Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. HP001/24/04A zo dňa 8.1.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo:23/2024

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 770 na ul. Michalovská č. 1, na parc. č.1014 a pozemok na parc.č. 1014 vo výmere 382 m2 zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 3131/100000 zapísané na LV č.14535- čiastočný v obci Košice- Západ, kat. území Terasa, okres Košice II, za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 19 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Podľa písomnej objednávky č. HP001/24/04A zo dňa 8.1.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 770 na ul. Michalovská č. 1, na parc. č.1014 a pozemok na parc.č. 1014 vo výmere 382 m2 zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 3131/100000 zapísané na LV č.14535- čiastočný v obci Košice- Západ, kat. území Terasa, okres Košice II,

2. Účel znaleckého posudku: za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 8.1.2024

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 2.2.2024

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.2.2024

6. Podklady na vypracovanie posudku :
6.1 Dodané zadávateľom :
- Písomná objednávka č. HP001/24/04A zo dňa 8.1.2024
- Pôdorys ohodnocovaného bytu poskytnutý objednávateľom
- Potvrdenie o kolaudácií bytového domu, vydal Stavebné bytové družstvo II Košice

6.2 Získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.14535- čiastočný, K. ú. Terasa, obec Košice-Západ , okres Košice II zo dňa 8.1.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Terasa, obec Košice- Západ zo dňa 16.2.2024
- Obhliadka bytového domu z verejného priestranstva vykonaná 16.2.2024 (obhliadka ohodnocovaného bytu znalcovi nebola umožnená)
- Fotodokumentácia bytového domu vykonaná dňa 2.2.2024 pri obhliadke z verejného priestranstva

7. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. *382/2004* Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- *Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická 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

- Zákon č. 527/2002 Z. z.Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

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

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrťrok 2023.**

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Definície pojmov
Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.
Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty."
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota 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 diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:
VH = M . (RU . kCU . kV . kZP . kVP . kK . kM) [€]
kde
M – počet merných jednotiek, m2 podlahovej plochy pre nebytové priestory.
RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia 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 štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.
K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrťroku 2023 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).
kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

TH = VH – HO [€]

kde

TH – technická hodnota stavby [€],
TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu
TS = 100 – O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],
HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].
O – opotrebenie stavby [%].
Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:
a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)
b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy: ·
Metóda porovnávania ·
Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·
Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:
VŠHS = TH * kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu

polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy: ·
Metóda porovnávania ·
Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·
Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciácie: Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],
kde
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m2 pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

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

b). Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.podľa listu vlastníctva č. 14535 -čiastočný K. ú. Terasa, obec Košice- Západ, okres Košice II, vytvorený cez katastrálny portál dňa 8.1.2024
A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
Parc.č. 1014 vo výmere 382 m2 zastavané plochy a nádvoria
STAVBY
súp.č. 770 na parc.č. 1014, obytný dom Michalovská 1
Byty a nebytové priestory
Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby
Byt
Vchod: 1 2.p. Byt č. 6
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3131/100000

Vlastník
3 Hoksz Renáta r. Dvořáková, Michalovská 770/1, Košice, PSČ 040 11, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia Z-3504/2019 Uznesenie Okresného súdu Košice II 16D/375/2017 Dnot 25/2017 - číslo zmeny 2073/2019
Poznámky Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-862/2023 - číslo zmeny 3667/2023

Časť C: Ťarchy
Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome.
Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu záložnej zmluvy V-9886/12
zo dňa 30.11.2012 - 3738/12

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.2.2024 o 9:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom len z exterieru a z verejného priestranstva nakoľko obhliadka interiéru ohidnocovaného bytu znalcovi nebola umožnená . Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil a znalcovi obhliadku neumožnil.
Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri obhliadke len z verejného priestranstva dňa 2.2.2024 o 9 : 00 hod.
Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, rozmery ohodnocovaného bytu znalec použil z podkladov poskytnutých objednávateľom posudku (pôdorys bytu)
Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.
Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP .
Znalec pri ohodnotení vychádzal z podkladov poskytnutých objednávateľom .

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :
Znalcovi pri obhliadke nebola poskytnutá projektová dokumentácia bytového domu .
Pôdorys ohodnocovaného bytu bol znalcovi poskytnutý objednávateľom posudku a tvorí prílohu znaleckého posudku .
Porovnanie pôdorysu ohdnocovaného bytu zo skutkovým stavom som nevykonal nakoľko obhliadka a zameranie ohodnocovaného bytu mi nebolo umožnené .
Právna dokumentácia (LV č. 14535- čiastočný zo dňa 8.1.2024 a informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál 16.2.2024) je v súlade so skutkovým stavom.
Vek bytového domu som určil na základe potvrdenia o kolaudácií bytového domu vydané Stavebným bytovým družstvom II. , Košice, ktoré tvorí prílohu ZP .
Vek bytového domu pri ohodnotení znalec stanovil na rok 1967.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
Byt č. 6 na 2.poschodí bytového domu s,č, 770
Spoluvlastnícky podiel na pozemku p. č. 1014 vo výmere 382 m2 v podiele 3131/100000
evidované v LV č. 14 535 zo dňa 8.1.2024

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené.

g) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa v územnom pláne mesta Košice uverejnenom na oficiálnej stránke mesta https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2012/V-3.pdf nachádza v zóne určenej ako plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.6, v bytovom dome s.č.770, ul. Michalovská 1,k.ú. Terasa

POPIS

Oceňovaný byt sa nachádza na 2. poschodí v bodovom bytovom dome s . č. 770, ktorý má prízemie a 8 poschodí . V prízemí bytového domu sa nachádzajú spoločné vstupné priestory, spoločné priestory a pivnice . Vstup do bytového domu je z úrovne chodníka cez prestrešené závetrie z východnej svetovej strany. Bytový dom je umiestnený v sídlisku LUNÍK VII v katastr. území Terasa .
Lokalita je prístupná po miestnych asfaltových komunikáciách s napojením na dopravný systém krajského mesta Košice.
Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti nebol znalcovi umožnený. Vlastník nehnuteľnosti obhliadku neumožnil.
Znalec vykonal obhliadku len z verejného priestranstva.
Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, čo bolo zrealizované aj v tomto prípade .
Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva.
Vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného bytu č. 6 v bytovom dome s.č. 770.

Stavebno technický popis bytového domu :
Bytový dom pozostávajúci z prízemia a 8 poschodí je vybudovaný zo sendvičových stenových panelov , vodorovné konštrukcie - stropy montované zo stropných panelov
Objekt patrí do skupiny JKSO 803 35 - domy bytové typové 9 podlažné s občianskym vybavením s unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami. Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha plochá jednoplášťová, krytina živičná.
Vnútorná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom s osobným výťahom.
Bytový dom je vykurovaný zo spoločnej kotolne v sídlisku.
Na každom nadzemnom podlaží bytového domu sa nachádzajú 4 trojizbové byty prístupné zo schodiskového priestoru s jednoramenným schodiskom s výťahom .
Bytový dom pozostáva z jedného vchodu s počtom bytov v bytovom dome 32.

Stavebno - technický popis bytu:
Byt č. 6 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu , pozostáva z troch obytných miestnosti a príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa , WC a pivnica umiestnená v prízemí bytového domu prístupná zo spoločného schodiskového priestoru .
Ku príslušenstvu bytu patrí aj loggia prístupná z obývacej izby orientovaný na východnú svetovú stranu .
Ohodnocovaný byt na základe zistenie od objednávateľa ZP je v pôvodnom stave s vymenenými výplňami otvorov - okná a balkónové dvere plastové EURO s izolačným dvojsklom a vnútornými žalúziami .
Povrchové úpravy stien a stropov bytu s vykonanými stierkami a maľbami
Bytové jadro oceňovaného bytu rekonštruované, vymurované z presných tváric .
Vybavenie kúpelne predpokladám plastovou vaňou a umývadlom . Povrchové úpravy stien kúpelne predpokladám z keramického obkladu , podlaha z keramickej dlažby .
WC bytu samostatné vybavené WC mísou kombi bez umývadla. Povrchové úpravy stien WC predpokladám z keramického obkladu, podlaha z keramickej dlažby. Čelná stena WC s osadenými plastovými dvierkami do bytového jadra .
Kuchyňa v ohodnocovanom byte podľa zistenia od objednávateľa pôvodná s pôvodnou kuchynskou linkou na báze dreva s drezom nerezovým zabudovaným do pracovnej dosky . Kuchynský sporák s plynovou varnou doskou a el. rúrou s digestorom . Stena za kuch. linkou s povrchom z keramického obkladu . Podlahy obytných miestnosti v celom byte predpokladám z podlahoviny PVC .
V loggií podlaha z keramickej dlažby . Rozvody elektroinštalácie v byte predpokladám pôvodné.

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to: poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu), okrem tých , ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 3131/100000 .

Spoločnými časťami bytového domu sú:
základy domu, obvodové múry, chodby, priečelia, vchody, schodiská, strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:
práčovne, kočikárne, sušiarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Stavebné úpravy bytového domu :
- fasáda bytového domu rekonštruovaná s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky
- vstupné dvere vymenené z eloxovaného hliníka presklené so zabudovanými poštovými schránkami
- strecha bytového domu rekonštruovaná pokrytá živičnou krytinou a oplechovaním atikového muriva

Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne umiestnenej v sídlisku , v ktorej sa realizuje aj príprava TÚV .
Bytový dom je opatrený bleskozvodom.
V blízkosti bytového domu sa nachádzajú predajne potravín a rozličného tovaru , služieb, pošta , základná , materská škola , ihrisko, sieť barov a reštaurácií .
Vzdialenosť od bytového domu do centra krajského mesta autom a MHD do 10 min.

Údržba bytového domu je v čase obhliadky na dobrej úrovni s pravidelnou údržbou zodpovedajúcou veku bytového domu .
Údržbu ohodnocovaného bytu na základe informácií od objednávateľa , nakoľko obhliadka ohodnocovaného bytu mi nebola umožnená predpokladám na priemernej úrovni .

Vzhľadom na použité materiály , na úroveň údržby bytového domu a ohodnocovaného bytu stanovujem životnosť bytového domu odborným odhadom lineárnou metódou na 95 rokov.
Podrobný technický popis ohodnocovaného bytu a bytového domu je uvedený v tabuľke vybavenosti pri samotnom ohodnotení .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m²]
predsieň	3,45**2,99	10,32
izba	3,45*3,57	12,32
izba	3,45*4,15	14,32
kuchyňa	3,45*3,17+0,95*1,65	12,50
WC	0,90*1,20	1,08
kúpelňa	1,60*1,60	2,56
obývacia izba	3,45*6,00	20,70
Výmera bytu bez pivnice		**73,80**

pivnica v prízemí 1,20*1,50 m²	1,80
Vypočítaná podlahová plocha	**75,60**
loggia 1,20*3,45	4,14

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,661
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,55
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,34
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,27
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,73
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,55
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,82
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,80	5,40	4,46
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,40	2,80	2,31
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,40	0,20	0,17
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,83
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,40	0,70	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,07
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,65
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,83
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,65
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,65
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	2,20	4,40	3,64
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,48
	Zariadenie bytu				

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,31
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,07
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,65
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,07
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,65
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,65
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,30
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,30
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,69
	Spolu	**100,00**		**121,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 121{,}00 / 100 = 1{,}21$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$VH = 325{,}30$ €/m² $* 3{,}661 * 1{,}037 * 1{,}2100 * 1{,}10$

$VH = 1\,643{,}77$ €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.6 , v bytovom dome s.č.770, ul. Michalovská 1,k.ú. Terasa	1967	57	38	95	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 643,77 €/m² * 75,6m²	124 269,01
Technická hodnota	40,00% z 124 269,01 €	49 707,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu" bytu č. 6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 770 na ul. Michalovská č. 1, na parc. č.1014 a pozemok na parc.č. 1014 vo výmere 382 m2 zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 3131/100000 zapísané na LV č.14535- čiastočný v obci Košice- Západ, kat. území Terasa, okres Košice II, som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

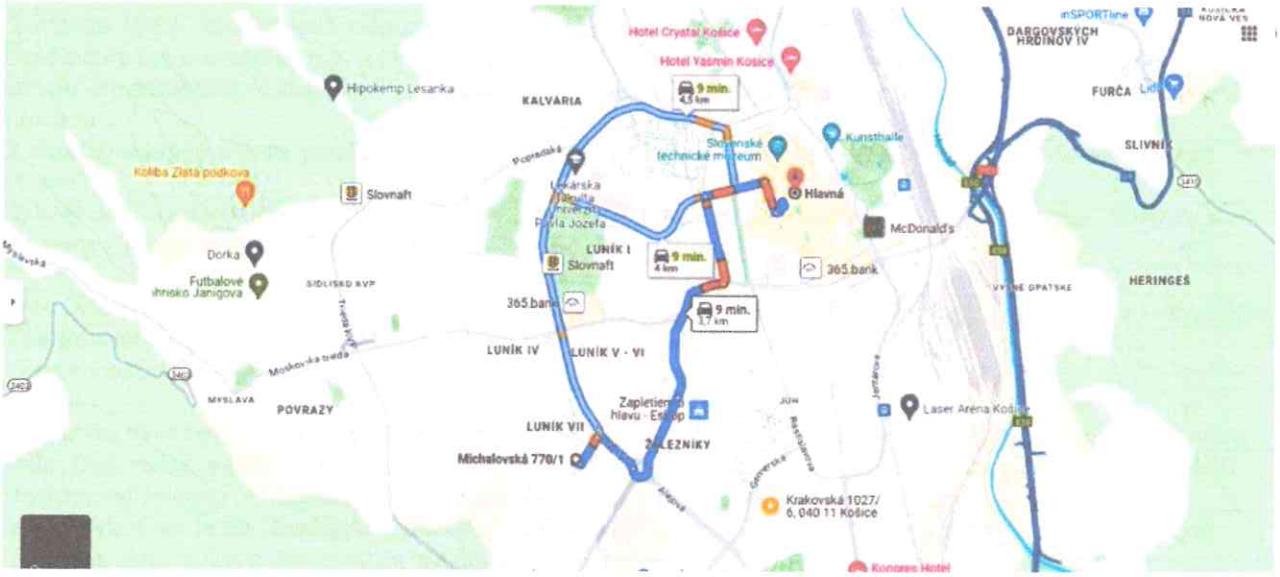
3.1 STAVBY

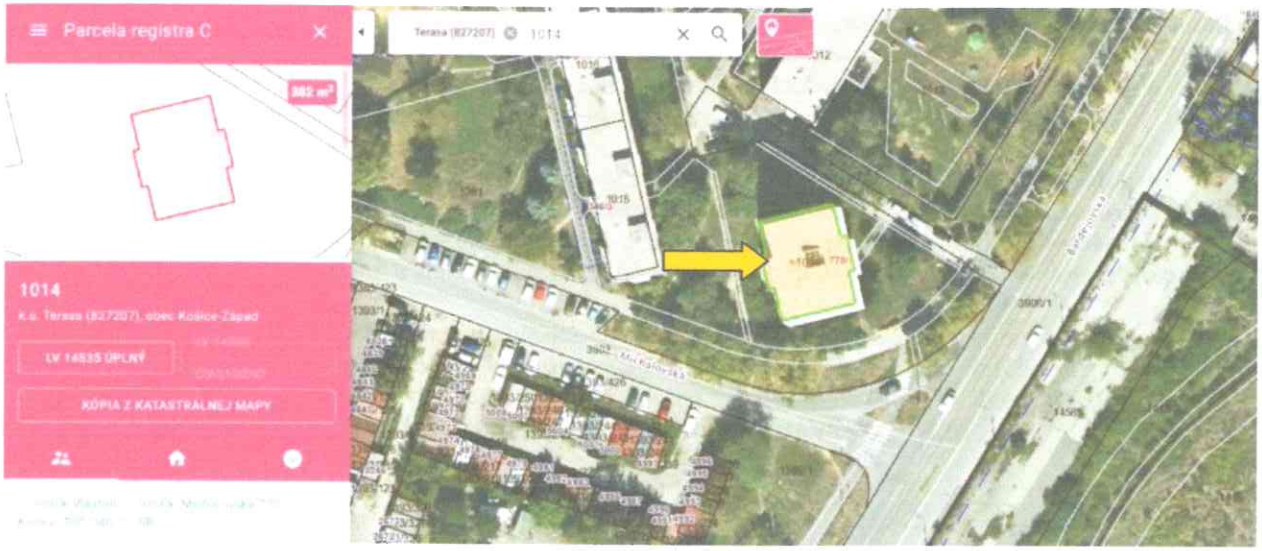
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:





Bytový dom s.č.770 sa nachádza na ulici Michalovská , v kat. území Terasa , obec Košice-Západ zastavanom území krajského mesta Košice - širšie centrum mesta, je umiestnený v zástavbe bytových domov v sídlisku LUNÍK VII, katastrálne územie Terasa .

Zastávka MHD autobusová a električka od bytového domu vo vzdialenosti cca. 200 m na ul. Bardejovská . Oceňovaný byt je orientovaný z kuchyne, z obývacej izby cez loggiu a z ďa lšej izby na východnú svetovú stranu k prístupovej komunikácií a z jednej izby na severnú svetovú stranu do dvora so zatravnenou plochou .
K ohodnocovanému bytu patrí aj loggia prístupná z obývacej izby orientovaná na východnú svetovú stranu .
Bytový dom sa nachádza v sídlisku Terasa, autom do centra mesta (na pešiu zónu) do 10 min. MHD dopravou do centra mesta cca. do 10 min . Pracovné možnosti v dosahu dopravy .

Pred bytovým domom zo severovýchodnej strany od ulice Bardejovská sa nachádza prístupová komunikácia s parkovacími miestami s pozdlžným státím popri komunikácií.
Terén v okolí bytového domu je rovinatý.

Občianska vybavenosť v tesnej blízkosti bytového domu : nákupné stredisko potravín a rozličného tovaru Billa , Lidl, základná škola, materská škola , umelecká škola, pošta , sieť barov a reštaurácií , zastávka MHD .
Dostupnosť lokality je mestskou hromadnou dopravou zokruhovanou vrámci mesta Košice.
Miestna časť nie je zaťažená priemyselnými exhalátmi. V blízkosti bytového domu je prostredie s bežným hlukom s minimálnou prašnosťou od dopravy .
Na sídlisku sa nachádzajú kompletné inžinierske siete : vodovod ,kanalizácia ,plynovod , elektrická a telekomunikačná sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Bytový dom a ohodnocovaný byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.
Iné využitie sa vzhľadom na jeho polohu v krajskom meste v sídlisku LUNÍK VII a vzhľadom na jeho umiestnenie v bytovom dome na 2 . poschodí nepredpokladá .

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 14535 v časti Ťarchy :
- Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome.
- Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu záložnej zmluvy V-9886/12 zo dňa 30.11.2012 - 3738/12

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

Popis k VŠH:
Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.
V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové domy v krajských mestách stanovený v rozpätí od 0,5–0,6 vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehnuteľnosť bez výnosu.
Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu len bežnú údržbu. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší .
Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, priebežnú údržbu, čiastočnú rekonštrukciu bytového domu a zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,65 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,650 + 3,300)	4,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,908
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,650 - 1,485)	0,165

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	4,950	10	49,50
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,650	30	49,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,300	7	23,10
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,950	5	24,75
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,650	6	9,90
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,650	10	16,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,950	8	39,60

8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,650	6	9,90
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,650	5	8,25
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,300	9	29,70
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,908	7	6,36
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,950	7	34,65
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,300	6	19,80
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,908	4	3,63
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,300	5	16,50
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	3,300	20	66,00
	Spolu			**145**	**407,64**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 407,64/ 145	2,811
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 49 707,60 € * 2,811	**139 728,06 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Predmetom ohodnotenia je časť parcely č. 1014 vo výmere 382 m2 v evidencii nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha a nádvorie v podiele 3131 /100000 čo predstavuje výmeru 11,96 m2 , zapísaná na LV č. 14535 nachádzajúce sa na ul. Michalovská č. 1 v zastavanom území obce Košice-Západ , katastrálne územie Terasa , okres Košice II.
Parcely sa nachádzajú pod bytovým domom so štandardným vybavením s napojením na všetky inž. siete /vodovod, kanalizácia , plynovod a ELI/ .

Poloha bytového domu obytná , doprava do centra MHD , autobusová do 10 min. Infraštruktúra v okolí bytového domu je veľmi dobrá. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie .

V tesnej blízkosti pozemku sa nachádza nákupné stredisko potravín a rozličného tovaru Billa , Lidl , základná škola , materská škola , umelecká škola , pošta , sieť barov a reštaurácií , zastávka MHD .
Pred bytovým domom zo severovýchodnej strany od ulice Bardejovská sa nachádza prístupová komunikácia s parkovacími miestami s pozdlžným státím popri komunikácií.
Terén v okolí bytového domu je rovinatý .

Pri ohodnocovaní časti pozemkov vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov v obci Košice a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017 , ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. , vyhlášky č. 605/2008 Z.z. ,vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov , ktorá je upravená o koeficienty .
Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemku v danej lokalite , vzhľadom na jeho polohu a využitie .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
1014	zastavaná plocha a nádvorie	382,00	1/1	3131/100000	11,96

Obec: Košice
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,04
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,40 * 1,04 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00	7,0980
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m² * 7,0980	**188,52 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*3131/100000 * 72 014,64 €	**2 254,78 €**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1014	382,00 m² * 188,52 €/m² * 1/1*3131/100000	2 254,78
Spolu		**2 254,78**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Byt č. 6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 770 na ul. Michalovská č. 1, na parc. č.1014 a pozemok na parc.č. 1014 vo výmere 382 m2 zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 3131/100000 zapísané na LV č.14535- čiastočný v obci Košice- Západ, kat. území Terasa, okres Košice II,

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.6 , v bytovom dome s.č.770, ul. Michalovská 1,k.ú. Terasa		0,00	75,60	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	1014	11,96

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 770 na ul. Michalovská č. 1, na parc. č.1014 a pozemok na parc.č. 1014 vo výmere 382 m2 zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 3131/100000 zapísané na LV č.14535- čiastočný v obci Košice- Západ, kat. území Terasa, okres Košice II .

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	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.6 , v bytovom dome s.č.770, ul. Michalovská 1,k.ú. Terasa	**1/1**	**139 728,06**
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 1014 (11,96 m²)	1/1 z 3131/100000	2 254,78
Všeobecná hodnota celkom		**141 982,84**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**142 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťdvatisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 14535 v časti Ťarchy :
- Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome.
- Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu záložnej zmluvy V-9886/12 zo dňa 30.11.2012 - 3738/12

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 29.02.2024

Ing. Pavel JURKO ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

1 - Písomná objednávka č. HP001/24/04A zo dňa 8.1.2024
2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.14535- čiastočný, K. ú. Terasa, obec Košice-Západ , okres Košice II zo dňa 8.1.2024, vytvorený cez katastrálny portál
3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Terasa, obec Košice- Západ zo dňa 16.2.2024
4 - Potvrdenie o kolaudácií bytového domu , vydal Stavebné bytové družstvo II Košice
5 - Pôdorys ohodnocovaného bytu poskytnutý objednávateľom
6 - Fotodokumentácia bytového domu vykonaná dňa 2.2.2024 pri obhliadke z verejného priestranstva

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

HeyPay

Naša značka	Vybavuje	Telefónne číslo	Bratislava
HP001 /24/04A	Jozef Schmidt	0903 404 713	08.01.2024

Vec
Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Košice, okres Košice II, obec Košice-Západ, katastrálne územie Terasa, evidovaný na liste vlastníctva č. 14535 ako:

- byt č. 6, 2.p., vchod č. 1, ulica: Michalovská, v bytovom dome súpisné č. 770, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1014
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 1014, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 382 m^2, o veľkosti 3131/100000.

Vlastníkom predmetu dražby je Hoksz Renáta r. Dvořáková, narodená 01.05.1969, bytom Michalovská 770/1, Košice, PSČ 040 11, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:
- ☐ Znalecký posudok v 3 exemplároch
- ☐ Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 803	Košice II	Dátum vyhotovenia	:	8.1.2024
Obec	: 598224	Košice-Západ	Čas vyhotovenia	:	12:16:32
Katastrálne územie	: 827207	Terasa	Údaje platné k	:	5.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14535
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1014	382	**Zastavaná plocha a nádvorie**	15		1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 770 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1014							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
770	1014	9	**obytný dom Michalovská 1**		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	2	6	
Súpisné číslo	Miestna časť		
770			3131/100000

Iné údaje:
Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	**Hoksz Renáta r. Dvořáková, Michalovská 770/1, Košice, PSČ 040 11, SR, Dátum narodenia: 01.05.1969**	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Z-3504/2019 Uznesenie Okresného súdu Košice II 16D/375/2017 Dnot 25/2017 - číslo zmeny 2073/2019	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-862/2023 - číslo zmeny 3667/2023	-

Správca
Neevidovaní
Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

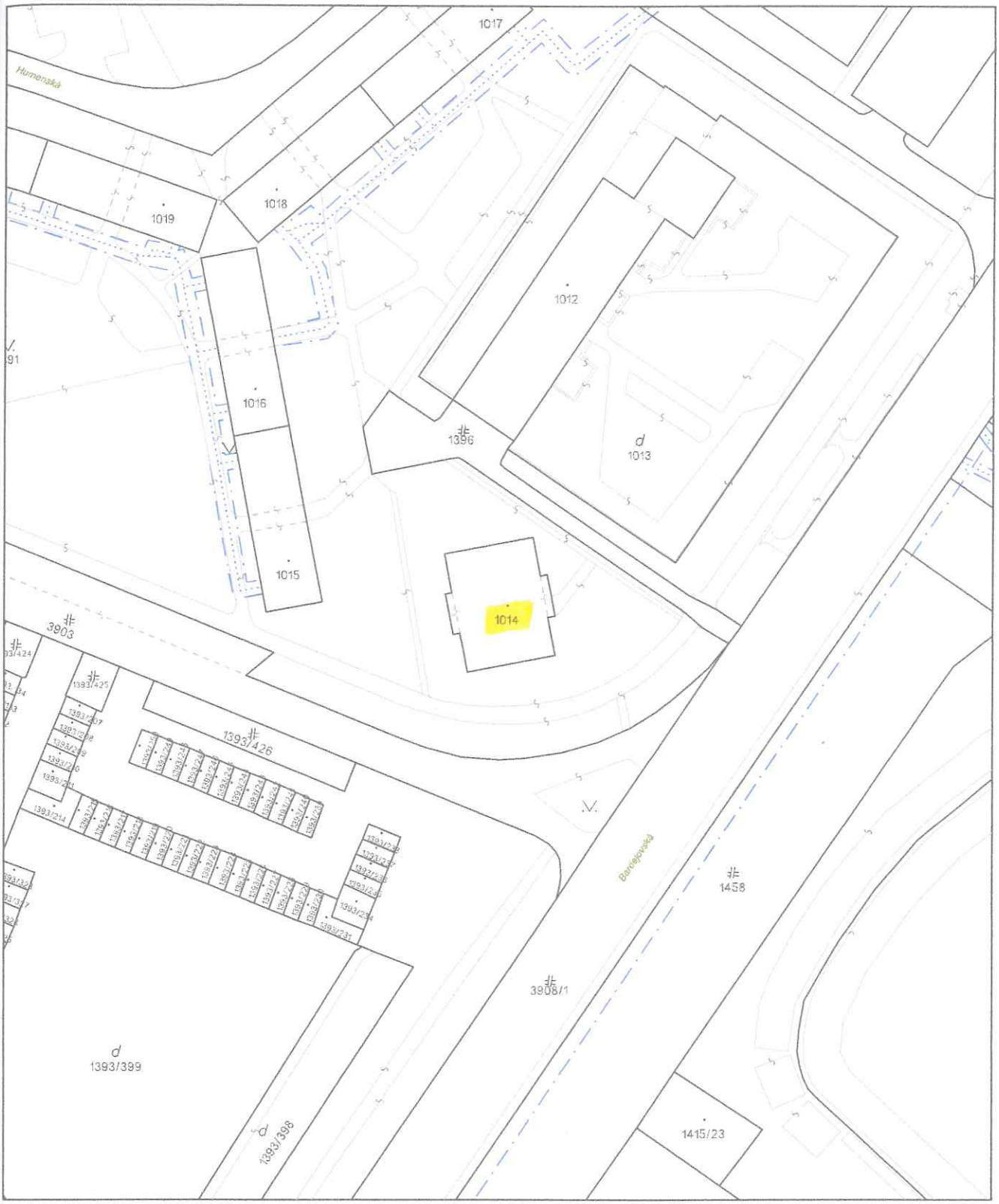
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 3	Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome.
Vlastník poradové číslo 3	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu záložnej zmluvy V-9886/12 zo dňa 30.11.2012 - 3738/12

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice II	Obec Košice-Západ	Katastrálne územie Terasa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 1014 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 16.2.2024 16:56:27 Údaje platné k 15.2.2024 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

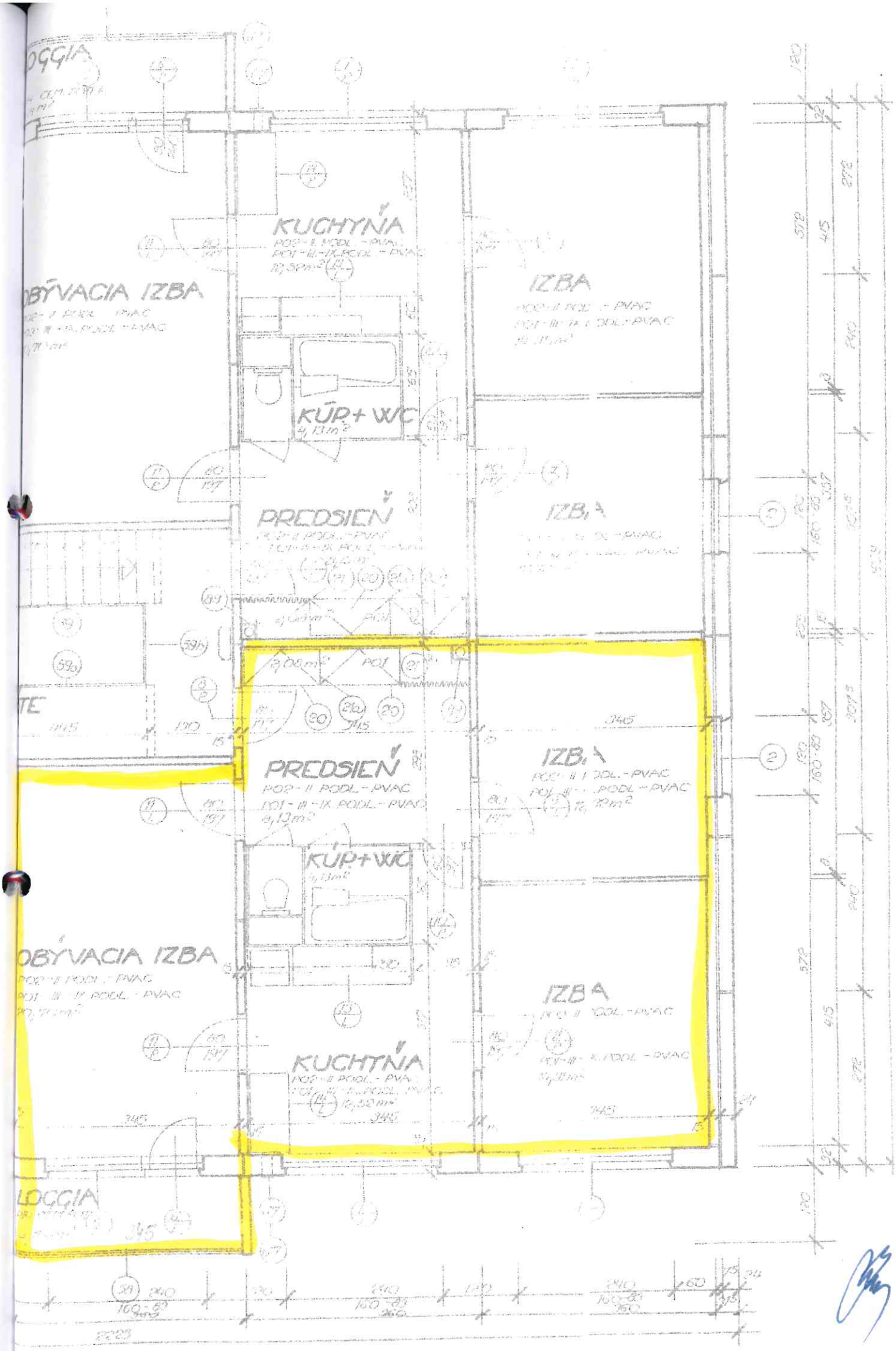
SBD II Stavebné bytové družstvo II. Košice
Bardejovská 3, 040 11 Košice

Potvrdenie o kolaudácii bytového domu

Týmto potvrdzujeme, že užívanie domu na ul. MICHALOVSKÁ 1 v Košiciach, postaveného na parcele č. 1014, so súpisným číslom 770 bolo povolené kolaudačným rozhodnutím v roku 1967.

Ing. Vojtech Molnár
riaditeľ SBD II. Košice

Zapísané v OR OS Košice I., odd. Dr., vl. 3, 995/V
Právna forma: družstvo
www.sbd2ke.sk
IČO: 00171204
IČ DPH: SK2020480794
Kontakty: Ústredňa linka 055/787 14 11 - 14
Fax: 055/787 14 04
E-mail: info@sbd2ke.sk


KUCHYŇA
IZBA
KÚP+WC
PREDSIEŇ
IZBA
PREDSIEŇ
IZBA
KÚP+WC
OBÝVACIA IZBA
IZBA
KUCHYŇA
LOGGIA

Fotodokumentácia bytového domu s. č. 770 na p č. 1014 na ul. Michalovská 1 v obci Košice – Západ, katastrálne územie Terasa - len z verejného priestranstva

Vchodové dvere do ohodnocovaného bytu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov , tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby , evidenčné číslo znalca 911462.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 23 /2024.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca

Ing. Pavel Jiří
ZNALEC
odbor: Stavebnictví
Oc: Pozemní stavby,
nadzemní nehmotné