitou v Žiline, ÚSI.

Vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť ohodnocovaná v tomto znaleckom posudku nie je prenášaná, pretože je využívaná vlastníkom a nie je prenájomu schopná. Z toho dôvodu nie je možné stanoviť potenciálnu príjmovú stránku z výnosov z prenájmu nehnuteľnosti. V ďalšom sa preto všeobecná hodnota tejto nehnuteľnosti stanovuje odborným odhadom na základe úpravy jej technickej hodnoty metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je použitá keďže v čase ohodnotenia bolo dostatok podkladov (internetove ponuky) pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1 štvrtrok 2022.

Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 20.01, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená polohovou diferenciáciou.

Pre porovnanie je spracovaná všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti aj odborným odhadom na základe úpravy jej technickej hodnoty metódou polohovej diferenciacie spolu so všeobecnou hodnotou pozemku.

Porovnávací metóda nie je použitá z dôvodu nedostatku identifikovateľných podkladov na porovnanie.

Základné pojmy metodiky:

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

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

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

Všeobecná hodnota stavieb je definovaná ako súčin technickej hodnoty a výsledného koeficientu polohovej diferenciacie takto:
 $Vsh = TH * Kpd$

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO):

$$TH = VH - HO \text{ (Eur)}$$

kde

VH - východisková hodnota stavby (EUR),

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%), stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ (%)

O - opotrebenie stavby (%)

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VšHS = TH * kPD \text{ [€]}$$

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

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH). Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI.

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

Technický stav prvkov dlhodobej aj krátkodobej životnosti zodpovedá ich veku a vykonávanej údržbe. Vzhľadom k rozsahu vykonaných stavebných úprav najmä na spoločných častiach domu a jeho celkovému technickému stavu v čase ohodnotenia, je celkové opotrebenie vypočítané analytickou metódou

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z listu vlastníctva č. 12006 katastrálne územie Južné mesto, okres Košice IV.

Časť A. Majetková podstata:

Stavby:

- Garáž (radová garáž), súpisné číslo 1842, na parcele číslo 3698/196
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3698/196 pod stavbou s.č. 1842 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11650.

Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

1 PORUBIE, a.s., Rozvojova 8, Košice

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-1906/2003 v.z.1391/03

Časť C: Ťarchy:

- Rozhodnutie č. MK/B/2018/191262/00216287/19 o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135 na zabezpečenie daňovej pohľadávky. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane. Z-6940/2018 v.z.1974/18

Iné údaje:

- Obmedzujúca poznámka -
Uznesenie OS Košice I sp.zn. 30K/10/2020 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka (stavba súp.č. 1842 na parc.č. 3698/196) - P-1000/2021 - č.z.1370/2021
Správca podstaty: Mgr. Tomáš Szalontay, Pražská 4, 040 11 Košice.

c/ Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.4.2022
- Zameranie nehnuteľností a fotodokumentácia vykonané dňa 15.4.2022

d/ Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

- Nebola poskytnutá projektová dokumentácia pri miestnom šetrení Skutočný stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku

e/ Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

- Poskytnutá právna dokumentácia - výpis z listu vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené. Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom.

f/ Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

- Radová garáž, súpisné číslo 1842, na parcele číslo 3698/196

g/ Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Všetky vymenované súčasti nehnuteľnosti sú ohodnotené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Radová garáž súpisné č. 1842, na p. č. 3698/196, k.ú. Južné mesto, okres Košice IV.

Spoluvlastnícky podiel: ½ (dvojposchodová garáž, ohodnotená je ako dvojpodlažný celok)

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná radová garáž súpisné číslo 1842, je postavená na parcele číslo 3698/196 (vlastník mesto Košice, LV číslo 11650) je dvojpodlažná. Ohodnocovaná garáž sa nachádza na I. poschodí (výšková úroveň zo západnej strany, 2 poschodie, výšková úroveň z východnej strany). Ohodnocovaná garáž je prístupná zo západnej strany z príľahlej štrkom spevnenej plochy, parcela číslo 3698/434, ktorá je vo vlastníctve mesto Košice. Radová garáž má základy pásové betónové, z vodorovnou izoláciou, zvislá nosná konštrukcia je murovaná, hr. muriva je cca. 35cm. V suterénnej časti je zvislá izolácia stien (v časti styku zeminy a steny garáže. Strecha nad II.NP je plochá z miernym spádom, krytinou plechovou, z klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Vnútorne steny majú omietku hladkú vápenno cementovú 1. Podlaha v garáži na I.NP ako aj v suteréne je cementový poter. Vstupné vráta na I.NP ako aj na II.NP sú drevené rámové, opatrené náterom. Garáž je napojená na elektrický rozvod (v čase obhliadky elektroinštalácia nebola funkčná z dôvodu odpojenia od verejnej elektrickej siete. Stavebno-technický stav je dobrý. Keďže garáž sa nachádza Ohodnotený je spoluvlastnícky podiel 1/2, keďže radové garáže sú dvojpodlažné, základ, strešná konštrukcia,

strešná krytina sú spoločné pr garáž v I.NP ako aj v II.NP výpočet technickej hodnoty je spoločný pre garáž v I.NP ako aj v II.NP. Výsledná východisková ako aj technická hodnota pre garáž s.č. 1842 je ½ vypočítaných hodnôt.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1985	3,33*5,82	19,38	18/19,38=0,929
2. NP	1985	3,33*5,82	19,38	18/19,38=0,929

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

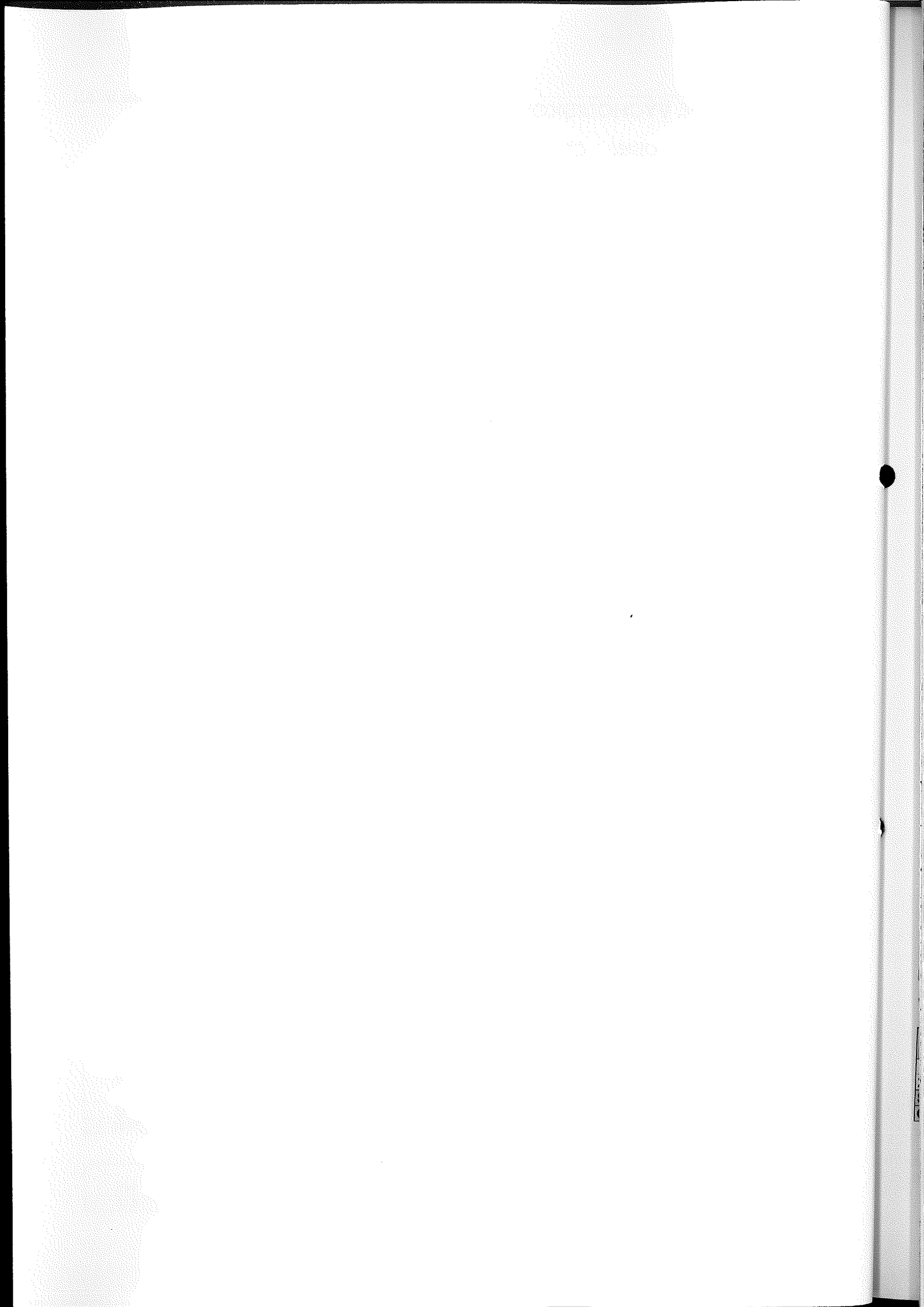
Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy 4.1 železobetónové	565
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.2 vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov 10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy 14.5 cementový poter	185
18	Elektroinštalácia 18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3435

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta 22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145



2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy 4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov 5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove 6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.2 vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov 10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy 14.5 cementový poter	185
18	Elektroinštalácia 18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta 22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3435 + 145 * 0,929)/30,1260$	118,49
2. NP	$(4020 + 145 * 0,929)/30,1260$	137,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

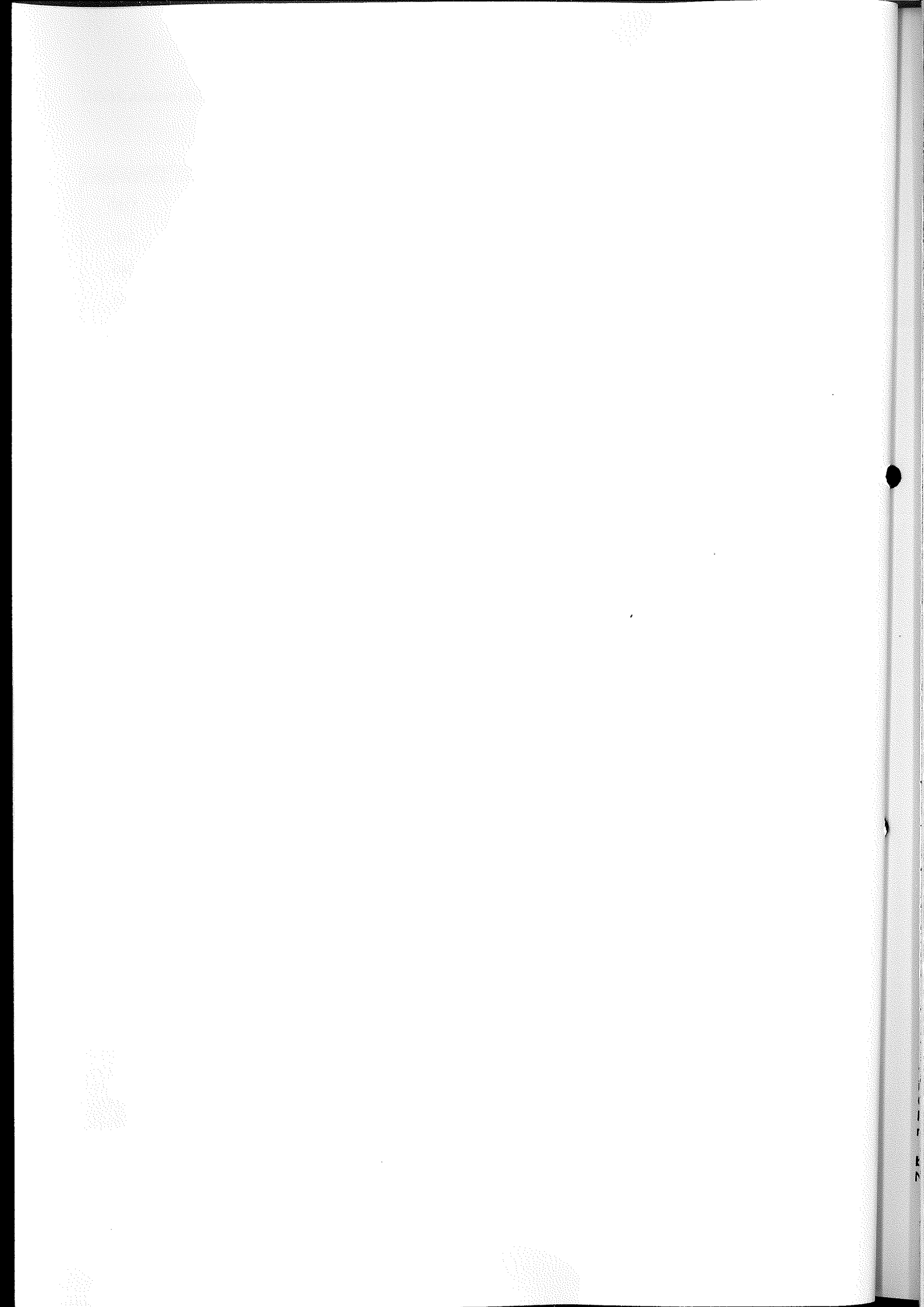
Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	37	33	70	52,86	47,14
2. NP	1985	37	33	70	52,86	47,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	$118,49 \text{ Eur/m}^2 * 19,38 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,05$	7 337,14
Technická hodnota	47,14% z 7 337,14	3 458,73
2. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	$137,91 \text{ Eur/m}^2 * 19,38 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,05$	8 539,66
Technická hodnota	47,14% z 8 539,66	4 025,60

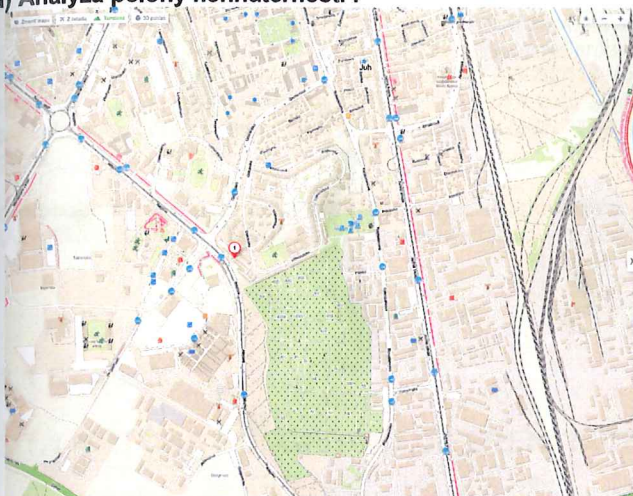
VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	7 337,14	3 458,73
2. nadzemné podlažie	8 539,66	4 025,60
Spolu 1 a 2 nadzemné podlažie	15 876,80	7 484,33
Celkove garáž s.č. 1842	7 938,40	3 742,17

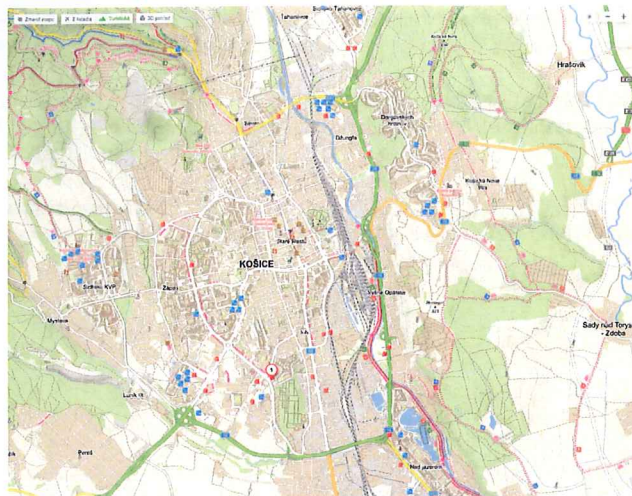


3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

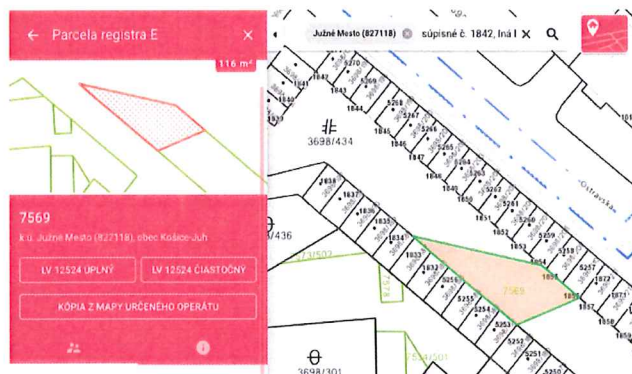
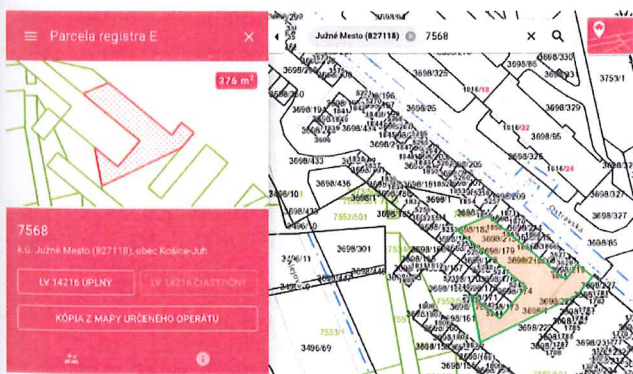
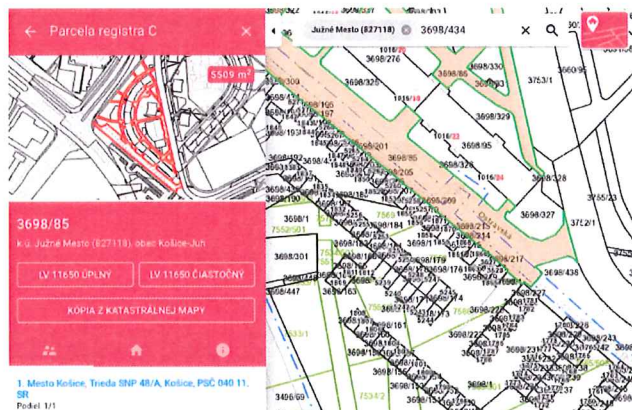
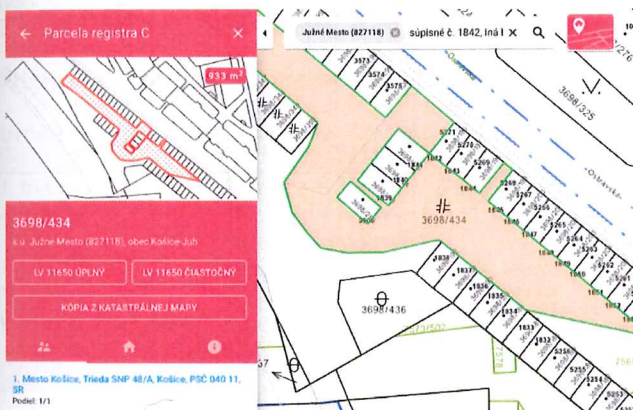


Poloha garáže v rámci časti k.ú. Južné mesto



Poloha garáže v rámci mesta Košice

Ohodnocovaná garáž sa nachádza v k.ú. Južné mesto, okres Košice IV. , na Ostravskej ulici v Košičiach, v západnej časti sídliska Železníky, v časti zastavanej bytovými domami. Ohodnocovaná garáž je dvojpodlažná, v radovej zástavbe, okrajová. Prístup do garáže je po štrkom spevnenej ploche, parcela číslo 3698/434, vlastník mesto Košice, parcely registra KN-E, parcela číslo 7568, parcela číslo 7569 a parcela číslo 7569/501 v spoluvlastníctve iných vlastníkov ako je ohodnocovaná garáž, z napojením na komunikáciu (ulica Ostravská), parcela číslo , cez parcelu číslo parcela číslo 3698/85, vlastník mesto Košice.



Dopravné spojenie do centra mesta autobusovou dopravou, pričom cesta MHD trvá do 15min. , resp. vlastným motorovým vozidlom, vzdialenosť do centra mesta Košíc (Námestie osloboditeľov) je do 4km . V okolí nehnuteľnosti sa nachádza kompletná infraštruktúra: škôlky, školy (základné, stredné, vysoké), úrady miestnej správy a samosprávy , nemocnica + poliklinika, obchody. Garáž môže byť napojená na sieť inžinierskych sietí : elektro.

Polohu obytného nehnuteľnosti považujem za dobrú, z dobrou dostupnosťou, zo zvýšeným záujem o kúpu tohto druhu nehnuteľnosti, vzhľadom k nedostatku parkovacích miest, na sídlisku Železníky. .

b Analýza využitia nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť - garáž v radovej zástavbe je využívaná na garážovanie auta

c Analýza prípadných rizík spojených z využívaním nehnuteľnosti, vecné bremená a ťarchy :

Z hľadiska umiestnenia garáže nie sú známe riziká z využívaním nehnuteľnosti

Na Garáž sa podľa časti "C" Výpisu z listu vlastníctva číslo 12006, ku dňu 3.6.2022 (aktualizácia katastrálneho portálu) sú zapísané ťarchy :

Rozhodnutie č. MK/B/2018/191262/00216287/19 o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135 na zabezpečenie daňovej pohľadávky. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane. Z-6940/2018 v.z.1974/18

Rizikom v užívaní nehnuteľnosti môže byť prístup k nehnuteľnosti, nakoľko je možný iba cez pozemky- parcely registra KN-E, parcela číslo 7568, parcela číslo 7569 a parcela číslo 7569/501, ktoré sú vo vlastníctve iných vlastníkov ako je ohodnocovaná garáž

d. Všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Vyhľadka MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č.3, odsek D.3-Metóda polohovej diferenciacie

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu, veľkosť nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a celkový technický stav stavby, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 3,20 (zohľadňuje objektívne pomer medzi technickou hodnotou hodnotených nehnuteľností a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných nehnuteľností).

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

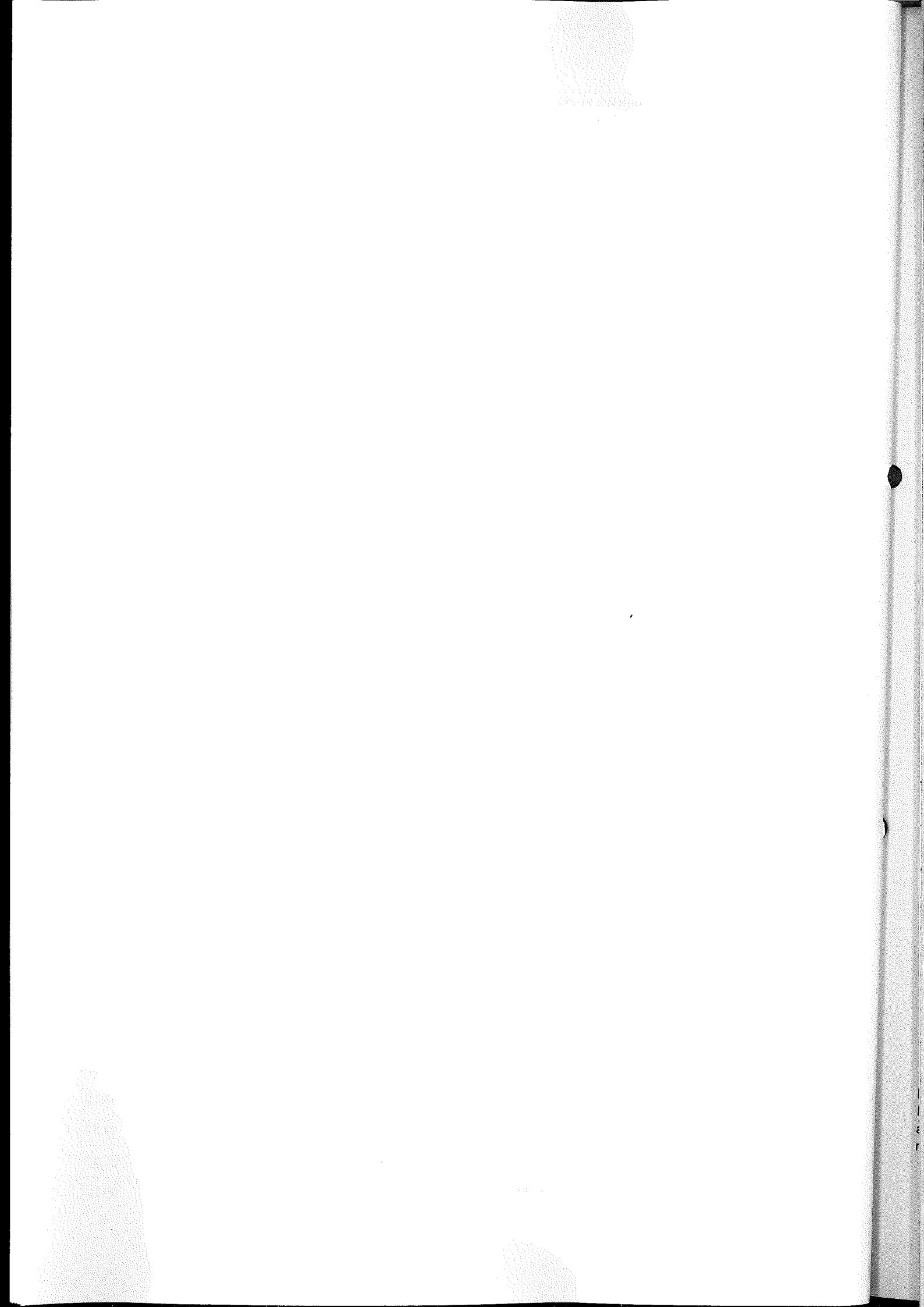
3,20

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,200 + 6,400)	9,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	6,400
III. trieda	Priemerný koeficient	3,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,760
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,200 - 2,880)	0,320

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	9,600	13	124,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce vybrané sídliská	I.	9,600	30	288,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	6,400	8	51,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	9,600	7	67,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	3,200	6	19,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ	II.	6,400	10	64,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	6,400	9	57,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	6,400	6	38,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	6,400	5	32,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	9,600	6	57,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka	IV.	1,760	7	12,32
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko	I.	9,600	7	67,20
13	Občianska vybavenosť (úradu, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	9,600	10	96,00



	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	3,200	8	25,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	6,400	9	57,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	3,200	8	25,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,320	7	2,24
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností čistočne využiteľné na prenájom	IV.	1,760	4	7,04
19	Názor znalca výborná nehnuteľnosť	I.	9,600	20	192,00
	Spolu			180	1285,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1285,6 / 180$	7,142
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,742,17 * 7,142$	26 726,58 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Porovnávací metóda predstavuje metódu stanovenia VŠH porovnaním hodnoteného objektu s uskutočnenými reálnymi predajmi nehnuteľnosti, ponukami reálnych kancelárií alebo inzertných novín. Táto metóda stanovuje komplexnú VŠH pre stavby, byty a nebytové priestory.

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. 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.

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych 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.).

V porovnávačej metóde sú tri hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické
- polohové
- konštrukčné a fyzické

EKONOMICKÉ FAKTORY

Ekonomické faktory sa posudzujú k rozhodnému dátumu, ku ktorému sa stanovuje všeobecná hodnota stavby.

- druh porovnateľnej ceny (pri cenách z kúpnych zmlúv sa úprava nevykonáva, pri ponukových cenách z reálneho trhu sa vykoná zrážka, pretože je predpoklad ďalšieho dohadovania ceny),
- aktuálnosť porovnateľnej ceny, resp. čas z ktorého je porovnateľná cena (pri cenách z kúpnych zmlúv sa vykonáva úprava zohľadňujúca vývoj trhu – pokles alebo nárast cien v čase; pri ponukových cenách z reálneho trhu sa vykonáva rovnaká úprava ako pri kúpnych cenách, pričom sa sleduje aj dĺžka inercie a dátum poslednej aktualizácie ceny).

POLOHOVÉ FAKTORY

Polohovými faktormi sa odhaduje rozdiel polohy porovnateľnej stavby voči hodnotenej stavbe. Vyjadrené otázkou: aká by bola hodnota porovnateľnej stavby keby bola umiestnená tam, kde je umiestnená hodnotená stavba? Ak je hodnotená stavba v horšej polohe bude vykonaná úprava zrážkou a ak je v lepšej bude úprava vykonaná prirážkou.

- vplyv polohy stavby v sídelnom útvere (rôzna vzdialenosť od administratívnych a obchodných centier, rôzny záujem o kúpu v rôznych častiach sídla, dostupnosť hromadnej dopravy, vplyv blízkej zástavby, ihriská, športoviská, parky a pod.),
- vplyv polohy stavby v obytnej zóne (orientácia obytných miestností k svetovým stranám, prístup k stavbe a pod.).

FYZICKÉ FAKTORY

Fyzickými faktormi sa odhaduje rozdiel vybavenia a príslušenstva porovnateľnej stavby voči hodnotenej stavbe. Vyjadrené otázkou: aká by bola hodnota porovnateľnej stavby keby mala také vybavenie a príslušenstvo ako hodnotená? Ak má hodnotená stavba nižšie vybavenie a príslušenstvo bude vykonaná úprava zrážkou a ak má vyššie bude úprava vykonaná prirážkou.

- architektonické riešenie,
- konštrukčno materiálové riešenie,
- veľkosť hlavnej stavby (zastavaná plocha, počet podlaží a pod.),

- rozsah súčastí hlavnej stavby (balkón, terasa a pod.),
- kvalita vybavenia (rozsah a kvalita vykonaných rekonštrukcií alebo modernizácií, kvalita údržby a pod.),
- rozsah príslušenstva hlavnej stavby (stavby plniace doplnkovú funkciu a pod.),
- technický stav hlavnej stavby a jej príslušenstva.

ŠPECIFIKÁCIA FAKTOROV POROVNÁVANIA PRE STAVBY:

EKONOMICKÉ FAKTORY

Ekonomické faktory sa posudzujú k rozhodnému dátumu, ku ktorému sa stanovuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti.

- druh porovnateľnej ceny (pri cenách z kúpnych zmlúv sa úprava nevykonáva, pri ponukových cenách z realitného trhu sa vykoná zrážka, pretože je predpoklad ďalšieho dohadovania ceny,
- aktuálnosť porovnateľnej ceny, resp. čas z ktorého je porovnateľná cena (pri cenách z kúpnych zmlúv sa vykonáva úprava zohľadňujúca vývoj trhu – pokles alebo nárast cien v čase; pri ponukových cenách z realitného trhu sa vykonáva rovnaká úprava ako pri kúpnych cenách, pričom sa sleduje aj dĺžka inzercie a dátum poslednej aktualizácie ceny).

POLOHOVÉ FAKTORY

Polohovými faktormi sa odhaduje rozdiel polohy porovnateľnej nehnuteľnosti voči hodnotenej nehnuteľnosti. Vyjadrené otázkou: aká by bola hodnota porovnateľnej nehnuteľnosti, keby bola umiestnená tam, kde je umiestnená hodnotená nehnuteľnosť? Ak je hodnotená nehnuteľnosť v horšej polohe bude vykonaná úprava zrážkou a ak je v lepšej polohe bude úprava vykonaná prirážkou.

- vplyv polohy v obci (najmä umiestnenie v rôznych obytných zónach / sídliskách obce, rôznej záujem o kúpu v rôznych častiach obce, vybavenie obytných zón),
- vplyv polohy v obytnej zóne (rôzna vzdialenosť od administratívnych a obchodných centier, dostupnosť hromadnej dopravy, vplyv blízkej zástavby, dostupnosť ihrísk, športovísk, parkov, zaťaženie hlukom z dopravy a pod.),

FYZICKÉ FAKTORY

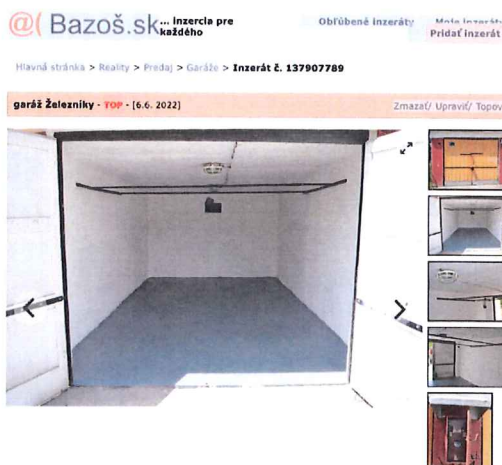
Fyzickými faktormi sa odhaduje rozdiel vybavenia a príslušenstva porovnateľnej nehnuteľnosti voči hodnotenej nehnuteľnosti. Vyjadrené otázkou: aká by bola hodnota porovnateľnej nehnuteľnosti keby mala také vybavenie a príslušenstvo ako hodnotená nehnuteľnosť? Ak má hodnotená nehnuteľnosť nižšie vybavenie a príslušenstvo bude vykonaná úprava zrážkou a ak má vyššie bude úprava vykonaná prirážkou.

Zoznam porovnaných stavieb

Garáž Železníky, Ostravská ulica, Inzerát č. 137907789

Garáž Ostravská ulica, Pozemok OV, elektrina 220V, strecha a podlaha po rekonštrukcii

Druh dokladu:	Inzerát č. 137907789
Identifikácia dokladu:	https://reality.bazos.sk/inzerat/137907789/garaz-zelezniky.php
Dátum k dokladu:	6. 6. 2022
Počet MJ stavieb:	1,00 ks
Cena stavby podľa dokladu:	32 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	3 420,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	28 580,00 Eur
Cena stavby na MJ:	28 580,00
Eur/ks	



Predám garáž na Železníky, Ostravská ulica. Pozemok je v OV, elektrina 230 V, plocha 19 m², strecha a podlaha po rekonštrukcii, brána na 3 zámkoch, vymaľované. Cena 32000 eur.

Garáž Železníky, Ostravská ulica, Inzerát č. 138312875

Typ: Garáže

Ulica: Ostravská 24 Obec: Košice-Juh

Ponúkame na predaj garáž na ulici Ostravská, Košice - Železníky. Výmera predávanej garáže je 19 m², má zavedenú elektrinu 230V, podlaha a strecha sú po rekonštrukcii, garáž je vymalovaná a pozemok je v osobnom vlastníctve. Na garáž je výhľad z bytovky Ostravská. Foto ilustračné.

V prípade akýchkoľvek otázok alebo dohodnutia obhliadky, prosím kontaktujte makléra na telefónnom čísle 0904 258 126, Mgr. Martin Feterik. Uvedená cena zahŕňa kompletný právny servis a je konečná. Ponúkame Vám komplexný profesionálny prístup na kľúč, všetko "pod jednou strechou".

Status: aktívne Vlastníctvo: osobné Stav: po rekonštrukcii

Druh dokladu: Inzerát č. 138312875

Identifikácia dokladu: <https://reality.bazos.sk/inzerat/138312875/na-predaj-garaz-na-ulici-ostravska-kosice-zelezniky.php>

Dátum k dokladu: 2. 6. 2022

Počet MJ stavieb: 1,00 ks

Cena stavby podľa dokladu: 32 990,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 3 420,00 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 29 570,00 Eur

Cena stavby na MJ: 29 570,00 Eur/ks

Garáž Železníky, Krakovská ulica, Inzerát č. 4717037

EGA realitná kancelária Vám ponúka na predaj garáž s elektrinou na Krakovskej ulici v Košiciach. Garážové státie je v bezprostrednej blízkosti ulice Krakovská, kde je málo parkovacích miest na státie, tento problém ale vyriešite kúpou danej nehnuteľnosti. Máte záujem parkovať motorku, auto, príviesny vozík, využiť garáž ako odkladací priestor? Vyriešite to kúpou tejto ponúkanej garáže. Garážová brána má otvor : Š 2,26 x V 1,9 m Výhodou garáže sú nové elektrické rozvody (nové LED osvetlenie vonkajšie, 2x vnútorný LED neón a zásuvky.), nivelizácia podlahy, zateplenie, oprava a zateplenie vstupnej brány, 3x zámok, nízka platba dane nakoľko je pod garážou ďalšia garáž. V prípade že Vás ponuka zaujala neváhajte ma kontaktovať, v cene nie je zahrnutá provízia pre RK 0915 304 948 Mgr. Osmolská Patrícia

Druh dokladu:

Identifikácia dokladu:

Inzerát č.4717037

<https://www.nehnuteľnosti.sk/4717037/garaz-na-predaj-krakovska-zelezniky/>

Dátum k dokladu: 6. 4. 2022

Počet MJ stavieb: 1,00 ks

Cena stavby podľa dokladu: 29 900,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 1 710,00 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 28 190,00 Eur

Cena stavby na MJ: 28 190,00 Eur/ks

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Garáž Železníky, Ostravská ulica, Inzerát č. 137907789	Garáž Železníky, Ostravská ulica, Inzerát č. 138312875	Garáž Železníky, Krakovská ulica, Inzerát č. 4717037
Cena porovnateľného majetku [Eur]	28 580,00 (ponuková cena)	29 570,00 (ponuková cena)	28 190,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/ks]	28 580,00	29 570,00	28 190,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 3,00 %	- 3,00 %	- 3,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Ekonomické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- aktuálnosť porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	+ 3,00 %
- vplyv polohy stavby v obytnej zóne	zhoda	zhoda	lepšie
Spolu:	- 8,00 %	- 8,00 %	- 5,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/ks]	26 293,60	27 204,40	26 780,50
Priemerná porovnateľná hodnota			26 759,50 Eur/ks

@ Bazoš.sk - inzeracia pre každého

Obľúbené inzeráty

Pridať inzerát

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Garáže > Inzerát č. 138312875

Na predaj garáž na ulici Ostravská, Košice - Železníky - [2. 6. 2022]

Zmazať / Upraviť / Topovať



Typ: Garáže
Ulica: Ostravská 24
Obec: Košice-Juh

Ponúkame na predaj garáž na ulici Ostravská, Košice - Železníky. Výmera predávanej garáže je 19 m², má zavedenú elektrinu 230V, podlaha a strecha sú po rekonštrukcii, garáž je vymalovaná a pozemok je v osobnom vlastníctve. Na garáž je výhľad z bytovky Ostravská. Foto ilustračné.

V prípade akýchkoľvek otázok alebo dohodnutia obhliadky, prosím kontaktujte makléra na telefónnom čísle 0904 258 126, Mgr. Martin Feterik. Uvedená cena zahŕňa kompletný právny servis a je konečná.

Ponúkame Vám komplexný profesionálny prístup na kľúč, všetko "pod jednou strechou".

Status: aktívne
Vlastníctvo: osobné
Stav: po rekonštrukcii

MEGA Reality s.r.o.
Lackovce 210
068 01 Lackovce
Mgr. Patrícia Osmolská
0915 304 948
patricia.osmolska@megareality.sk

Nehnuteľnosti.sk
Realitný inzerčný portál • www.nehnuteľnosti.sk

Garáž na predaj Krakovská Železníky

Cena: 29 999 €

Lokácia: Krakovská

Košice IV - Juh, okres Košice

Typ / Druh: Predaj / Garáž

Stav: Komplexná rekonštrukcia

Dátum aktualizácie: 06. 04. 2022

Číslo inzerátu: 4717037

Popis nehnuteľnosti:

MEGA realitná kancelária Vám ponúka na predaj garáž s elektrinou na Krakovskej ulici v Košiciach. Garážové státie je v bezprostrednej blízkosti ulice Krakovská, kde je málo parkovacích miest na státie, tento problém ale vyriešite kúpou danej nehnuteľnosti. Máte záujem parkovať motorku, auto, príviesny vozík, využiť garáž ako odkladací priestor? Vyriešite to kúpou tejto ponúkanej garáže. Garážová brána má otvor : Š 2,26 x V 1,9 m Výhodou garáže sú nové elektrické rozvody (nové LED osvetlenie vonkajšie, 2x vnútorný LED neón a zásuvky.), nivelizácia podlahy, zateplenie, oprava a zateplenie vstupnej brány, 3x zámok, nízka platba dane nakoľko je pod garážou ďalšia garáž. V prípade že Vás ponuka zaujala neváhajte ma kontaktovať, v cene nie je zahrnutá provízia pre RK 0915 304 948 Mgr. Osmolská Patrícia

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/ks]:**Garáž Železníky, Ostravská ulica, Inzerát č. 137907789:** $28\,580,00 + 28\,580,00 * (-0,0300 - 0,0500 + 0,0000) = 26\,293,60 \text{ Eur/ks}$ **Garáž Železníky, Ostravská ulica, Inzerát č. 138312875:** $29\,570,00 + 29\,570,00 * (-0,0300 - 0,0500 + 0,0000) = 27\,204,40 \text{ Eur/ks}$ **Garáž Železníky, Krakovská ulica, Inzerát č. 4717037:** $28\,190,00 + 28\,190,00 * (-0,0300 - 0,0500 + 0,0300) = 26\,780,50 \text{ Eur/ks}$ **Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/ks]:** $(26\,293,60 + 27\,204,40 + 26\,780,50) / 3 = 26\,759,50 \text{ Eur/ks}$ **VYHODNOTENIE**

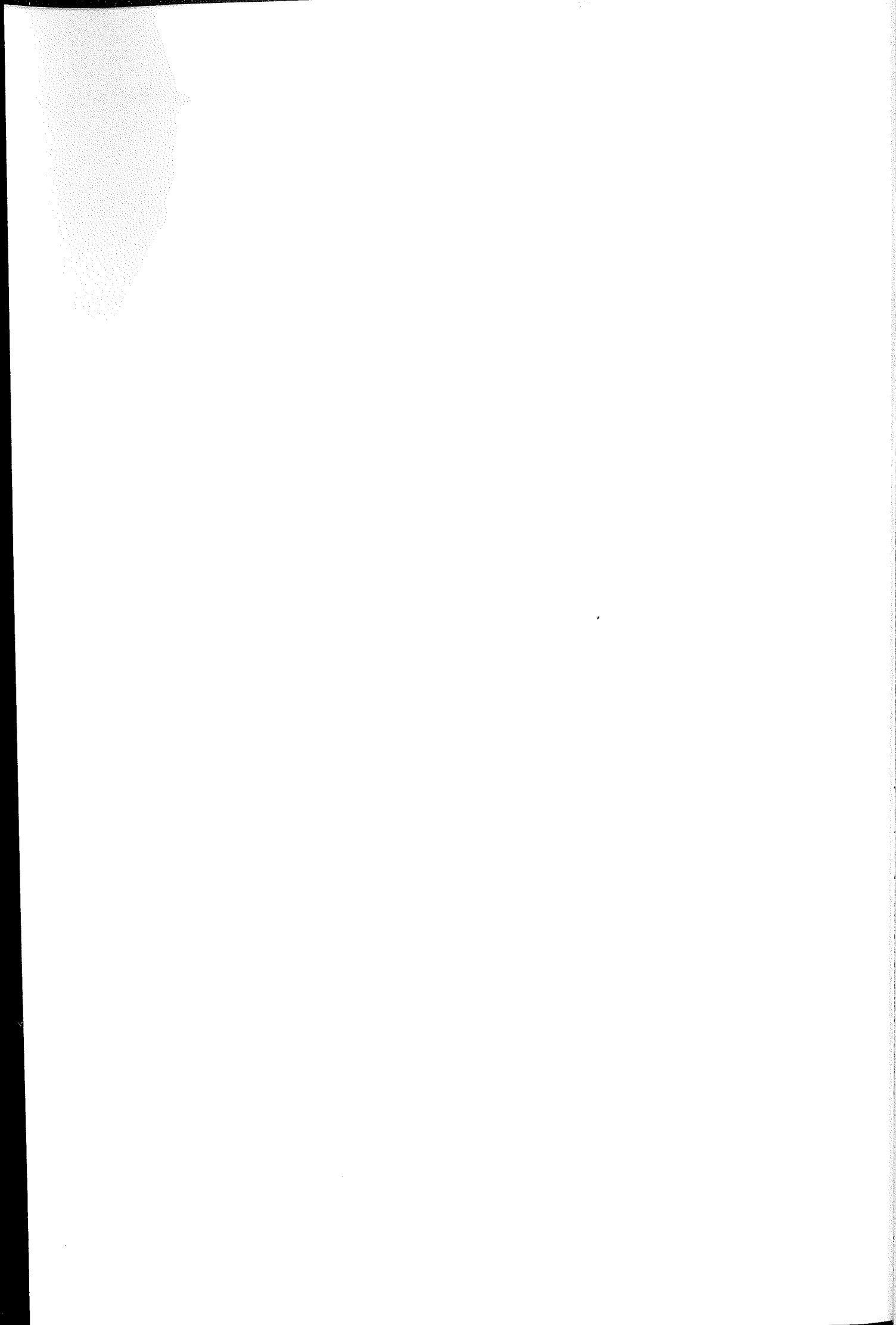
Názov	Hodnota
Všeobecná hodnota	26 759,50 Eur/ks
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	26 759,50 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	26 726,58 Eur
Porovnávacia metóda	26 759,50 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá porovnávacia metóda

VŠH stavieb = 26759,50 Eur



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu

Radová garáž súpisné číslo 1842 na parcele číslo 3698/196, v katastrálnom území Južné mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV. pre účely dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Radová garáž súpisné č. 1842, na p. č. 3698/196, k.ú. Južné mesto, okres Košice IV.	26 759,50
Všeobecná hodnota celkom	26 759,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	26 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťšesťtisícosemsto Eur	

V Košiciach , dňa 06.06.2022



Ing. Dušan Nemeš

IV. MIMORIADNE RIZIKÁ

Prístup do garáže je po štrkom spevnenej ploche, parcela číslo 3698/434, vlastník mesto Košice, **parcely registra KN-E, parcela číslo 7568, parcela číslo 7569 a parcela číslo 7569/501 v spoluvlastníctve iných vlastníkov ako je ohodnocovaná garáž**, z napojením na komunikáciu (ulica Ostravská), parcela číslo , cez parcelu číslo parcela číslo 3698/85, vlastník mesto Košice.

V. PRÍLOHY

- Objednávka posudku zo dňa 4.4.2022
- Výpis z listu vlastníctva číslo 12006, katastrálne územie Južné mesto, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 5.6.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Južné mesto, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 5.6.2022
- Ponuky z realitných portálov
- Zameranie nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia



Prvá dražobná spoločnosť s.r.o., Moravská 95, Košice - mestská časť Sever 040 01

Ing. Nemeš Dušan

Ortváňova 69A
04014 Košice

**Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku v zmysle zákona č. 382/2004 Z.z.
a vyhlášky č. 490/2004 Z.z.**

Týmto si u Vás objednávam vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

Stavba - radová garáž súpisné číslo 1842, postavená na pozemku parcelné číslo 3698/196, identifikovaná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 12006, Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, okres Košice IV , obec Košice-Juh , katastrálne územie Južné Mesto

Výlučným vlastníkom predmetu dražby uvedeného v bode 1) je POTRUBIE, a.s., Mládežnícka 2, 040 15 Košice, IČO: 36 175 421, zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka č. 885/V

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je potrebné za účelom vykonania dobrovoľnej dražby v zmysle §12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Prvá dražobná spoločnosť s. r. o.
Moravská 95, 040 01 Košice
Mobil: 0908 499 105
IČO: 53168283 DiČ: 2121290578

V Košiciach dňa 4.4.2022

konateľ spoločnosť Mgr. Miroslav Radačovský

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

Okres : 805 Košice IV
Obec : 599824 Košice-Juh
Katastrálne územie : 827118 Južné Mesto

Dátum vyhotovenia : 5.6.2022
Čas vyhotovenia : 22:43:12
Údaje platné k : 3.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12006

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1842	3698/196	20	radová garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3698/196 pod stavbou s.č. 1842 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11650.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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
1	POTRUBIE, a.s., Rozvojová 8, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 36175421	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-1906/2003 v.z.1391/03	
	Iné údaje	

Bez zápisu.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Obmedzujúca poznámka - Uznesenie OS Košice I sp.zn. 30K/10/2020 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka (stavba súp.č. 1842 na parc.č. 3698/196) - P-1000/2021 - č.z.1370/2021 Správca podstaty: Mgr. Tomáš Szalontay, Pražská 4, 040 11 Košice.	-

Správca

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

Nájomca

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

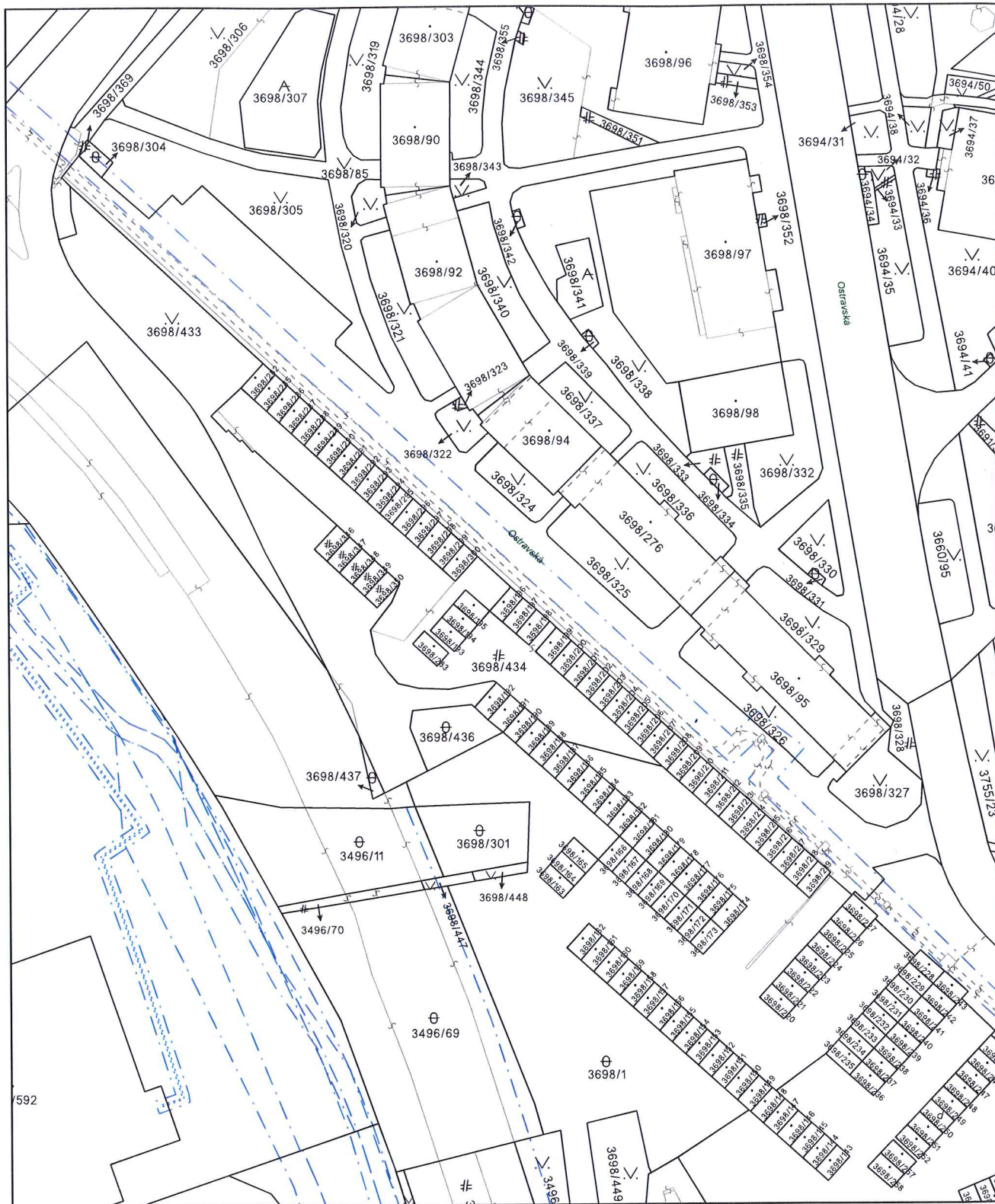
Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie č. MK/B/2018/191262/00216287/19 o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135 na zabezpečenie daňovej pohľadávky. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane. Z-6940/2018 v.z.1974/18

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
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3698/196 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	5.6.2022 22:43:36	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3.6.2022 18:00:00		

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Garáže > Inzerát č. 137907789

garáž Železníky - TOP - [6.6. 2022]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať



@ Bazoš.sk

Predám garáž na Železníkoch, Ostravská ulica. Pozemok je v OV, elektrina 230 V, plocha 19 m², strecha a podlaha po rekonštrukcii, brána na 3 zámky, vymalované. Cena 32000 eur.

Meno: **Pali**

Telefón: 094... zobraz číslo

Lokalita:  040 11 Košice

Videlo: 405 ľudí

Cena: **V texte**

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Garáže > **Inzerát č. 138312875**

Na predaj garáž na ulici Ostravská, Košice - Železníky - [2.6. 2022]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať



Typ: Garáže
Ulica: Ostravská 24
Obec: Košice-Juh

Ponúkame na predaj garáž na ulici Ostravská, Košice - Železníky. Výmera predávanej garáže je 19 m², má zavedenú elektrinu 230V, podlaha a strecha sú po rekonštrukcii, garáž je vymaľovaná a pozemok je v osobnom vlastníctve. Na garáž je výhľad z bytovky Ostravská. Foto ilustračné.

V prípade akýchkoľvek otázok alebo dohodnutia obhliadky, prosím kontaktujte makléra na telefónnom čísle 0904 258 126, Mgr. Martin Feterik. Uvedená cena zahŕňa kompletný právny servis a je konečná.

Ponúkame Vám komplexný profesionálny prístup na kľúč, všetko "pod jednou strechou".

Status: aktívne
Vlastníctvo: osobné
Stav: po rekonštrukcii

Celková plocha: 19 m²

Meno: **Mgr. Martin Feterik, Kosmos Brand, s.r.o.**

Telefón: 090... zobraz číslo

Lokalita:  040 11 Košice

Videlo: 98 ľudí

Cena: **32 990 €**

©2022 Bazoš - **Inzercia, bazár Garáže**

Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia

Inzeráty Reality celkom: **45850**, za 24 hodín: **3472**

Mapa kategórií, Najvyhľadávanejšie výrazy

Tento web používa k poskytovaniu služieb, personalizácii reklám a analýze návštevnosti súbory cookie. Používaním tohto webu s tým súhlasíte. [Viac informácií](#)

Súhlasím



MEGA Reality, s.r.o.
Lackovce 210
066 01 Lackovce

Mgr. Patricia Osmolská
0915 304 948
patricia.osmolska@megarealityka.sk

Nehnutelnosti.sk

Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

Garáž na predaj Krakovská Železníky



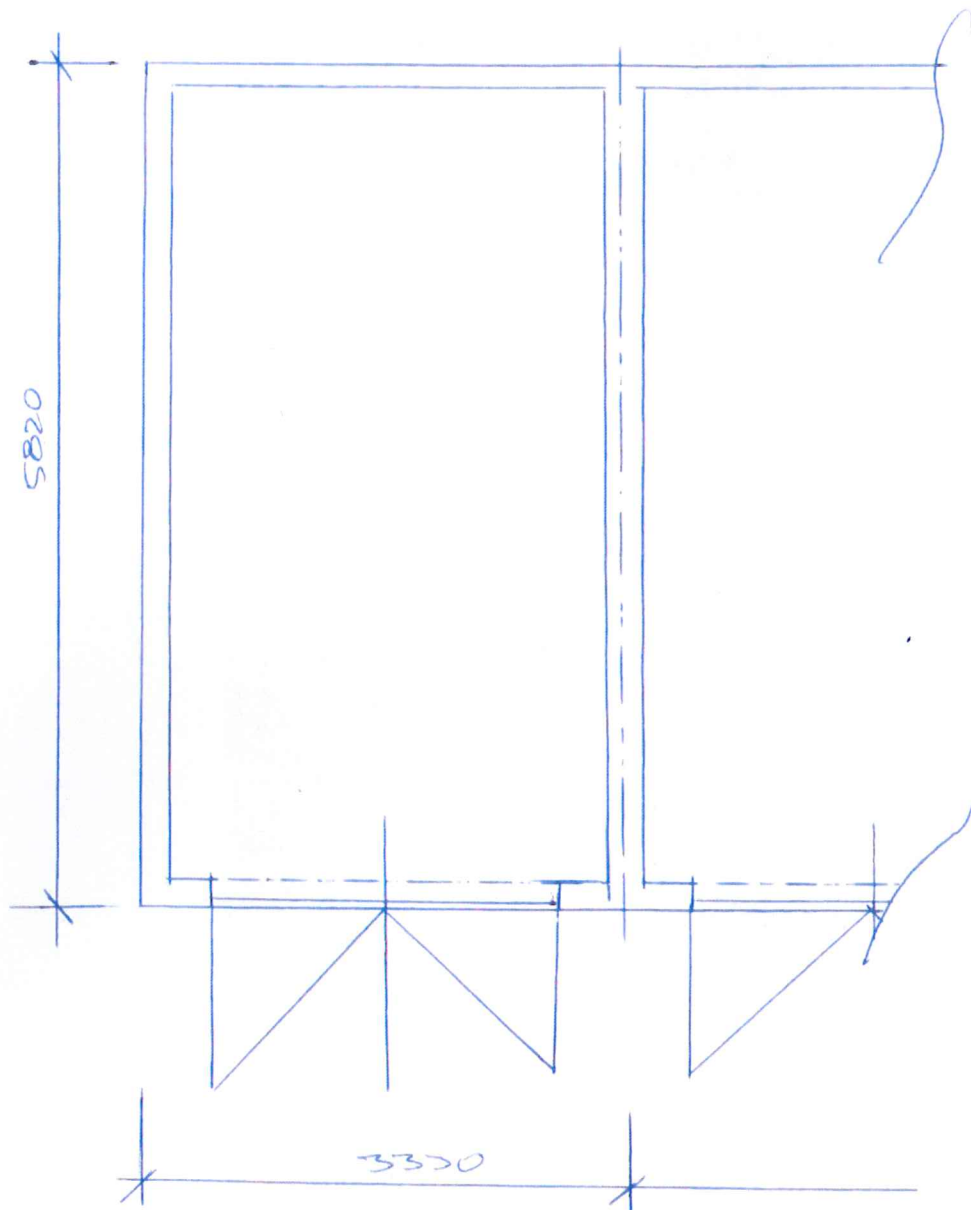
Cena:	29 999 €
Lokalita:	Krakovská Košice IV - Juh, okres Košice
Typ / Druh:	Predaj / Garáž
Stav:	Kompletná rekonštrukcia
Dátum aktualizácie:	06. 04. 2022
Číslo inzeratu:	4717037

Popis nehnuteľnosti:

MEGA realitná kancelária Vám ponúka na predaj garáž s elektrinou na Krakovskej ulici v Košiciach. Garážové státie je v bezprostrednej blízkosti ulice Krakovská, kde je málo parkovacích miest na státie, tento problém ale vyriešite kúpou danej nehnuteľnosti. Máte záujem parkovať motorku, auto, prívesný vozík, využiť garáž ako odkladací priestor? Vyriešite to kúpou tejto ponúkanej garáže. Garážová brána má otvor : Š 2,26 x V 1,9 m Výhodou garáže sú nové elektrické rozvody (nové LED osvetlenie vonkajšie, 2x vnútorný LED neón a zásuvky.), nivelizácia podlahy, zateplenie, oprava a zateplenie vstupnej brány, 3x zámok, nízka platba dane nakoľko je pod garážou ďalšia garáž. V prípade že Vás ponuka zaujala neváhajte ma kontaktovať, v cene nieje zahrnutá provízia pre RK 0915 304 948 Mgr. Osmolská Patricia

Moje poznámky:

Radová garáž súpisné č. 1842, na p. č. 3698/196, k.ú. Južné mesto, okres
Košice IV.

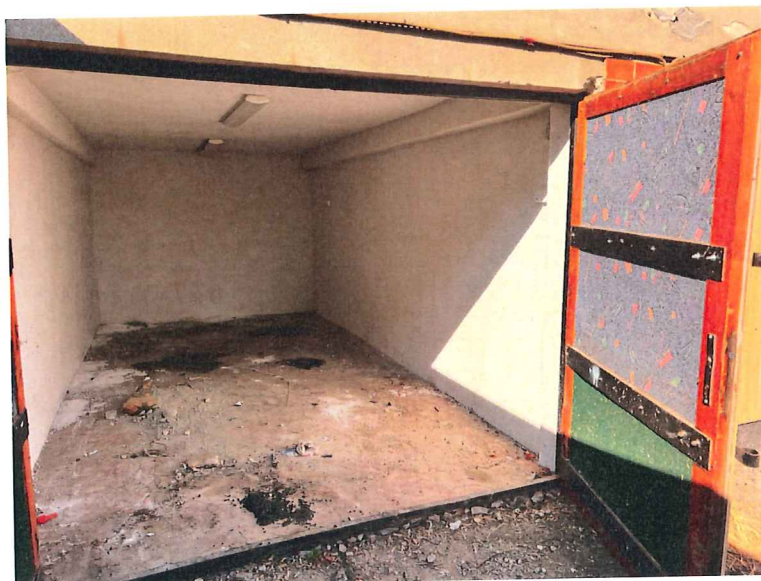


FOTODOKUMENTÁCIA

Radová garáž súpisné č. 1842, na p. č. 3698/196, k.ú.
Južné mesto, okres Košice IV.



Pohľad na garáž súpisné číslo 1842



Interiér garáže súpisné číslo 1842

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 660/97 zo dňa 10.7.1997 pre odbor 37 00 00 - Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 - Oceňovanie nehnuteľností, 37 07 00 - Poruchy stavieb. Evidenčné číslo znalca: 912488

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 91/2022 znaleckého denníka č.212/2003

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.“

