

**Znalec:** **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,  
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,  
Trieda SNP 77, 040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,  
ev. č. znalca : 915070

**Zadávatel posudku:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 28.02.2018  
Sp.zn.: PDS-015/12-2017-JŠ

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 11/2018

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- bytu č. 5, na 1. poschodí, vo vchode č. 18 obytného domu Mikovíniho 18, 20 súp. č. 19, ktorý je postavený na parcelách registra "C " KN č. 4920 a č. 4921

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 496/100000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 496/100000; parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4920

o výmere 185 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4921 o výmere 181 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría

Súbor nehnuteľností je zapísaný na LV č. 14032, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor,

Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ZÁPAD, Katastrálne územie: Terasa

- za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 38 (17)

**Počet odovzdávacích vyhotovení:** 4 + 1xarchív znalca + 1xCD

**V Košiciach :** 31.03.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

• Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- bytu č. 5, na 1. poschodí, vo vchode č. 18 obytného domu Mikovíniho 18, 20 súp. č. 19, ktorý je postavený na parcelách registra "C" KN č. 4920 a č. 4921
  - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 496/100000
  - spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 496/100000; parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4920 o výmere 185 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4921 o výmere 181 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría
- Súbor nehnuteľností je zapísaný na LV č. 14032, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ZÁPAD, Katastrálne územie: Terasa
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel
  - za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 1.2. Dátum vyžiadania posudku:

28.02.2018

## 1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný ( rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

26.03.2018

## 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

26.03.2018

## 1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-015/12-2017-JŠ, zo dňa 28.02.2018
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby.

### 1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 14032 - čiastočný, vystavený Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 23.03.2018
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Terasa, vystavená Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 23.03.2018
- Doklad o veku stavby - Potvrdenie veku stavby poskytnuté správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností PIDES PLUS s.r.o. , Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- Pôdorys totožného bytu č. 11 na 3. poschodí bytového domu, nachádzajúceho sa v tej istej sekcii a orientácii, zhodného veľkosťou, pôdorysom, rozmermi, umiestnením a polohou na poschodí v bytovom dome súp. č. 19 Mikovíniho 18 - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o. , Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- Pôdorys suterénu bytového domu súp. č. 19 Mikovíniho 18, 20 - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o. , Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- Kolaudačné rozhodnutie č.: A/2012/14108-03/II/MIN zo dňa 7.11.2012 na užívanie dokončenej stavby bytového domu na Mikovíniho č. 18, 20 - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o. , Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- Energetický štítok budovy zo dňa 22.12.2011 - - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o. , Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- Obnova bytového domu Mikovíniho č. 18 a 20 - projekt pre stavebné povolenie - doklady poskytnuté správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o. , Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- Fotodokumentácia

## 1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. 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., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

-Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov.

### 1.7 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.

-Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

-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.

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

-Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

-Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

-Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

-Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

### 1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách nehnuteľností v znení noviel - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti.

### 1.9 Účel posudku:

• Znalecké dokazovanie za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Výber použitej metódy:

• Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania

štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnávania. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle verejne publikovaného katalógu určenom ministerstvom spravodlivosti, pre vytvorenie RU - Metodika stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ISBN 80-7100-827-3 s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR, aktuálne ku dňu 26.03.2018/4.Q 2017 t.j kcu = 2,404/ Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky 26.03.2018.

**Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:**, Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

### Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :**

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

**Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad (\text{€})$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou ( na úrovni s DPH )

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné

koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií / zatriedením do kvalitatívnych tried/ objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv /váhu / na celkovú hodnotu.

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)).

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \{EUR\}$$

kde :

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

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

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

### 1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Oceňované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 14032 v k. ú. Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

#### 1.2.1.1 Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 14032 zo dňa 23.03.2018

##### **A. Majetková podstata:**

##### **-Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :**

- parcelné číslo 4920, zastavané plochy a nádvoría o výmere 185 m<sup>2</sup> spôs. užív. 15, umiest. poz. 1, právny vzťah 3
- parcelné číslo 4921, zastavané plochy a nádvoría o výmere 181 m<sup>2</sup> spôs. užív. 15, umiest. poz. 1, právny vzťah 3

Legenda:

Kód spôsobu užívania pozemku:

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

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

##### **-Stavby:**

- Obytný dom Mikovíniho 18, 20 súpisné číslo 19, na parcelách č. 4920 a 4921

Druh stavby 9, Umiestnenie stavby 1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

##### **B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

##### **- Byty:**

- Vchod 18, 1. poschodie, Byt č. 5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

496/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**7 Mišľanová Mária r. Struhárová, Mikovíniho 18, Košice, PSČ 040 11, SR**

Dátum narodenia: 27.12.1947

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode bytu V-2056/97 z 26.03.97 - 1379/97

Poznámka

**Informatívna poznámka:** Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zn. PDS-80/1 - 2014 - JŠ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936 P 609/14 - 1134/14

**Obmedzujúca:** Uznesenie Okresného súdu Košice II o nariadení predbežného opatrenia sp. zn. 15C/243/2013-186, ktorým sa zakazuje spoločnosti Pides, s.r.o. Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 31 717 004, vykonať akékoľvek úkony súvisiace s dobrovoľnou dražbou. P-857/14 v.z. 3655/2014

**Informatívna poznámka:** Oznamenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom zálohu na dražbe. P - 138/17 zo dňa 1.2.2017 - 907/17

**Obmedzujúca:** Uznesenie okresného súdu Košice II o nariadení neodkladného opatrenia vo veci návrhu na určenie neplatnosti zmlúv o výkone správy sp. zn. 20C/19/2017-90, ktorým sa zakazuje spoločnosti PIDES PLUS, s.r.o. Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 44852746 vykonať akékoľvek úkony súvisiace s dobrovoľnou dražbou.

P-626/2017 zo dňa 29.5.2017 - číslo zmeny 2512/2017

**C. Ťarchy:**

Por. č.:7

Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov podľa zák. č. 182/93 Z.z. § 15.

Oprava zápisu záložného práva, R-1004/14 zo dňa 16.04.2014 v.z. 2034/2014

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti EX 1354/2014-22,

Exekútorsky úrad Košice, Jantárova 30, JUDr. Ján Sokol - súdny exekútor, Z-2654/2015 zo dňa 10.04.2015 - 1501/15

Por. č.: 7

Exekučný príkaz č. EX 97/2015-25 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-4300/15 zo dňa 08.06.2015 v.z. 2422/2015

( Exekučný úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz č. EX 183/2015-16 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-4732/15 zo dňa 22.06.2015 v.z. 2610/2015

( Exekučný úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti Ex 563/15. EÚ 575/2015-18-

JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárova 30 Z 7463/15 - 3966/15

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti EX 816/2015-11,

Exekútorsky úrad Košice, JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice, Z 9765/15 zo dňa 23.12.2015 - v.z. 444/16

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. EX 924/2015-10 v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-1180/16 zo dňa 18.02.2016 v.z. 802/2016

( Exekútorsky úrad Košice, JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 313/2016, Exekútorsky úrad Košice, Jantárova

30, JUDr. Ján Sokol - súdny exekútor, na byt č. 5/1.posch., vchod: 18, Z-9137/2016 zo 7.11.2016 - 6962/16

**1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

• Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 26.03.2018, byt nebol sprístupnený. Majiteľka sa zdržiavala v byte a odmietla akýkoľvek termín obhliadky bytu aj náhradný, s vyjadrením, že byt nesprístupni v žiadnom termíne.

Bola vykonaná obhliadka vonkajších priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia. Boli prevedené kontrolné merania totožného bytu č. 8, a 2. poschodí, ktorý sa nachádza v tej istej sekcii bytového domu súp. č. 19, Mikovíniho 18. Plochy jednotlivých miestností súhlasia s poskytnutými podkladmi, ktoré dodala správcovská spoločnosť PIDES PLUS, s.r.o., preto je možné uvažovať s týmito hodnotami vo výpočtoch.

• **Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:** (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

- Skutkový stav nehnuteľnosti, je zakreslený a nafotený v prílohách tohto znaleckého posudku.

#### 1.4.1. Technická dokumentácia:

• Dostupná technická dokumentácia poskytnutá správcovskou spoločnosťou PIDES PLUS s.r.o.: Obnova bytového domu - projekt pre stavebné povolenie, pôdorys bytu, pôdorys typického podlažia, pôdorys vstupného podlažia a suterénu. Výmera bytu č. 5 bola prevzatá z podkladov poskytnutých správcovskou spoločnosťou PIDES PLUS, s.r.o. a predstavuje plochu o veľkosti 48,11 m<sup>2</sup> plus výmera pivnice zistená meraním / 3,56 m \* 1,70 m = 6,052 m<sup>2</sup>/ je 6,05 m<sup>2</sup>, spolu výmera podlahovej plochy predstavuje 54,16 m<sup>2</sup>. Vo výpočte uvažujem s touto hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe potvrdenia o veku stavby, t.j. stavba je užívaná od roku 1972. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou, vzhľadom na kompletnú rekonštrukciu obytného domu - zateplenie ( obnova obalových konštrukcií) a ostatné opravy spoločných častí a zariadení obytného domu.

#### 1.5.1. Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č. 5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 14032 k.ú. Terasa, bytový dom súp. č. 19 a parcely č. 4920 a 4921 registra "C" KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

#### 1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č. 5 na 1. poschodí /2.NP/ v obytnom dome súp. č. 19, Mikovíniho 18, na parc. č. 4920 a 4921 registra "C" KN, vrátane pivnice č. 5
- spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 496/100000; parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4920 o výmere 185 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4921 o výmere 181 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría

#### 1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- nenachádzajú sa

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 5, na 1. posch./ 2 NP/, súp. č.19, Mikovíniho 18

##### **Popis bytového domu súp. č. 19 na parc. "C" KN č. 4920 a č. 4921 ul. Mikovíniho 18, Košice:**

Radový bytový dom panelovej konštrukcie, postavený v stavebnej sústave T 06B má dve sekcie, jedno podzemné podlažie, ktoré tvorí polozapustený suterén s pivničnými priestormi a s priestormi domového vybavenia a štyri nadzemné podlažia s bytovými jednotkami / tri byty na každom poschodí, dva byty na prízemí - spolu 11 bytov vo vchode/. Hlavné vstupy sa nachádzajú na juhozápadnej priečelnej stene obvodového plášťa budovy pod loggiami na úrovni podlahy 1.NP, zadné - vedľajšie vstupy na severovýchodnej priečelnej stene pod schodiskovými priestormi na úrovni podlahy medzipodesty medzi 1.PP a 1.NP. Modulová osnova nosných železobetónových stien hrúbky 150 mm je 3600 mm, konštrukčná výška typického podlažia, vstupného podlažia aj suterénu je 2800 mm.

Zvislé nosné steny sú zo ŽB panelov hrúbky 150 mm. Priečky sú betónové, siporexové, resp. murované hrúbok 75 - 150 mm. Stropné konštrukcie sú zo ŽB dielcov hrúbky 150 mm. Vnútorne schodiská domu sú ŽB, prefabrikované, dvojramenné. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1972, vid' doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 5 je umiestnený na 1. poschodí /2.NP/ bytového domu súp. č. 19 na ulici Mikovíniho vchod č. 18, v katastrálnom území Terasa, obec Košice - ZÁPAD, okr. Košice II. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je pokojná, okrajová časť sídliska Terasa známa tiež ako Luník VIII, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty je v tejto lokalite zvýšený záujem. Do centra mesta Košice je cca 4 km. Dvojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 496/10000. V roku 2012 bol bytový dom zateplený kontaktným zatepl'ovacím systémom s povrchovou úpravou, s prevedením zateplenia strechy a výmenou strešnej krytiny a klampiarskych konštrukcií. Zatepl'eniu predchádzala výmena spoločných okien, vchodových dverí a poštových schránok. V bytovom dome boli cca pred desiatimi rokmi zrealizované nové stúpačky vodovodu a kanalizácie. V čase rekonštrukcie bola prevedená maľba spoločných priestorov. Podlahová krytina na schodiskách je nová PVC, v priestoroch pivníc z cementového poteru a vo vstupných priestoroch je nová keramická dlažba. Osadené boli nové schránky, nainštalovaný elektronický vrátnik a nové svietidlá.

Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia, teplovod a internet. Prístup k bytovému domu je z ulice Mikovíniho s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu a ostatné opravy. Zohľadňujem pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Životnosť bytového domu je stanovená analytickou metódou, vzhľadom na zateplenie a ostatné prevedené úpravy bytového domu.

#### **SPOLOČNÉ ČASTI:**

Základy - základová doska na roštach.

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový prefabrikovaný skelet montovaný z panelov.

Obvodový plášť je samonosný zo železobetónových panelov hr. 320 mm a dodatočne zateplený v roku 2012.

Deliace konštrukcie z panelov na báze plynosilikátov hrúbky od 75 až 150 mm.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové prefabrikované dosky z panelov hr. 150 mm.

Železobetónové prefabrikované dvojramenné schodiská s povrchmi z PVC, zábradlia kovové s nátermi.

Zastrešenie bez krytiny - plocha strecha.

Krytina strechy nová, prevedenie v rámci rekonštrukcie bytového domu

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímasy, parapetné plechy, lemovania a pod.).

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov.

Úpravy vonkajších povrchov - omietka na báze umelých látok a zateplenie kontaktným zateplovacím systémom.

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere plastové so zasklením.

Okná - plastové s izolačným dvojsklom.

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch pôvodné, vyhotovené z keramickej dlažby, na schodiskách z PVC krytiny.

Tepelné izolácie - tepelná izolácia strešnej konštrukcie.

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru.

#### **SPOLOČNÉ ZARIADENIA:**

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie z centrálnej kotolne, pričom v každom byte sú radiátory.

Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN-S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorné rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je nástennými vypínačmi s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou.

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr s tepelnou izoláciou.

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr.

Vnútorný plynovod - z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody centrálny z výmenníkovej stanice.

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, domový telefón-elektronický vrátnik).

Výťahy - bytový dom je bez výťahu

#### **Popis bytu č. 5 na 1. poschodí/ 2.NP/, ul. Mikovíniho č. 18, Košice:**

Pri hodnotení bytu je uvažované so štandardným vybavením, vzhľadom na to, že majiteľkou bytu neboli sprístupnené vnútorné priestory bytu / zohľadnené pri použití koeficientu vybavenia "kv"=1/. Byt č. 5 v osobnom vlastníctve na 1. poschodí /2.NP/je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným vykurovaním z centrálného zdroja.

**Dispozíciu bytu tvorí:** predsieň, 2x izba, kúpeľňa, WC, kuchyňa a veľká pivnica č. 5 v 1.PP. Byt nemá balkón ani loggiu. Kúpeľňa je osadená v pôvodnom panelovom jadre, samostatne je osadené WC s inštaláčnym jadrom. Kuchyňa bytu je vybavená kuchynskou linkou, plynovým sporákom a digestorom. Povrchová úprava stien VPC omietkou s povrchovou maľbou. Na chodbe je keramická dlažba. V byte sú pôvodné rozvody elektroinštalácie, plynovodu, nové rozvody vodovodu a kanalizácie. Rozvody elektroinštalácie pod omietkou 230 V. Vchodové dvere plné dyhované. Okná plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami. Kúrenie ústredné teplovodné, radiátory pôvodné ocelové panelové s osadenými meračmi - PRVN. Byt má samostatné meranie SV, TUV, plynu a elektro certifikovanými meračmi. Byt je v štandardnej výbave, obývaný a udržiavaný.



**Popis bytu č. 5 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č. 19:****Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:**

vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

**Spoločné časti domu sú najmä:**

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

**Spoločné zariadenia domu sú najmä:**

výtahy, kočíkarne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

**Charakter nehnuteľnosti:**

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---4/2017 = 2,404 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,08, Koeficient predajnosti 1,3 .

**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 [m <sup>2</sup> ]
izba 16,30	16,30
izba 16,30	16,30
kuchyňa 7,92	7,92
predsieň 4,0	4,00
kúpeľňa 2,62	2,62
WC 0,97	0,97
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>48,11</b>
Pivnica 6,05	6,05
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>54,16</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$   
**Počet izieb:** 2

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,49
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,44
4	Schody	3,00	1,20	3,60	2,90
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,04
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,42
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	3,00	9,00	7,25
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,42
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	1,21
12	Okná	5,00	3,00	15,00	12,08
13	Povrchy podláh	0,50	2,00	1,00	0,81
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,02
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,61
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,81
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,70	3,40	2,74
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,22
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,81
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,61
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,01
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,01
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,42
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,61
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,61
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,22
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,22
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,01
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>124,15</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 124,15 / 100 = 1,2415$$

$$V_H = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [EUR/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ EUR}/m^2 * 2,404 * 1,037 * 1,2415 * 1,08$$

$$V_H = 1\,087,35 \text{ EUR}/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

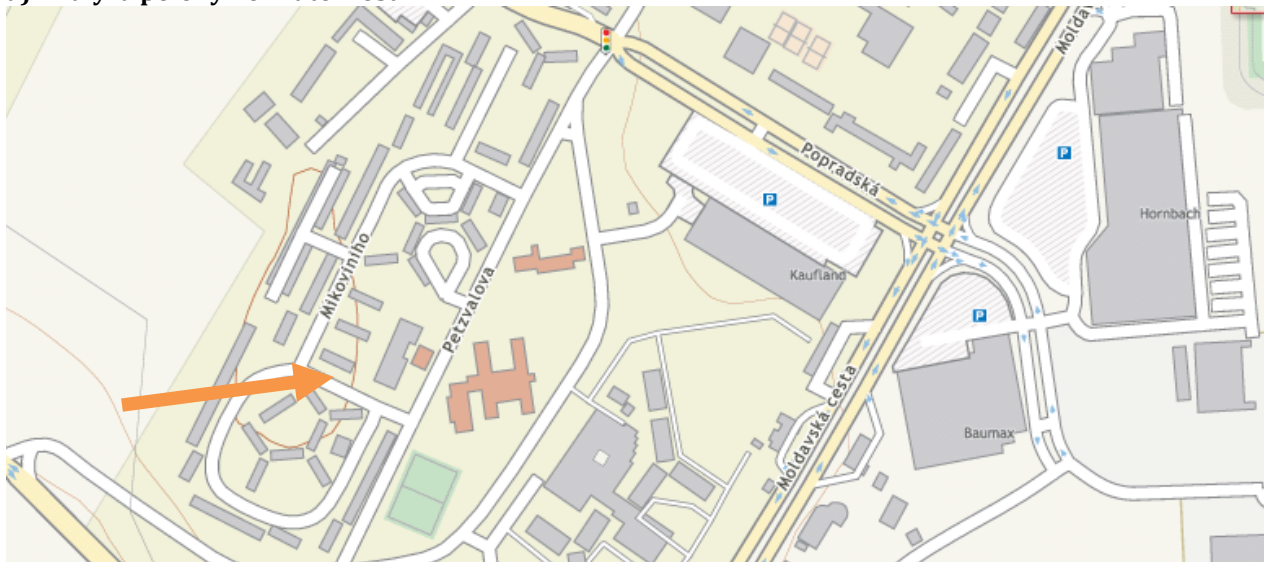
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,03	1972	120	46	1,54
2	Zvislé konštrukcie	14,49	1972	100	46	6,67
3	Stropy	6,44	1972	100	46	2,96
4	Schody	2,90	1972	100	46	1,33
5	Zastrešenie bez krytiny	6,04	2012	100	6	0,36
6	Krytina strechy	2,42	2012	50	6	0,29
7	Klmpiarske konštrukcie	1,21	2012	40	6	0,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	7,25	2012	40	6	1,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,42	2012	50	6	0,29
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2012	40	6	0,00
11	Dvere	1,21	2012	50	6	0,15
12	Okná	12,08	2012	50	6	1,45
13	Povrchy podláh	0,81	2012	45	6	0,11
14	Vykurovanie	3,02	1972	55	46	2,53
15	Elektroinštalácia	1,61	1972	55	46	1,35
16	Bleskozvod	0,89	2012	40	6	0,13
17	Vnútorný vodovod	1,77	2007	40	11	0,49
18	Vnútorná kanalizácia	1,93	2007	40	11	0,53
19	Vnútorný plynovod	0,81	1972	50	46	0,75
20	Výtťahy	0,00	2012	50	6	0,00
21	Ostatné	2,74	2012	50	6	0,33
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,22	1972	50	46	2,96
23	Vnútorné keramické obklady	0,81	1972	50	46	0,75
24	Dvere	1,61	1972	50	46	1,48
25	Povrchy podláh	2,01	1972	50	46	1,85
26	Vykurovanie	2,01	1972	55	46	1,68
27	Elektroinštalácia	2,42	1972	50	46	2,23
28	Vnútorný vodovod	0,89	2007	40	11	0,24
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2007	40	11	0,24
30	Vnútorný plynovod	0,40	1972	50	46	0,37
31	Ohrev teplej vody	1,61	1972	50	46	1,48
32	Vybavenie kuchýň	1,61	1972	50	46	1,48
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,22	1972	50	46	2,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,22	1972	50	46	2,96
35	Ostatné	2,01	1972	50	46	1,85
	<b>Opotrebenie</b>					<b>45,06%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>54,94%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

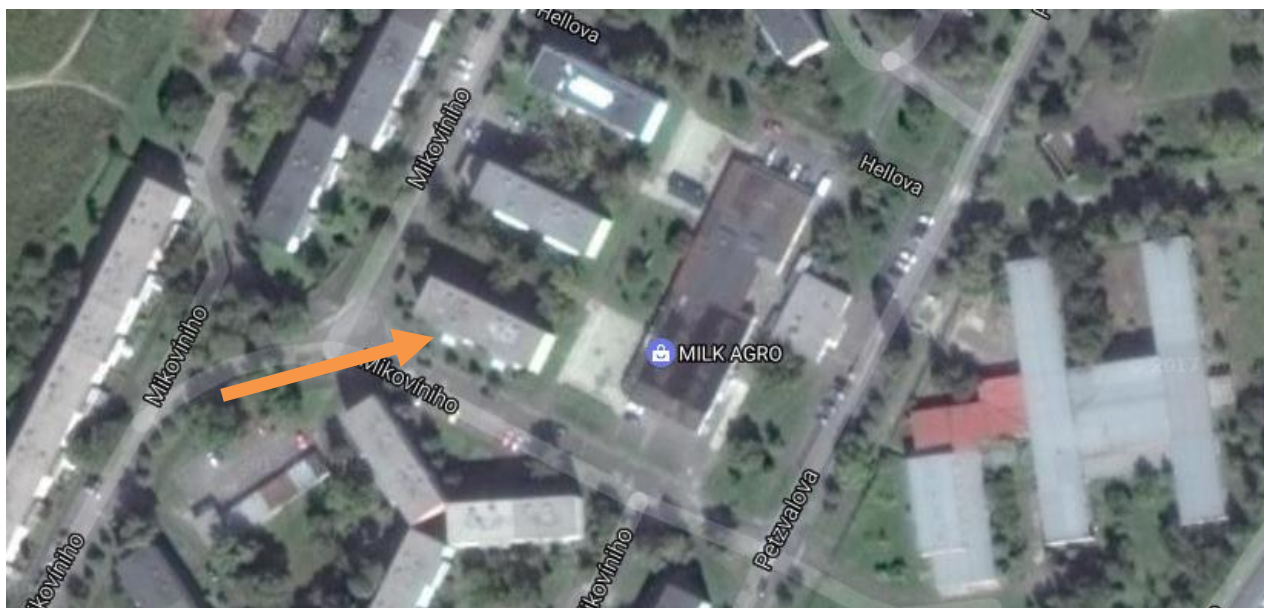
Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1 087,35 EUR/m <sup>2</sup> * 54,16m <sup>2</sup>	58 890,88
Technická hodnota	54,94% z 58 890,88 EUR	32 354,65

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha bytového domu súp. č. 19, Mikovíniho 18 - Luník VIII.



Ortofotomapa - poloha bytového domu súp. č. 19, Mikovíniho 18, Košice

Bytový dom súp. č. 19 sa nachádza v intraviláne krajského mesta Košice na rovinatom pozemku parc. č. 4920 a č. 4921 na ulici Mikovíniho 18, 20 vo vchode č. 18 na sídlisku Terasa - Luník VIII v Košiciach. Bytový dom má 1 podzemné podlažie s pivničnými priestormi a priestormi domového vybavenia a 4 nadzemné podlažia s bytovými jednotkami. Ohodnocovaný byt č. 5 sa nachádza na 1. poschodí/ 2.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne v blízkosti miestnej komunikácie ulice Mikovíniho v dostatočnej vzdialenosti, s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou (autobus), odhadovaný čas jazdy autom do centra je cca 5 min, zástavka mestskej dopravy sa nachádza cca 150 m od bytového domu. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, rozvodu tepla, oznamovacie rozvody, internet a káblovú televíziu. Orientácia dvoch miestnosti - kuchyne a izby je na severovýchod a druhá izba je orientovaná na juhozápad. V okolí prevláda zástavba bytových domov a v blízkosti sú objekty občianskej vybavenosti (obchodné centrá - Kaufland, OBI, Hornbach a Optima, obchody, služby, školy, pobočky bánk, DPMK, atď. ).

Svojou polohou a stavebno-technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - sídlisko Terasa je trvale začlenené do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite pretrváva zvýšený záujem.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

- Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od začiatku užívania od roku 1972 využívaná ako byt v bytovom dome. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúži neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva.

Podiel z pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve majiteľa bytu.

**Prípadne riziká a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 14032 - čiastočný zo dňa 25.04.2017, a sú uvedené v časti B- pri vlastníkovi ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

Poznámka

**Informatívna poznámka:** Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zn. PDS-80/1 - 2014 - JŠ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936 P 609/14 - 1134/14

**Obmedzujúca:** Uznesenie Okresného súdu Košice II o nariadení predbežného opatrenia sp. zn. 15C/243/2013-186, ktorým sa zakazuje spoločnosti Pides, s.r.o. Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 31 717 004, vykonať akékoľvek úkony súvisiace s dobrovoľnou dražbou. P-857/14 v.z. 3655/2014

**Informatívna poznámka:** Oznamenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom zálohu na dražbe. P - 138/17 zo dňa 1.2.2017 - 907/17

**Obmedzujúca:** Uznesenie okresného súdu Košice II o nariadení neodkladného opatrenia vo veci návrhu na určenie neplatnosti zmlúv o výkone správy sp. zn. 20C/19/2017-90, ktorým sa zakazuje spoločnosti PIDES PLUS, s.r.o. Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 44852746 vykonať akékoľvek úkony súvisiace s dobrovoľnou dražbou. P-626/2017 zo dňa 29.5.2017 - číslo zmeny 2512/2017

**C. Ťarchy:**

Por. č.:7

Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov podľa zák. č. 182/93 Z.z. § 15.

Oprava zápisu záložného práva, R-1004/14 zo dňa 16.04.2014 v.z. 2034/2014

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti EX 1354/2014-22,

Exekútorský úrad Košice, Jantárova 30, JUDr. Ján Sokol - súdny exekútor, Z-2654/2015 zo dňa 10.04.2015 - 1501/15

Por. č.: 7

Exekučný príkaz č. EX 97/2015-25 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-4300/15 zo dňa 08.06.2015 v.z. 2422/2015

( Exekučný úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz č. EX 183/2015-16 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-4732/15 zo dňa 22.06.2015 v.z. 2610/2015

( Exekučný úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti Ex 563/15. EÚ 575/2015-18-

JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárova 30 Z 7463/15 - 3966/15

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti EX 816/2015-11,

Exekútorský úrad Košice, JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice, Z 9765/15 zo dňa 23.12.2015 - v.z. 444/16

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. EX 924/2015-10 v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-1180/16 zo dňa 18.02.2016 v.z. 802/2016 (Exekútorský úrad Košice, JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 04001Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 313/2016, Exekútorsky úrad Košice, Jantárova 30, JUDr. Ján Sokol - súdny exekútor, na byt č. 5/1.posch., vchod: 18, Z-9137/2016 zo 7.11.2016 - 6962/16

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

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

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,3 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty panelových bytov v meste Košice v danej lokalite.

**Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke:** Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je v rovnováhe s ponukou (III). Lokalita patrí časti obce vhodnej k bývaniu, bežné sídliská (III). Súčasný stav hodnotím ako veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť - vzhľadom na kompletnú rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu. (I). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, občianska vybavenosť a služby (II). Bytový dom má v 1.PP pivnice, spoločné priestory, miestnosť pre bicykle (IV). Vybavenosť a príslušenstvo bytu, hodnotím ako byt bez vykonanej rekonštrukcie, v pôvodnom stave so štandardným vybavením (IV). Ponuka pracovných možností v mieste je obmedzená, nezamestnanosť je do 15% (III). Hustota obyvateľstva na sídlisku je priemerná (II). Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná - väčšina miestností je orientovaná na severovýchod (III). Byt je umiestnený na 1. poschodí bytového domu v krajnej sekcii (II). Vo vchode je do 20 bytov- konkrétne 11 (III). Dopravu v okolí bytového domu zabezpečuje autobus, železnica, MHD, letisko, TAXI (I). Občiansku vybavenosť tvorí kompletná vybavenosť krajského mesta, školy, nemocnica, divadlo, pošta, kompletná sieť obchodov a služieb (I). V blízkom okolí nad 1 km sa nachádzajú lesy - Myslava, Bankov (IV). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Vzhľadom na dispozičné riešenie daného typu bytu a technický stav bytu a bytového domu, spoločných priestorov ako aj vybavenosti a polohy sídliska hodnotím byt ako dobrý (II).

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,3**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,300	10	13,0000
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodnej k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,300	30	39,0000
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,900	7	27,3000
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,600	5	13,0000

<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,715	6	4,2900
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byť bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,715	10	7,1500
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	1,300	8	10,4000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,600	6	15,6000
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,5000
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byť v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,600	9	23,4000
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	Byť > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,300	7	9,1000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,3000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,4000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,715	4	2,8600
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,0000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá byť	II.	2,600	20	52,0000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>287,30</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 287,3 / 145$	1,981
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 32\ 354,65 \text{ EUR} * 1,981$	<b>64 094,56 EUR</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 14032

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra „C“ KN parc. č. 4920 a č. 4921, ležiace v katastrálnom území Terasa, obce: Košice-Západ, okres: Košice II, polohou nachádzajúce sa na sídlisku Terasa, v jeho okrajovej časti, v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemkov parc. č. 4920 je 185 m<sup>2</sup> a parc. č. 4921 je 181 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa LV č. 14032 je: 496/10000 - výmera vlastníckeho pozemku je 18,16 m<sup>2</sup>. Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 19, na ulici Mikovíniho vchod 18 a 20. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - na eli, vodovod, kanalizáciu, plyn, teplovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatižené a neohrozené chemickými výparmi.

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 26,56 €, čo je východisková hodnota pozemkov mesta Košice.



Obr.: Tvar a orientácia pozemku registra "C"KN parc. č. 4920 a č.4921 – zastavané plochy a nádvorcia, k.ú. Terasa

#### Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

#### Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

#### Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * \text{kpd} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m<sup>2</sup>

kpd - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$\text{kpd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde:

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k<sub>d</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sub>p</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

k<sub>i</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sub>z</sub> - koeficient zvyšujúcich 1,01-3,00)

k<sub>r</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z lokality územia – mestská časť Košice - Terasa, z funkčného využitia územia - obytná zástavba stavbami bytových domov s doplnkovými stavbami, v blízkosti zariadení občianskej vybavenosti lokálneho charakteru (obchody, služby, školské zariadenia – materské školy, základná škola, strediská zdravotnej starostlivosti, športoviská, v dobrej pešej dostupnosti do 5-10 min. zástavky MHD autobus) a zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (následná tabuľka).

#### Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov (v zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z.z.) VHMJ/eura/m<sup>2</sup>

a) Bratislava	66,39
<b>b) Krajské mestá:</b> Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	<b>26,56</b>
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
4920	zastavaná plocha a nádvorie	185	185,00	496/10000	9,18 m <sup>2</sup>
4921	zastavaná plocha a nádvorie	181	181,00	496/10000	8,98 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>18,16 m<sup>2</sup></b>

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	2,9700
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 2,9700$	78,88 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 18,16 \text{ m}^2 * 78,88 \text{ EUR/m}^2$	<b>1 432,46 EUR</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 4920	724,12
parcela č. 4921	708,34
<b>Spolu</b>	<b>1 432,46</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- bytu č. 5, na 1. poschodí, vo vchode č. 18 obytného domu Mikovíniho 18,20 súp. č. 19, ktorý je postavený na parcelách registra "C" KN č. 4920 a č. 4921
  - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 496/100000
  - spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 496/100000; parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4920 o výmere 185 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C"KN s parcelným číslom 4921 o výmere 181 m<sup>2</sup>; Druh pozemku : Zastavané plochy a nádvoría
- Súbor nehnuteľností je zapísaný na LV č. 14032, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ZÁPAD, Katastrálne územie: Terasa
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel
  - za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

### Odpoveď:

1) Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciacie. Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota 2 - izbového bytu č. 5, na 1. poschodí /2.NP/ bytového domu súp. č. 19, na ul. Mikovíniho 18, Košice-Západ, k.ú. Terasa, podľa LV č. 14032 je 65 500,00 EUR ku dňu 26.03.2018.**

**Slovom: Šesťdesiatpäťtisícpäťsto EUR**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou (byty a nebyt. priestory) : **64 094,56 EUR**

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : **1 432,46 EUR**

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Byt č.5, na 1.posch./ 2 NP/, súp. č.19, Mikovíniho 18	64 094,56
<b>Pozemky</b>	
Podľa LV č. 14032 - parc. č. 4920 (9,18 m <sup>2</sup> )	724,12
Podľa LV č. 14032 - parc. č. 4921 (8,98 m <sup>2</sup> )	708,34
<b>Spolu pozemky (18,16 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 432,46</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>65 527,02</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>65 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **65 500,00 EUR**

Slovom: **Šesťdesiatpäťtisícpäťsto EUR**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani v krajinej oblasti. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia. Pozemok pod stavbou nie je ekologický zaťažený. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme.

**Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 14032 - čiastočný zo dňa 23.03.2018, a sú uvedené v časti B- pri vlastníkovi ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

### Poznámka

**Informatívna:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. PDS-80/1 - 2014 - JŠ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936 P 609/14 - 1134/14

**Obmedzujúca:** Uznesenie Okresného súdu Košice II o nariadení predbežného opatrenia sp. zn. 15C/243/2013-186, ktorým sa zakazuje spoločnosti Pides, s.r.o. Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 31 717 004, vykonať akékoľvek úkony súvisiace s dobrovoľnou dražbou. P-857/14 v.z. 3655/2014

**Informatívna:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice, IČO: 36583936, predajom zálohu na dražbe. P - 138/17 zo dňa 1.2.2017 - 907/17

**Obmedzujúca:** Uznesenie okresného súdu Košice II o nariadení neodkladného opatrenia vo veci návrhu na určenie neplatnosti zmlúv o výkone správy sp. zn. 20C/19/2017-90, ktorým sa zakazuje spoločnosti PIDES PLUS, s.r.o. Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 44852746 vykonať akékoľvek úkony súvisiace s dobrovoľnou dražbou. P-626/2017 zo dňa 29.5.2017 - číslo zmeny 2512/2017

### **C. Ťarchy:**

Por. č.:7

Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov podľa zák. č. 182/93 Z.z. § 15.

Oprava zápisu záložného práva, R-1004/14 zo dňa 16.04.2014 v.z. 2034/2014

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti EX 1354/2014-22,

Exekútorsky úrad Košice, Jantárova 30, JUDr. Ján Sokol - súdny exekútor, Z-2654/2015 zo dňa 10.04.2015 - 1501/15

Por. č.: 7

Exekučný príkaz č. EX 97/2015-25 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-4300/15 zo dňa 08.06.2015 v.z. 2422/2015

( Exekučný úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz č. EX 183/2015-16 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-4732/15 zo dňa 22.06.2015 v.z. 2610/2015

( Exekučný úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti Ex 563/15. EÚ 575/2015-18-

JUDr. Ján Sokol, súdny exekútor, Jantárova 30 Z 7463/15 - 3966/15

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti EX 816/2015-11,

Exekútorsky úrad Košice, JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice, Z 9765/15 zo dňa 23.12.2015 - v.z. 444/16

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. EX 924/2015-10 v prospech:

Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave, pobočka Košice, Festivalové nám. 1, 041 84 Košice, IČO: 30807484. Z-1180/16 zo dňa 18.02.2016 v.z. 802/2016

( Exekútorsky úrad Košice, JUDr. Ján Sokol, Jantárova 30, 040 01 Košice)

Por. č.: 7

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 313/2016, Exekútorsky úrad Košice, Jantárova 30, JUDr. Ján Sokol - súdny exekútor, na byt č. 5/1.posch., vchod: 18, Z-9137/2016 zo 7.11.2016 - 6962/16

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach dňa 31.3.2018

Ing. Eva Hakajová

## IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka Sp. zn.: PDS-015/12-2017-JŠ, zo dňa 28.02.2018,
- 2) (2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby dňa 28.02.2018
- 3) (3xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 14032 vystavený príslušnou správou katastra nehnuteľností zo dňa 23.03.2018
- 4) (1xA4) Informatívna kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Jazero, vystavená príslušnou správou katastra nehnuteľností zo dňa 23.03.2018
- 5) (1xA4) Doklad o veku stavby - Potvrdenie veku stavby poskytnuté správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností PIDES PLUS s.r.o., Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- 6) (1xA4) Pôdorys bytu - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o., Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- 7) (1xA4) Pôdorys typického podlažia s bytom č. 5 - časť projektovej dokumentácie
- 8) (1xA4) Pôdorys suterénu bytového domu súp. č. 19 Mikovíniho 18, 20 - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o., Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- 9) (3xA4) Kolaudačné rozhodnutie č.: A/2012/14108-03/II/MIN zo dňa 7.11.2012 na užívanie dokončenej stavby bytového domu na Mikovíniho č. 18, 20 - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o., Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- 10) (1xA4) Energetický štítok budovy zo dňa 22.12.2011 - podklad dodaný správcovskou spoločnosťou daných nehnuteľností: PIDES PLUS s.r.o., Košice, ul. Šoltésovej č. 9, 040 01 Košice
- 11) (2xA4) Fotodokumentácia

Spolu: 17 listov

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 11/2018 znaleckého denníka za rok 2018

V Košiciach dňa 31.03.2018

Ing. Eva HAKAJOVÁ