

Znalec : Ing. Kováčová Dana, bytom Medveckého 2, 960 01 Zvolen, ev.č. 911 766,
tel. 0905 635 103

Zadávateľ : Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, 975 90 Banská
Bystrica, IČO 00 626 031, DIČ 2021125821

Č. objednávky / dátum : objednávka e-mailom dňa 14.10.2014 OB 1140338

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 199/2014

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty domu s.č. 1400 na parc.č. 431 s príslušenstvom a pozemkom
parc.č.431, v k.ú. Stredné Mesto, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I. pre účel prevodu
vlastníckeho práva.**

Počet listov (z toho príloh) : 35 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu domu s.č. 1400 na parc.č. 431 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.431, v k.ú. Stredné Mesto, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I. .

2. Dátum vyžiadania posudku:

14.10.2014 - objednávka e-mailom

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

29.10.2014 - dátum obhliadky

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

29.10.2014 - dátum obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Prehlásenie SAŽP, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica o veku nehnuteľnosti zo dňa 20.10.2014
- Pasport budovy
- Pôdorys 1.nadzemného podlažia
- Ústne informácie zástupcu zadávateľa posudku na obhliadke (Mgr. Miškovič)

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3174, k.ú. Stredné Mesto, vydaný ÚGKK SR - vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.11.2014
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Stredné Mesto, vydaná ÚGKK SR - vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.11.2014
- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 29.10.2014
- Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia obstaraná znalcom dňa 29.10.2014.
- Informatívne ponuky z webových realitných serverov

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č.605/2008 Zz. a vyhlášky č.254/2010 Zz

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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 znení vyhlášky č. 534/2008 Zz a vyhlášky č. 33/2009 Zz
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb – č.323/2010
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- všeobecné záväzné nariadenie mesta Prievidza o dani s nehnuteľnosti - č. 133/2012

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

nie sú

9. Právny úkon, na ktorý sa má doplnenie znaleckého posudku použiť:

Prevod vlastníctva

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 vyhlášky č.605/2008 Z.z., vyhlášky č.33/2009 Z.z. a vyhlášky č.254/2010 Z.z. Použitá je metóda polohovej diferenciacie aj metóda kombinovaná, v závere sú spracovateľkou posudku zhodnotené obidve použité metódy.

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

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

kde

- M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obostavaného priestoru stavieb, m dĺžky (inžinierske siete), ap.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre hlavnú stavbu a jej príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, vonkajšie úpravy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (29.10.2014) a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné údaje k 3. štvrt'roku 2014 ako posledne publikovaný údaj,

- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre,
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách,
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách,
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. U hodnotených stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa,
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možností zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

- kde TH – technická hodnota stavby [€],
 TS – technický stav stavby [%],
 VH – východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb je v znaleckom posudku stanovená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom boli stavby postavené (bližšie odôvodnenie použitých rokov je v porovnaní technickej dokumentácie).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálove riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere je po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Metóda polohovej diferenciacie

Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

- kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavba, vonkajšie úpravy) 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. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda bola použitá. Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotená budova v čase obhliadky nebola užívaná a teda nebola ani predmetom prenájmu, výnos z prenájmu objektu je stanovený ako pasívny, tzn. nájom, ktorý by bolo možné dosiahnuť pri bežnom užívaní a prenájaní objektu. Pri stanovení pasívneho výnosu spracovateľka posudku vychádzala z dostupných informácií na webových realitných serverov – z ponúk na prenájom priestorov v obdobnom type objektov.

Metóda porovnávania

Metóda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnotenej stavby s porovnateľnými stavbami. Na porovnanie je nevyhnutné získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb resp. pozemkov (realizovaných prevodov, prípadne ponúk). Pre hodnotené nehnuteľnosti nebola použitá porovnávací metóda z dôvodu absencie relevantných údajov v ponukách realitných kancelárií, publikovaných na internetových serveroch.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
3. Metóda polohovej diferenciácie

Na hodnotený pozemok bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bolo vylúčené. Dosahovanie výnosov pozemku je hypotetické (predmetom ohodnotenia je výlučne pozemok, ktorý je v celom rozsahu zastavaný stavbou). K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch), pretože v ponukách sú prevažne voľné stavebné pozemky a predmetom ohodnotenia je pozemok zastavaný stavbou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 3174, k.ú. Stredné Mesto, zo dňa 3.11.2014 :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.540 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 451 m² - nie je predmetom ohodnotenia

parc.č.538 - záhrady o výmere 829 m² - nie je predmetom ohodnotenia

parc.č.431 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 619 m²

Stavby

Dom meštiansky, Alžbetina 25 súp.č.611 na parc.č. 540

Dom súp.č.1400 na parc.č. 431 - nie je predmetom ohodnotenia

B. Vlastník:

Slovenská republika - podiel 1/1

Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, Banská Bystrica, správca

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.10.2014 za účasti Mgr. Miškoviča a p.

Uliáša (Slovenská agentúra životného prostredia) a znalkyne.

Zameranie vykonané dňa 29.10.2014 laserovým meracím prístrojom HILTI PD 35.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.10.2014 digitálnym fotoaparátom CANON IXUS 70.

d) Technická dokumentácia:

- Projektová dokumentácia nebola predložená s výnimkou jedného pôdorysu - 1.nadzemného podlažia (formát A4 bez rozpisky),
- skutočné rozmery boli zamerané laserovým meračom a skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku,
- údaje o veku stavby boli predložené zadávateľom posudku - SAŽP v Banskej Bystrici, podľa ktorého objekt pochádza približne z roku 1800,
- ústne údaje boli poskytnuté zástupcom zadávateľa posudku na obhliadke (tieto údaje boli konfrontované s materiálovým a technickým riešením na tvare miesta),
- vek vonkajších úprav resp. dĺžkové údaje vonkajších úprav, osadených pod terénom, boli stanovené na základe ústnych vyjadrení zástupcu zadávateľa posudku pri obhliadke - odhadom znalca.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Na základe preskúmania právnej dokumentácie možno konštatovať :

- stavba domu je evidovaná v katastri nehnuteľností popisne aj geodeticky (v geodetických informáciách je objekt zakreslený v skutkovom tvare),
- druh stavby v katastri nehnuteľností je 20 - iná budova, popis stavby je Dom,
- objekt v zmysle údajov v katastri nehnuteľností ako i v zmysle údajov zadávateľa nemá charakter nehnuteľnej kultúrnej pamiatky,
- pozemok parc.č. 431, ktorý je z väčšej časti zastavaný stavbou, je v katastri nehnuteľností evidovaný v pamiatkovej rezervácii v zastavanom území mesta, na ktorom je postavená nebytová budova,
- súčasný správca nadobudol nehnuteľnosť do svojho účtovného majetku v procese delimitácie,
- objekt s.č. 1400 je priamo prístupný z verejnej komunikácie (ulica Tajovského) - parc.č. 2533, ktorá je vedená na LV č. 10 527 - vlastník Mesto Košice).

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

Dom s.č. 1400 na parc.č. 431

Plot - parc.č 431

Vonkajšie úpravy na parc.č. 431

Pozemok parc.č.431 v k.ú. Stredné Mesto

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

Dom meštiansky, Alžbetína 25 s.č. 611 na parc.č. 540 s príslušenstvom, pozemky parc.č. 538, 540 v k.ú. Stredná Mesto.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Dom s.č. 1400 na parc.č. 431

POPIS STAVBY



Jedná sa o objekt správy a riadenia Slovenskej agentúry životného prostredia Banská Bystrica - pobočka Košice, v zmysle evidencie v katastri nehnuteľností je evidovaný ako Dom (iná budova), ktorý vzhľadom na charakter priestorov a ich využitie je klasifikovaný ako budova pre riadenie, správu a administratívu.

Jedná sa o pôvodný pravdepodobne meštiansky dom, ktorý bol podľa informácií zadávateľa posudku (viď prílohová časť posudku) užívaný približne od roku 1800. Objekt nemá charakter národnej kultúrnej pamiatky, situovaný je v centre krajského mesta Košice v pamiatkovej zóne.

Na základe údajov pracovníkov Slovenskej agentúry životného prostredia, ktorí boli v zastúpení zadávateľa posudku prítomní na obhliadke, objekt v rokoch 1980 - 1995 prešiel viacerými úpravami - od krytiny krovu, cez rekonštrukciu sociálnych priestorov, vybudovanie jednoduchého prístrešku jedného zo vstupov do objektu z dvornej časti, vybudovaniu nového vykurovania so zdrojom tepla aj teplej vody, čiastočných úprav časti vnútorných priestorov.

Objekt má dve podlažia : 1.podzemné podlažie (suterén), ktoré je osadené pod väčšou časťou 1.nadzemného podlažia, 1.nadzemné podlažie (prízemie). Povalový priestor nie je stavebne upravený.

Dispozičné riešenie :

1.podzemné podlažie (suterén) : sklady, dva samostatné vstupy z dvornej časti – cez schátralé schody.

1.nadzemné podlažie (prízemie): chodby, sociálne priestory (samostatné WC s predsienkami, v ktorých sú osadené umývadlá), denná miestnosť, priestory kancelárií, kuchynka pre zamestnancov, vstupné schody na povalový priestor.

Objekt má riešené pripojenie na verejné siete nasledovne : elektrická prípojka, kanalizačná aj vodovodná prípojka, plynová prípojka.

Konštrukčné a materiálové riešenie objektu :

- základové konštrukcie - kamenné bez izolácie,
- zvislé nosné konštrukcie - zmiešané murivo v prevládajúcom prevedení z kameňa, skladobnej hrúbky u obvodových stien od 410 do 550 mm a vnútorných nosných stien cca 450 mm, s deliacimi konštrukciami murovanými zo zmiešaného muriva,
- stropné konštrukcie - klenbové - v prevládajúcej časti objektu,
- schodisko objektu - v suteréne – hrubé kamenné bez nášľapnej vrstvy, schátralé, do povalového priestoru je prístup betónovým schodiskovým ramenom bez povrchovej úpravy,
- krov objektu je drevený sedlový so stojatou stolicou, nad zadným – dvorným traktom je pultový krov,
- krytina strechy je z pálenej škridly z roku 1995, v prevládajúcom prevedení s oplechovaním z pozinkovaného plechu – r.1995,
- bleskozvod na objekte je osadený ,
- klampiarske konštrukcie okien sú z pozinkovaného plechu,
- vonkajšie úpravy povrchov - štukové omietky z uličnej strany s masívne zdobenými šambránami, hladké omietky z dvornej strany (v časti poškodené - popraskané),
- úpravy vnútorných povrchov - hladké vápenné omietky, vnútorné omietky v suteréne nie sú vybudované v prevládajúcej časti priestorov (pri stanovení koeficientu vybavenosti je táto skutočnosť zohľadnená vo výške koeficienta vybavenosti pre tento prvok),
- okná objektu sú drevené dvojité s doskovým ostením, okná v suteréne kovové jednoduché, všetky okná z uličnej strany sú opatrené vonkajšími kovovými mrežami, v časti priestorov kancelárií sú z interiérovej strany osadené zvislé žalúzie,
- vnútorné dvere - prevažne rámové v drevených zárubniach, v zadnom trakte v sociálnych priestoroch hladké dvere, vstupné dvere z ulice - drevené masívne dvere so svetlíkom,
- podlahy v suteréne nie sú vybudované (iba udusaná zem), na prízemí v kanceláriách v prevládajúcom PVC s kobercami, v jednej kancelárii keramická dlažba, v chodbách a v sociálnych priestoroch – keramická dlažba. Všetky podlahy boli vybudované v 90-tych rokoch (cca r.1995),prevedení keramická dlažba,
- zariadenie predmety sú po výmene z roku 1995, v štandardnom prevedení, jedno WC v zadnom trakte je rozbité, rovnako ako jedno umývadlo, batérie pákové v štandardnom prevedení. Sociálne priestory sú opatrené keramickým obkladom stien (r.1995),
- vykurovanie je centrálné z plynového nástenného kotla, ktorý je osadený na 1.NP v zadnom trakte objektu, ohrev vody je cez zásobníkový elektrický ohrievač, osadený v sociálnom priestore v zadnom trakte objektu,
- v objekte nie je zabezpečovacie zariadenie, ani požiarne hlásiče.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(5,185 \cdot 5,410 + 6,57 \cdot 6,165 + 188,765 + 141,453) \cdot 0,5$	199,39

Spodná stavba	
$(6,165 \cdot 6,6 + 155,532 + 100,4654) \cdot 2,55$	756,55
Vrchná stavba	
$(5,185 \cdot 5,410 + 6,570 \cdot 6,165 + 188,765 + 141,453) \cdot 4,1$	1 634,97
Zastrešenie	
$5,185 \cdot 5,410 \cdot 0,76 + 5,185 \cdot 5,410 \cdot 2,86 / 2 + (16,89 \cdot 11,38 \cdot 3,25) / 2 + (11,85 \cdot 6,165 \cdot 3,1) / 2 + (1 \cdot 6,165 \cdot 3,1) / 6 + (6,57 \cdot 6,165 \cdot 0,76) + 188,765 \cdot 0,6 + 141,453 \cdot 0,6 + 141,453 \cdot 3,25 / 2$	948,97
Obstavaný priestor stavby celkom	3 539,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,955$ (z iných materiálov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$6,165 \cdot 6,6 + 155,532 + 100,4654$	296,69	Repr.	2,55	2,55
Nadzemné	1	$5,185 \cdot 5,410 + 6,57 \cdot 6,165 + 188,765 + 141,453$	398,77	Repr.	4,1	4,1

Priemerná zastavaná plocha:

$(296,69 + 398,77) / 2 = 347,73 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(296,69 \cdot 2,55 + 398,77 \cdot 4,1) / (296,69 + 398,77) = 3,44 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 347,73) = 0,9890$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,44) = 0,9105$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškodč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	11,60	100	11,60
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,10	1,70	2,47	100	2,47
3	Stropy	9,00	1,20	10,80	15,65	100	15,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	10,15	100	10,15
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,90	100	2,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,02	100	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	8,12	100	8,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,35	100	4,35
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,25	0,50	0,73	100	0,73
10	Schody	3,00	0,05	0,15	0,22	100	0,22
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,48	100	3,48

12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	7,25	100	7,25
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,35	100	4,35
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,80	100	5,80
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,70	100	8,70
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,45	100	1,45
18	Vnútorňý vodovod	3,00	0,50	1,50	2,18	100	2,18
19	Vnútorňá kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,18	100	2,18
20	Vnútorňý plynovod	1,00	0,60	0,60	0,87	100	0,87
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,05	0,10	0,15	100	0,15
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,87	95	0,83
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	5,22	100	5,22
	Ďalšie konštrukcie						
26	Vybavenie kuchynky	-	-	0,20	0,29	100	0,29
	Spolu	100,00		68,95	100,00		99,96

Rozostavanosť stavby: 99,96 %

Nedokončenosť stavby: 0,04 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 68,95 / 100 = 0,6895$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,251 * 0,6895 * 0,9890 * 0,9105 * 0,955 * 1,10$

$VH = 136,5563 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Predpokladaná životnosť objektu, po zohľadnení všetkých skutočností zistených pri obhliadke ako aj súčasnému stavu a veku objektu, je stanovená odborným odhadom na 350 rokov.

Opotrebenie stavby je stanovené analytickou metódou so zohľadnením okamžitého technického stavu jednotlivých prvkov na stavbe, rovnako so zohľadnením výmeny príslušných prvkov počas ich existencie.

Výpočet opotrebenia je stanovený analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	11,60	61,14	7,09
2	Zvislé konštrukcie	2,47	61,14	1,51
3	Stropy	15,65	61,14	9,57
4	Zastrešenie bez krytiny	10,15	61,14	6,21
5	Krytina strechy	2,90	35,00	1,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,02	35,00	0,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	8,12	50,00	4,06

8	Úpravy vonkajších povrchov	4,35	35,00	1,52
9	Vnútorne keramické obklady	0,73	35,00	0,26
10	Schody	0,22	75,00	0,17
11	Dvere	3,48	65,00	2,26
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,25	65,00	4,71
14	Povrchy podláh	4,35	50,00	2,18
15	Vykurovanie	5,80	35,00	2,03
16	Elektroinštalácia	8,70	65,00	5,66
17	Bleskozvod	1,45	35,00	0,51
18	Vnútorný vodovod	2,18	35,00	0,76
19	Vnútorná kanalizácia	2,18	35,00	0,76
20	Vnútorný plynovod	0,87	35,00	0,30
21	Ohrev teplej vody	0,15	25,00	0,04
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,87	35,00	0,29
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,22	25,00	1,31
26	Vybavenie kuchynky	0,29	25,00	0,07
	Opotrebenie			52,65%
	Technický stav			47,35%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3539,88 \text{ m}^3 * 136,5563 \text{ €/m}^3$	483 392,92
Poškodenosť	-0,04 % z 483 392,92 €	-193,36
Východisková hodnota		483 199,56
Technická hodnota	47,35 % z 483 199,56 €	228 794,99

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot murovaný - parc.č. 431

Plot v zadnej časti pozemku dvora – pri dvornom trakte budovy je murovaný, omietaný, pravdepodobne bol vybudovaný podľa vyjadrenia zástupkyne zadávateľa posudku pred viac ako 100 rokmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	25,10m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	45,18m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: $7,1+18 = 25,10 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $25,1*1,8 = 45,18 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot murovaný - parc.č. 431	1900	114	36	150	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,10\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 45,18\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 2,251 * 1,10$	4 934,72
Technická hodnota	24,00 % z 4 934,72 €	1 184,33

2.2.2 Prípojka vody - parc.č.431

Prípojka vody DN 40 z oceleového potrubia vedie od uličného rozvodu z Tajovského ulice v odhadovanej dĺžke. Vybudovaná bola cca v roku 1970.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
 Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody - parc.č.431	1970	44	11	55	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,251 * 1,10$	369,87
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 369,87 \text{ €}$	73,97

2.2.3 Kanalizačná prípojka - parc.č. 431

Prípojka kanalizácie DN 150 z kameninového potrubia vedie od uličného rozvodu z Tajovského ulice v odhadovanej dĺžke. Vybudovaná bola pravdepodobne v roku 1970.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka - parc.č. 431	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,251 * 1,10$	217,83
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 217,83 \text{ €}$	58,10

2.2.4 Plynová prípojka

Prípojka plynu DN 40 bola vybudovaná cca v roku 1980 (podľa údajov zadávateľa posudku).

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1980	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,251 * 1,10$	75,62
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 75,62 \text{ €}$	24,20

2.2.5 Elektrická prípojka - parc.č. 431

Prípojka elektrická je vedená zemou k hlavnej rozvodnej skrini. Predpoklad vybudovania - v roku 1970.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,86 €/bm
Počet merných jednotiek:	2,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka - parc.č. 431	1970	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,251 * 1,10$	91,43
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 91,43 \text{ €}$	10,97

2.2.6 Spevnené plochy - okapové chodníky

Jedná sa o spevnené plochy z betónovej dlažby, osadené ako okapové chodníky v dvornej časti pozemku. Vybudované boli pravdepodobne v r.1995.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$0,98*5,41+0,8*(5,41+6,6)+11,9*0,85 = 25,02 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - okapové chodníky	1995	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,02 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,251 * 1,10$	905,12
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 905,12 \text{ €}$	561,17

2.2.7 Prestrešenie vstupu v dvornej časti

Jedná sa o jednoduché prestrešenie pri jedných vstupných dverách z dvornej časti objektu. Prestrešenie je vybudované z lexanu – oblúkovité, na oceľovej ľahkej stĺpikovej konštrukcii bez opláštenia.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	22. Pergola
Bod:	22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu
Kód KS:	2ex Jednobytové budovy
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$1,15*1,92+(1,92+1,08)/2*0,8 = 3,41 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prestrešenie vstupu v dvornej časti	1995	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,41 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,251 * 1,10$	524,09
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 524,09 \text{ €}$	192,18

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Dom s.č. 1400 na parc.č. 431	483 199,56	228 794,99
Plot murovaný - parc.č. 431	4 934,72	1 184,33
Prípojka vody - parc.č.431	369,87	73,97
Kanalizačná prípojka - parc.č. 431	217,83	58,10
Plynová prípojka	75,62	24,20
Elektrická prípojka - parc.č. 431	91,43	10,97
Spevnené plochy - okapové chodníky	905,12	561,17
Prestrešenie vstupu v dvornej časti	524,09	192,18
Celkom:	490 318,24	230 899,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Hodnotená budova s.č. 1400 na parc.č. 431 nachádza v centrálnej časti mesta Košice, v pamiatkovej zóne Tajovského ulice. Objekt je situovaný v uličnej zástavbe, priamo prístupný z ulice Tajovského (parc.č. 2533 - spevnenej príjazdovej komunikácie). V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, hodnotená stavba má napojenie na všetky inžinierske siete. Objekt v čase ohodnotenia nebol užívaný (v minulosti bol užívaný ako administratívna budova - sídlo Slovenskej agentúry životného prostredia, s tým, že priestory suterénu terajší správca objektu neužíval).

V mieste je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta (inštitúcie krajského mesta, banky, všetky stupne školstva, súdy (okresný aj krajský), kompletná obchodná sieť a služby, nemocnica s poliklinikou). V blízkosti hodnotenej stavieb je situovaný mestský park, celá centrálna zóna mesta má charakter pamiatkovo chráneného územia, hodnotený objekt nemá štatút národnej kultúrnej pamiatky.

V blízkej lokalite sú situované staré pamiatkovo chránené stavby (niekdajšie meštianske domy), užívané spravidla ako sídla firiem, reštaurácie a kaviarne, obchodné prevádzky ap. .

V mieste je možnosť využitia MHD, železničnej a autobusovej dopravy ako aj leteckej dopravy.

Miera nezamestnanosti v meste Košice v posledných obdobiach má do 15 %, zastavané ako i okolité pozemky sú pomerne rovinate.

2. Analýza využitia nehnuteľnosti :

2. Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotená stavba bola v poslednom období užívaná v prevládajúcom prevedení pre administratívu. Vzhľadom na dispozičné riešenie objektu je tento možné užívať aj ako sídlo firmy, po stavebných úpravách prípadne ako obchodné a reštauračné prevádzky ap.

3. Analýza rizík, spojených s využívaním nehnuteľností :

Predmetná nehnuteľnosť je prístupná priamo z príjazdovej komunikácie, na nehnuteľnosti v zmysle údajov na liste vlastníctva neviaznu ťarchy ani iné obmedzenia nakladania s nehnuteľnosťou, t.j. riziká, spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú zrejmé.

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ hodnotených nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v predmetnej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou hodnotených stavieb a dosahovanými priemernými všeobecnými (trhovými) hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase).

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím modelu výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, v ktorom sú váhy faktorov bez vplyvu na všeobecnú hodnotu, uvažované v hodnote 0,00.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,650	30	49,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,550	8	4,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia	II.	1,100	7	7,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30

6	Typ nehnuteľnosti				
	administratívna budova v uličnej zástavbe	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,550	9	4,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	bez vplyvu	I.	1,650	0	0,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	bez vplyvu	III.	0,550	0	0,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý pozemok	I.	1,650	6	9,90
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko	I.	1,650	7	11,55
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,650	10	16,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	mestská rezervácia (pamiatková zóna), park	I.	1,650	8	13,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,303	4	1,21
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			169	168,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 168,25 / 169$	0,996
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 230\,899,91 \text{ €} * 0,996$	229 976,31 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená na dobu úžitkovosti 15 rokov, s následným predajom. Úroková miera bola odhadnutá na báze vnútornej výnosovosti pre tento typ objektov na úrovni 5,19 % (i+r+d), z toho základná úroková miera pre hlavné refinančné operácie, publikovaná NBS k rozhodnému dátumu bola vo výške 0,05 % a miera rizika bola stanovená na 4,00 %. Daňové zaťaženie je stanovené na základe vzťahu:

$dz = ((i+r) \cdot (100 / (100 - 23)) - (i+r)) = 1,14 \%$, pričom pre daň z príjmu bola dosadená aktuálna sadzba dane z príjmu pre právnické osoby (22 %).

Zadávateľ posudku (správca nehnuteľnosti) túto v minulosti prevádzkoval sám, objekt nebol a nie je predmetom prenájmu. Kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola stanovená ako kontrolná metóda k metóde polohovej diferenciacie, pričom pre výnosovú hodnotu stavby bol použitý pasívny výnos (tzv. odhadované nájomné v danej lokalite). Ponuky na prenájom administratívnych priestorov boli čerpané z webových realitných serverov (informatívne – viď prílohy znaleckého posudku). Na základe analýzy ponúk na prenájom obdobného typu priestorov možno konštatovať, že ceny sa pohybujú v intervale od 6,50 do 8,00 €/m²/mesiac (bez DPH) v závislosti od typu a veľkosti ponúkaného priestoru. Analyzované ponuky na prenájom priestorov boli objektivizované spracovateľkou posudku so zreteľom na vybavenosť priestorov, dĺžku inercie ako i celkové riešenie hodnotených a porovnávaných priestorov. Pre stanovenie úžitkovej plochy priestorov pre prenájom boli uvažované iba administratívne priestory a kuchynka, sociálne priestory a komunikačné priestory do plochy, ktorá by podliehala prenájomu neboli zahrnuté s prihliadnutím na skutočnosť, že tieto priestory spravidla sú využívané viacerými subjektmi v režime nájomného vzťahu. Nájomné zmluvy spravidla bývajú uzatvorené bez nákladov na energie, upratovanie, bez nákladov na odvoz smetí, vodné a stočné. Tieto náklady si nájomca spravidla hradí vo vlastnej réžii, resp. sa spolupodieľa na týchto nákladoch.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Suterén	238*0,7	166,60	m ²	10,00	1 666,00
Prízemie	235	235,00	m ²	90,00	21 150,00
Hrubý výnos spolu:					22 816,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	15% z 22 816,00	3 422,40

Hrubý výnos stavby: 22 816,00 - 3 422,40 = **19 393,60 €/rok**

Náklady

Daň zo stavieb je uvažovaná v zmysle všeobecného záväzného nariadenia mesta Košice č.132/2013 o dani z nehnuteľností (pre stavby komerčného charakteru 5,50 €/m² zastavanej plochy prízemnia so zvýšením 0,16 €/m² pre každé ďalšie podlažie). Náklady, spojené s poistením nehnuteľností boli stanovené priamym zadaním – vo výške 3 promile z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH. Náklady na údržbu boli stanovené odhadom vo výške 1 % z východiskovej hodnoty na úrovni s DPH. Náklady, spojené s vedením nájomnej agendy boli stanovené odhadom z hrubého výnosu stavieb (2 %).

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	5,5*398,77+0,16*296,69	2 240,71

Náklady na údržbu		
Odhad nákladov na údržbu	1,50 % z (490 318,24 * 1,2)	8 825,73
Správne náklady		
Poistné	0,03 % z (490 318,24 * 1,2)	176,51
Náklady spolu:		11 242,95

Odhad straty

Odhadovaná strata – z nevyužitého nájomného v prípade vypovedania nájomnej zmluvy a následného obsadenia objektu je stanovená na 15 %. Odhad straty na nájomnom vychádza z histórie obsadenosti objektov v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

Názov	Výpočet	Spoľu [€/rok]
Odhad straty	15% z 19 393,60	2 909,04

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
19 393,60	10 454,16	2 909,04	6 030,40

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 0,05$ %/rok
Miera rizika:	$r = 4,00$ %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,14$ %/rok
Úroková miera:	$u = 0,05 + 4,00 + 1,14 = 5,19$ %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,19 / 100 = 0,0519$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spoľu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		229 976,31
Likvidačné náklady:		
provízia RK	2,00 % z 229 976,31 €	4 599,53
Likvidačná hodnota:		225 376,78

Výnosová hodnota

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

$$HV = 5\,241,61 * \frac{(1+0,0519)^{15} - 1}{(1+0,0519)^{15} * 0,0519} + \frac{225\,376,78}{(1+0,0519)^{15}}$$

$$HV = 53\,714,08 + 105\,509,69 = 159\,223,77 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 11:1 – metodickým princípom ÚSI Žilina, ktorý podľa názoru spracovateľky má objektívnejší charakter v porovnaní s Naegeliho princípom.

Tento pomer plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase so zreteľom na typ nehnuteľností a ich využiteľnosť formou prenájmu.

Technická hodnota stavieb (TH): 230 899,91 €
 Výnosová hodnota (HV): 159 223,77 €

Určenie váh podľa ÚSI:
 Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{230\,899,91 - 159\,223,77}{159\,223,77} \right| * 100 = 45,02\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
 Váha výnosovej hodnoty: a = 5,5

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5,5 * 159\,223,77) + (1 * 230\,899,91)}{5,5 + 1} = 170\,250,87 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	229 976,31
Kombinovaná metóda	170 250,87

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá podľa názoru spracovateľky posudku objektívnejšie vyjadruje možnosť predaja hodnotenej nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

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

VŠH stavieb = 229 976,31 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok je situovaný v zastavanom území centrálnej časti krajského mesta Košice, v pamiatkovej zóne mesta. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, pozemok je pomerne rovinný, prístupný z verejnej spevnenej komunikácie (Tajovského ulica)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
431	zastavaná plocha a nádvorie	619	619,00	1/1	619,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,95
k_V koeficient intenzity využitia	5. administratívne budovy so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. obchodná poloha	1,95
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	nie je uplatnený	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	nie je uplatnený	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,95 * 1,15 * 1,05 * 1,95 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	6,8873
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,8873$	182,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 619,00 \text{ m}^2 * 182,93 \text{ €/m}^2$	113 233,67 €

III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty domu s.č. 1400 na parc.č. 431 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.431, v k.ú. Stredné Mesto, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I.. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky č.492/2004 Zz v znení neskorších predpisov. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola stanovená ako alternatívna metóda, pričom bol použitý pasívny výnos objektu.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

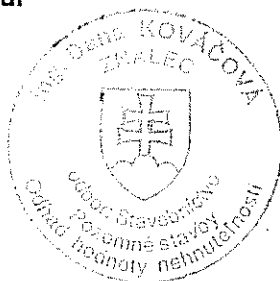
Stanovená všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie je znaleckým odhadom hodnoty, za ktorú by bolo možné realizovať predmetnú nehnuteľnosť na trhu s nehnuteľnosťami v bežnom obchodnom styku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY:


Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dom s.č. 1400 na parc.č. 431	227 879,81
Plot murovaný - parc.č. 431	1 179,59
Prípojka vody - parc.č.431	73,67
Kanalizačná prípojka - parc.č. 431	57,87
Plynová prípojka	24,10
Elektrická prípojka - parc.č. 431	10,93
Spevnené plochy - okapové chodníky	558,93
Prestrešenie vstupu v dvornej časti	191,41
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorie - parc. č. 431 (619 m ²)	113 233,67
Spolu všeobecná hodnota	343 209,98
Zaokrúhlená všeobecná hodnota spolu	343 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **343 000,00 €**

Slovom: **Tristoštyridsaťtritisíc Eur**



V Banskej Bystrici dňa 8.11.2014


Vypracovala : Ing. Dana Kováčová

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3174, k.ú. Stredné Mesto, vydaný ÚGKK SR - vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.11.2014
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Stredné Mesto, vydaná ÚGKK SR - vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.11.2014
- Prehlásenie SAŽP, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica o veku nehnuteľnosti zo dňa 20.10.2014
- Pasport budovy
- Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia obstaraná znalcom dňa 29.10.2014.
- Informatívne ponuky z webových realitných serverov

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

Okres: Košice I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 03.11.2014

Katastrálne územie: Stredné Mesto

Čas vyhotovenia: 07:53:09

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3174

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
431	619	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		4 , 202
538	82	Záhrady	4	1		, 202
540	451	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		4 , 202

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

202 - Pamiatková rezervácia

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavanej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
611	540	20	Dom meštiansky, Aižbetina 25	201	1
1400	431	20	dom		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor:

Titul nadobudnutia Žiadosť o zmenu názvu - Z 1133/94 v.z.213/94

Titul nadobudnutia Hospodárska zmluva 13778/1982 MVT BSR, 787-EU/1982 URBION-v.z.27/83

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis Z-1136/98 v.z.964/98

Účastník právneho vzťahu:

Správca

2 Slovenská agentúra životného prostredia, Banská Bystrica, pobočka Košice

/

IČO:

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

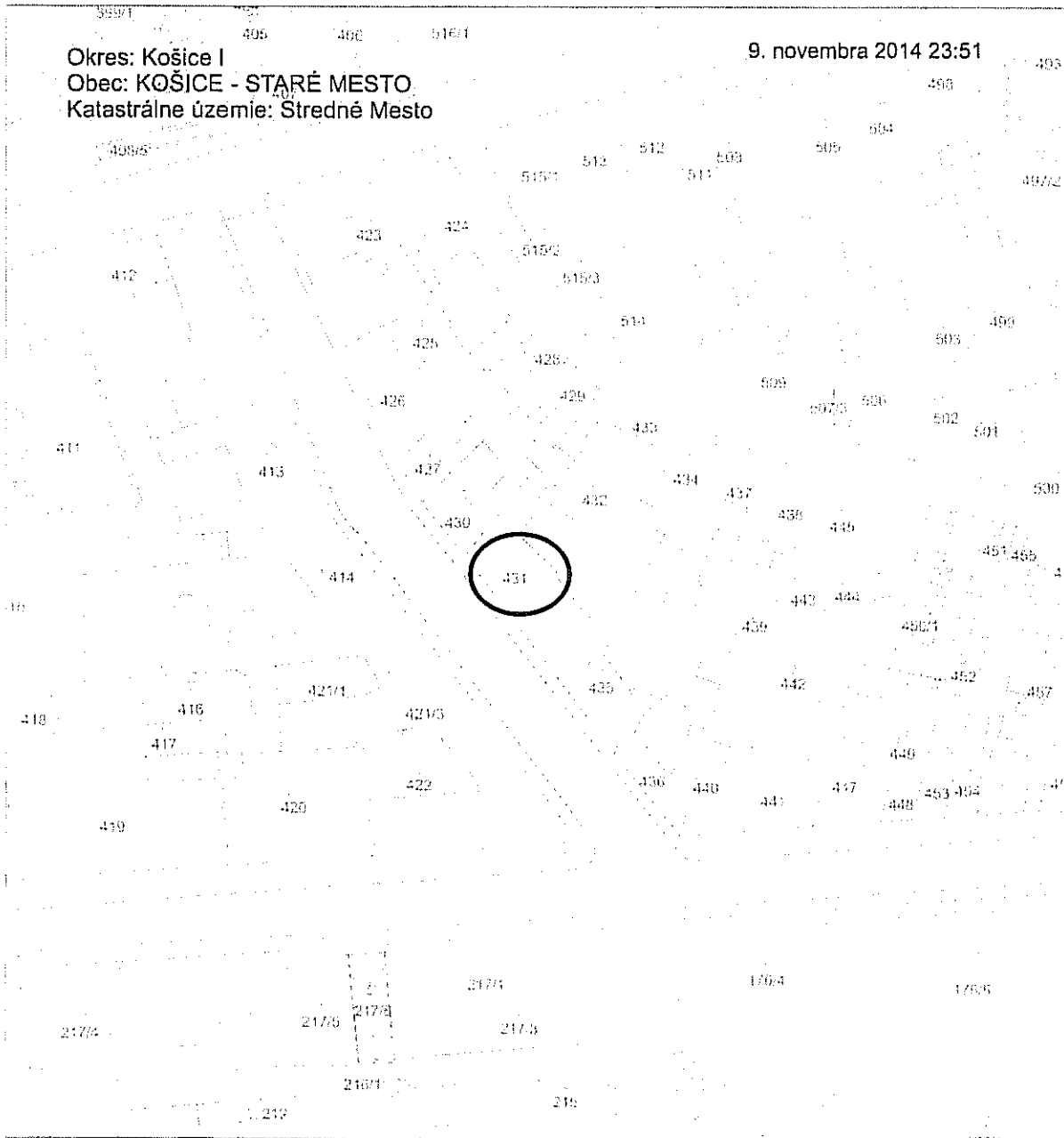
Poznámka:

Bez zápisu.

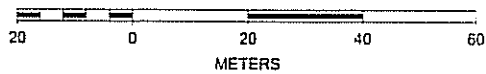
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 000






SLOVENSKÁ AGENTÚRA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica

V Banskej Bystrici dňa 20.10.2014

Prehlásenie

Vlastník nehnuteľnosti SR – Slovenská agentúra životného prostredia v zastúpení Ing. Martinom Vavřínekom – generálny riaditeľ prehlasuje, že stavba administratívna budova SAŽP, Tajovského 10, 040 01 Košice, s.č. 1400 na parc.č. 431 v katastrálnom území Stredná Mesto bola podľa dostupných informácií užívaná približne od roku 1800. Slovenská agentúra životného prostredia nadobudla predmetnú nehnuteľnosť delimitáciou v roku 1998 a nemá k dispozícii relevantné doklady, ktoré by bolo možné priamo použiť pre vypracovanie znaleckého posudku.



Ing. Martin Vavřínek
generálny riaditeľ

Slovenská agentúra životného prostredia Banská Bystrica

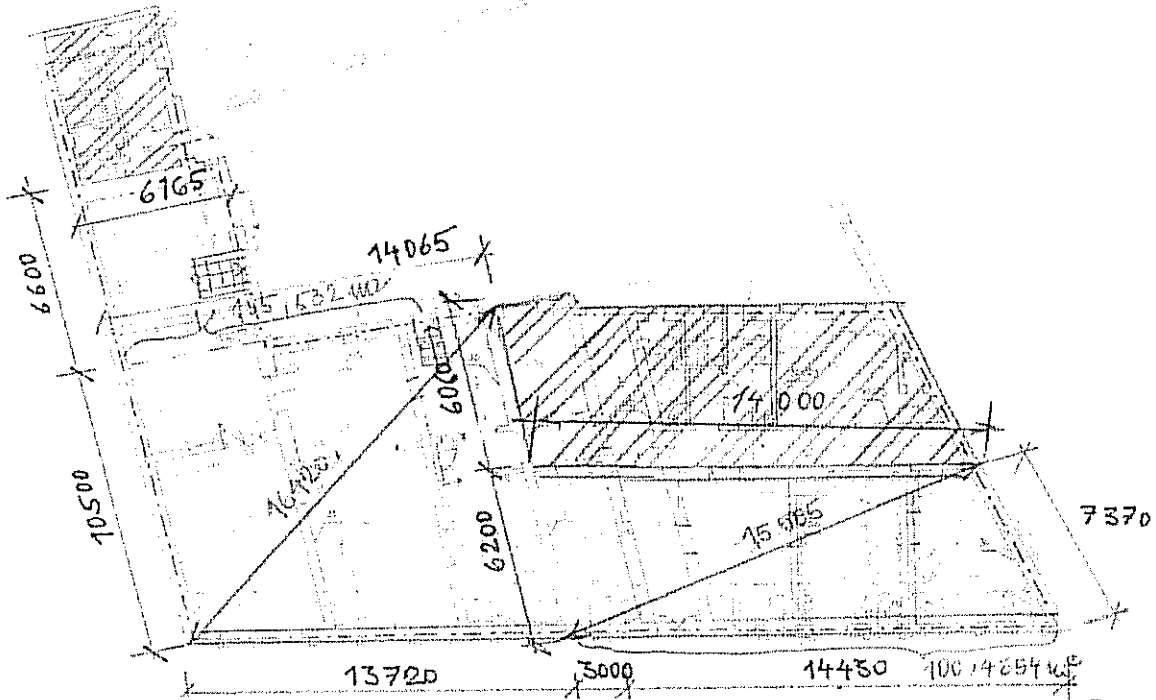
Pasport budovy

Tajovského 10, Košice

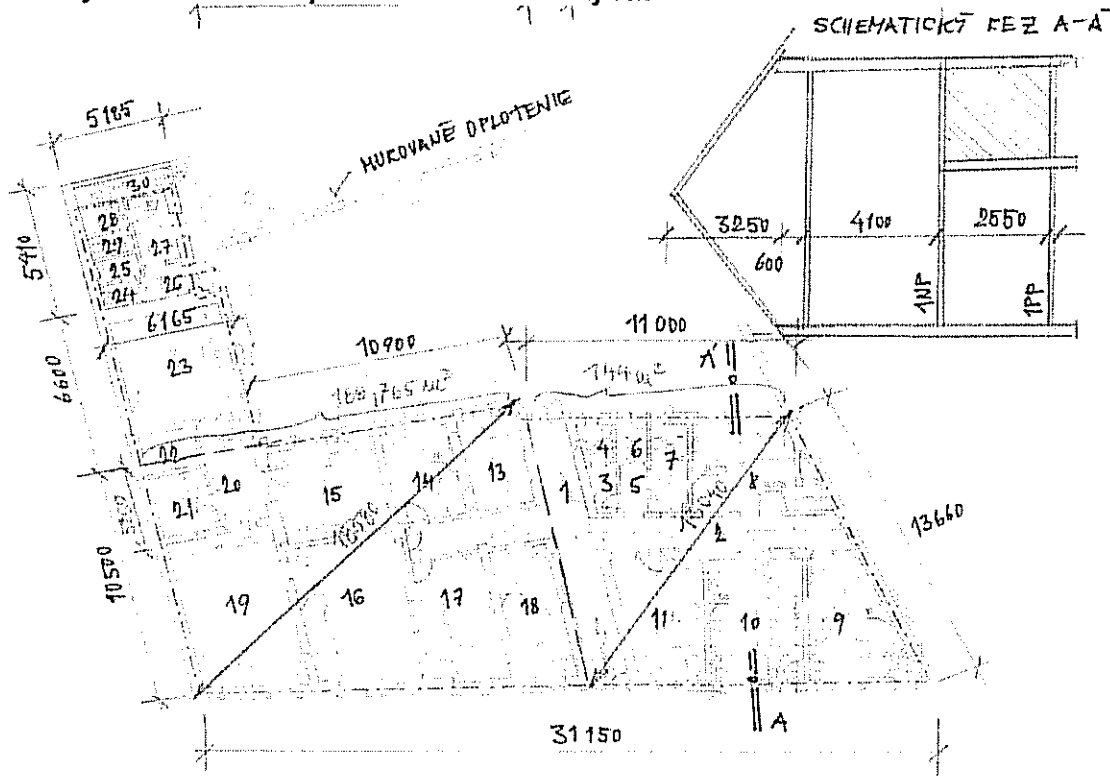
Objekt:	Administratívna budova Tajovského 10, Košice
Lokalita:	Centrum mesta
List vlastníctva:	3174 KÚ Košice
P.č.	431
K.u.	Staré Mesto
Rok nadobudnutia:	1998
Spôsob nadobudnutia:	Zmluva o prevode správy majetku štátu z 15.3.1998
Obstarávacia cena:	5 345 555,70 Sk
Zostatková cena:	3 858 919,70 Sk
Technický popis objektu:	1-podlažný murovaný dom v radovej zástavbe s valbovou strechou, podpivničený na 70 %, podkrovie sa využíva ako povala, objekt je napojený na vodu, kanalizáciu, elektriku a plyn, vlastné plynové kúrenie
Zastavaná plocha:	349 m ² - dom
	270 m ² - záhrada
Spolu :	619 m ²
Technický stav:	vyhovujúci, okrem pivnice a povaly, ktoré nie sú v dobrom technickom stave
Spôsob využitia budovy:	administratívne účely

Dokumentácia zo zamerania

Pôdorys 1.podzemného podlažia



Pôdorys 1.nadzemného podlažia a schematický rez



SLOVENSKÁ AGENTÚRA
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Objednávateľ :

Slovenská agentúra život. prostredia

Tajovského 2B

97590 Banská Bystrica

IČO : 00625031

IČ DPH: SK2021125821

DIČ: 2521125821

Objednávka

Číslo objednávky OB1140338

Dodávateľ

Kováčková Dana, Ing.

Medveckého 2

86001 Zvolen

IČO :

IČ DPH:

DIČ: 1032745143

Dátum vystavenia 14.10.2014

Požadovaný dátum dodania 14.10.2014

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku - Košice, Tajovského 10.

Cena 660,02 EUR s DPH

Organizačná zložka: 909

Účel: 5921

Vybavuje: Mlékovič Pavol Mgr. +421484374182

Vyhotovil: Zdenka Kováčiková

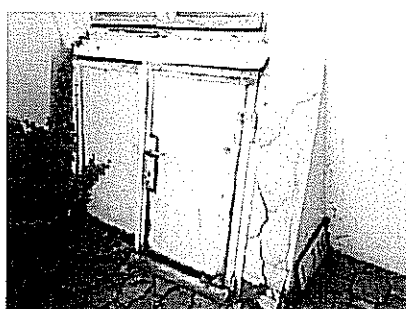
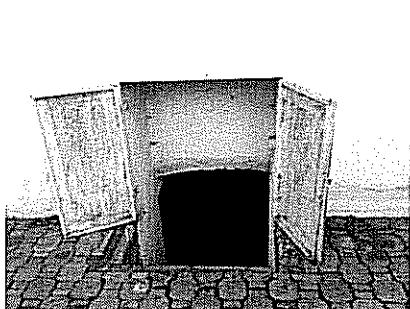
K Vašej faktúre žiadame priložiť kópiu objednávky

Faktúru prosím vystaviť 3x originál.

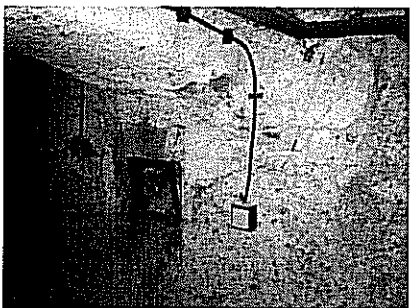
SLOVENSKÁ AGENTÚRA
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
Tajovského 2B
975 90 BANSKÁ BYSTRICA
-15-

Pečiatka a podpis odberateľa

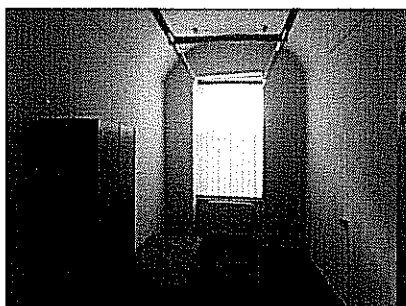
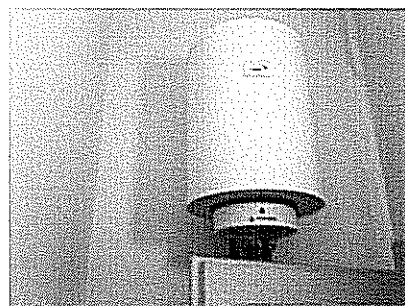
Fotodokumentácia



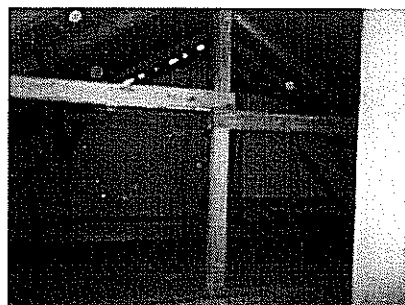
Priestory 1.podzemného podlažia



Priestory 1.nadzemného podlažia

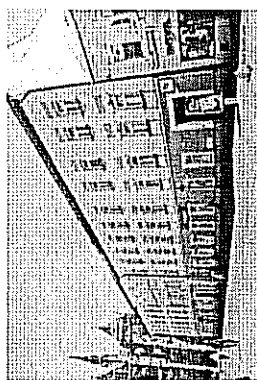


Povalový priestor

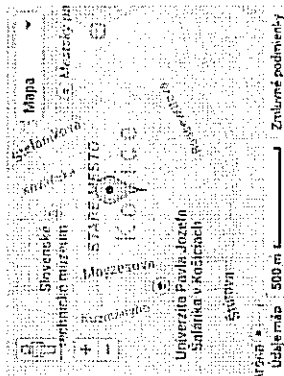


Intercom Slovakia s.r.o. | bytový výškový komplex | otp buildings, košice, alžbetina 2

OTP Buildings, Košice, Alžbetina 2



Porovnať

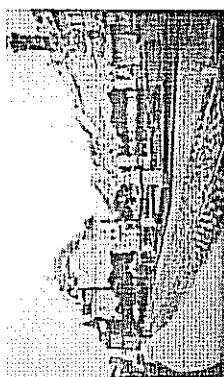


KONTAKTOVAŤ MAJITEĽA

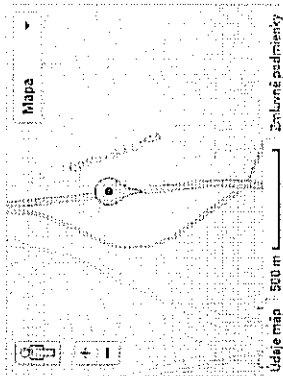
Všeobecné informácie | Štandard | Služby | Kontakt

K dispozícii od: **ihneď**
 Účel, typ ponuky: **Klasické kancelárie, Virtuálne sídlo, Servisné kancelárie; prenájom**
 Označenie priestoru: **Administratívna budova**
 Plocha k prenájmu: **od 30 do 250 m²**
 Požadovaný nájom: **od 6,50 € do 8,80 € /m²/mes.**
 Predávky na prevádzkové náklady: **od 1,80 € do 1,90 € /m²/mes.**
 Názov budovy: **OTP Buildings**
 Adresa: **Alžbetina 2, Košice 04001**
 Rok kolaudácie/rekonštrukcie: **1993**
 Celková plocha kancelárií v budove: **1700 m²**
 Celková plocha obchodných priestorov v budove: **-**
 Celková plocha skladov v budove: **250 m²**
 Počet poschodí: **3**
 Existujúci nájomcovia: **OTP Banka Slovensko, Groupama, ...**
 Energetický certifikát: **-**
 Skladové priestory: **-**
 Poznámka: **Priestory je možné prenajímať aj po jednotlivých kanceláriách. Nájomní je oslobodené od DPH.**

Remax, Košice, Južné nábrežie 100



Porovnať



KONTAKTOVAŤ MAJITEĽA

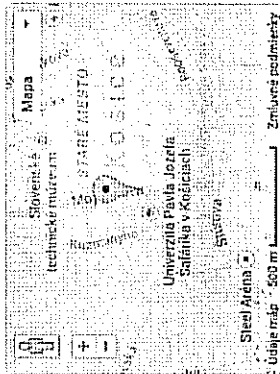
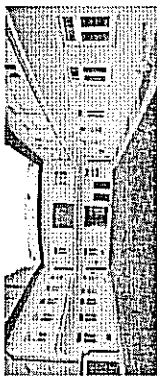
Všeobecné informácie | Štandard | Služby | Kontakt

K dispozícii od: **ihneď**
 Účel, typ ponuky: **Klasické kancelárie; prenájom**
 Označenie priestoru: **kancelaria**
 Plocha k prenájmu: **571 m²**
 Požadovaný nájom: **9,00 € /m²/mes.**
 Predávky na prevádzkové náklady: **1,50 € /m²/mes.**
 Názov budovy: **Remax**
 Adresa: **Južné nábrežie 100, Košice 04001**
 Rok kolaudácie/rekonštrukcie: **-**
 Celková plocha kancelárií v budove: **409 m²**
 Celková plocha obchodných priestorov v budove: **-**
 Celková plocha skladov v budove: **-**
 Počet poschodí: **1**
 Existujúci nájomcovia: **-**
 Energetický certifikát: **-**
 Skladové priestory: **-**
 Poznámka: **Dispozícia je: 2 x zasadacia, 3x veľká kancelária, 1 x menšia kancelária, 1x skladový priestor, 2x toalety so sprchovacím kútom, kuchynka**

Kancelárske priestory, Apex, Košice, Moyzesova 48

Apex, Košice, Moyzesova 48

Porovnať



KONTAKTOVAŤ MAJITEĽA

KONTAKTOVAŤ MAJITEĽA

Všeobecná informácia

Všeobecná informácia

K dispozícii od

K dispozícii od

Účel, typ ponuky

Účel, typ ponuky

Označenie priestoru

Označenie priestoru

Plocha k prenájmu

Plocha k prenájmu

Pešadený nájom

Pešadený nájom

Predávky na prevádzkové náklady

Predávky na prevádzkové náklady

Názov budovy

Názov budovy

Adresa

Adresa

Rok kolaudácie/rekonštrukcie

Rok kolaudácie/rekonštrukcie

Celková plocha kancelárií v budove

Celková plocha kancelárií v budove

Celková plocha obchodných priestorov v budove

Celková plocha obchodných priestorov v budove

Celková plocha skladov v budove

Celková plocha skladov v budove

Počet poschodí

Počet poschodí

Existujúci nájomcovia

Existujúci nájomcovia

Energietický certifikát

Energietický certifikát

Skladové priestory

Skladové priestory

Poznámka

Poznámka

Standard

Standard

Služby

Služby

Kontakt

Kontakt

Apex

Kancelárske priestory

Klasická kancelária, prenájom

Klasická kancelária, prenájom

od 40 do 200 m²

od 140 do 350 m²

8,00 € /m²/mes.

8,00 € /m²/mes.

2,50 € /m²/mes.

-

Apex

Kancelárske priestory

Moyzesova 4B, Košice 04001

Mlynská 25, Košice 04001

350 m²

2500 m²

-

-

2

3

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

Kancelária sa nachádza na prízemí (samostatne celky) a na prvom poschodí, kde je možnosť prenájmu naraz 5 miestností, so samostatnými toaletami a ploche 90 m².

Vo dvore je možnosť prenájmu parkovacieho miesta. V prípade platieb na čas 1 mesiac za tretinu ceny

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 911 766.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 199/2014 znaleckého denníka .

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 199/2014.

Ing. Dana Kováčová

