

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
IČO:36583936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 16.11.2018
Sp. zn.: PDS-100/14-2018-SJ

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2018

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- súbor nehnuteľností zapísaných na **LV č. 1443**, vedenom Okresným úradom Košice – Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, katastrálne územie: Nové Ťahanovce, ako:
 - **byt č. 2 na 1. poschodí** vo vchode č. 4 bytového domu Berlínska 3,4 so súp. č. 2456, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3680; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2456 nie je evidovaný na liste vlastníctva,
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 272/10000,
 - za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 45 (19)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 4+1xCD+ 1x archív znalca

V Košiciach : 17.12.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. 1443, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, katastrálne územie: Nové Ťahanovce, ako:
 - byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 4 bytového domu Berlínska 3,4 so súp. č. 2456, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3680; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2456 nie je evidovaný na liste vlastníctva,
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 272/10000, vo vlastníctve podľa LV:
 - Čuková Helena Karin r. Buncziková, nar.: 18.05.1969, bytom: Berlínska 2456/4, 040 13 Košice, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/2
 - Bunczik Roland, nar. 09.03.1981, bytom: Berlínska č. 2456/4, 040 13 Košice, SR
 - za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
 - v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel,

1.2. Účel posudku:

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

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

11.12.2018

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

17.12.2018

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 16.11.2018, Sp. zn.: PDS-100/14-2018-SJ
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom ako aj obhliadku predmetu dražby, zo dňa 16.11.2018, Sp.zn.: PDS-100/13-2018-SJ

Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1443 vystavený OÚ Košice, katastrálny odbor zo dňa 12.12. 2018
- Kópia katastrálnej mapy vystavená OÚ Košice, katastrálny odbor zo dňa 12.12. 2018
- Doklad o veku stavby -výpočtový list ceny bytu - bytový dom bol postavený v roku 1988
- Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 15.10.1997
- Pôdorysy - vstupné podlažie, typické podlažie s pôdorysom bytu č. 2
- Zameranie, zakreslenie a popis bytu č. 2, na ul. Berlínska 4, 1.posch.
- Fotodokumentácia vytvorená 11.12.2018

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 MS SR 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. / ďalej len Vyhl.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./

- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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.
- 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 – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Vyhláška Ministerstva financií SR 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
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k II. štvrtroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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:

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

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

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 :

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

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.

1.8 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 v znení noviel nehnuteľnosti - " 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.

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 diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii potrebné relevantné podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité publikované v „ Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", zohľadnený je koeficient konštrukcie, vybavenia a podlahová plocha bytu. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, pre III.Q 2018, aktuálne ku dňu ohodnotenia/ kcu=2,476/

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpnyim 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 hodnotu.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1443 v k. ú. Nové Ľahanovce, obec Košice - Sídliisko Ľahanovce, okres Košice I. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1443, zo dňa 12.12.2018**A. Majetková podstata:****-Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape :**

- Nenachádzajú sa
- K pozemku pod stavbou č. 2456 (p.č. 3680) nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva.

- Stavby :

| Súpisné číslo | Na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chr. n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|--------------|---------------|----------------|
| 2456 | 3680 | 9 | obytný dom | Berlínska 3,4 | 1 |

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory:

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Byt:

| Vchod: | 4 | 1. poschodie | byt č. 2 |
|--------|---|--------------|----------|
|--------|---|--------------|----------|

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 272/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

31 - Čuková Helena r. Buncziková, Berlínska 2456/4, 04013 Košice, SR,

Dátum narodenia: 18.01.1969

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia:

Tit. uznesenie 19 D 1/01, D not. 33/2001, Z 942/03 - pol. vz. 582/03

Poznámka:

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie č. EX 578/2011 zriadením exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, P - 1145/2012 - 1269/2012.

Informatívna: P 883/2018, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583 936, - číslo zmeny - 1533/18

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

34 - Bunczik Roland r. Bunczik, Berlínska 2456/4, 04013 Košice, SR,

Dátum narodenia: 09.03.1981

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia:

Tit. uznesenie 19 D 1/01, D not. 33/2001, Z 942/03 - pol. vz. 582/03

Poznámka:

Informatívna: P 883/2018, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583 936, - číslo zmeny - 1533/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.: 31

Zriadenie vecného bremena : Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech Mária Buncziková, Berlínska 4, Košice, Z-942/03 v.z. 582/03

Por. č.: 31

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti Ex 578/2012. Exekútorický úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov. Z-8356/12 zo dňa 20.11.2012 - 1444/12

Por. č.: 31

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva EX 886/2013-15, Exekútorický úrad Košice, Štúrova 17, JUDr. Michal Mazúr - súdny exekútor, na byt č. 2/1.posch., vchod: 4, Z-8385/2016 z 12.10.2016 - 1557/16

Por. č.:34

Zriadenie vecného bremena : Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech Mária Buncziková, Berlínska 4, Košice, Z-942/03 v.z. 582/03

Por. č.:34

Exekučný príkaz č. Ex3259/05 na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Exekútorický úrad Košice, Kupeckého 29, 040 01 Košice, Z - 8742/2010 - 8/2011.

Por. č.:34

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva EX 1553/17 zo dňa 07.09.2017 (Exekútorický úrad, Mgr. Ján Makita, Bosákova 7, 851 04 Bratislava), Z-6653/2017 v.z. 1438/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 11.12.2018 znalkyňou, za účasti vlastníkov nehnuteľnosti - Heleny Čukovej a Rolanda Bunczika. Bola vykonaná obhliadka vonkajších priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, pivnice a bytu č. 2 na 1. poschodí. Pri obhliadke bolo vykonané - zameranie všetkých vnútorných priestorov bytu č. 2/1.p. a pivnice v 1.NP, popis skutkového stavu a nafotenie bytu, vnútorných a vonkajších priestorov nehnuteľnosti.
- Skutkový stav všetkých priestorov je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

- K obhliadke bola poskytnutá čiastočná technická dokumentácia - pôdorys bytu č. 2 na 1. poschodí. Výmery plôch jednotlivých miestností boli zistené meraním. Zistená výmera bytu je 62 m² vrátane pivnice. K bytu prináleží pivnica v 1.NP. Vo výpočte uvažujem s touto hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe dokladu o veku stavby, v tomto prípade je to Potvrdenie vystavené správcom bytového domu, podľa ktorého bola budova bytového domu postavená v roku 1989. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č. 2 je zapísaný v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 1443, nachádza sa v bytovom dome súp.č. 2456, na 1.posch., na parc.č. 3680 Na katastrálnej mape je zakreslený bytový dom na parc. č. 3680

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

- Byt č. 2 v bytovom dome, Berlínska 4 , súpisné číslo 2456, na parc. č. 3680

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. 2 na 1. posch., súp. č. 2456, Berlínska 4

Byt č. 2, na 1. poschodí bytového domu súp. č. 2456, na ulici Berlínska č. 4, sa nachádza v krajskom meste Košice, v katastrálnom území Nové Ľahanovce, obec Košice - Sídliisko Ľahanovce, okr. Košice I, na parc. č. 3680 (parcela nie je predmetom ohodnotenia). Bytový dom je situovaný v časti mesta zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti, v lokalite vhodnej na bývanie v dostatočnej vzdialenosti od hlavných cestných komunikácií. Je to pomerne pokojná časť sídliska, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov v stavebnom konštrukčnom systéme P.1.14. Je napojený na všetky inžinierske siete: elektrická prípojka, prípojka plynu, vodovod, kanalizácia a teplovod. Bytový dom bol postavený v rámci výstavby sídliska Ľahanovce a daný do užívania v roku 1988.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU A BYTU**Popis bytového domu súp. č. 2456, na parc. C-KN č. 3680, ul. Berlínska č. 4, Košice:**

Radový bytový dom panelovej konštrukcie s dvomi sekciami, je založený na betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie sú montované panelové. Priečky sú montované panelové, hr.150 mm a 80 mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú montované železobetónové s rovným podhľadom. Schodište je železobetónové prefabrikované. Strecha je plochá, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné priestory bytového domu sú čiastočne opravené, povrchové úpravy stien a stropov sú vápennými omietkami, bez keramických obkladov. Obklad sa nachádza iba vo vstupnej chodbe v 1.NP. Povrchy podláh spoločných priestorov sú nové z keramickej dlažby na vstupnom podlaží a na ostatných podlažiach pred bytmi a medzипoschodiach, v pivniciach sú betónové podlahy. Schody majú povrch liate terazzo. Bytový dom má výt'ah s nosnosťou do 320 kg.

Vonkajšia úprava povrchov stien bytového domu je bez zateplenia obalových konštrukcií s novým farebným povrchovým náterom. V roku 2014 bola zateplená strecha bytového domu s položením novej strešnej krytiny. Vstup do bytového domu bol upravený výmenou vstupných brán z obidvoch strán vstupu a osadením nových poštových schránok. Súčasne bola prevedená výmena okien v spoločných priestoroch na chodbách a v pivniciach. Obidve vstupné brány sú kovové s povrchovou plastovou úpravou, s izolačným dvojsklom. Vymenené sú aj dvere v zádverí za plastové z obidvoch strán vstupu. Výt'ah je pôvodný, čiastočne upravený, ošetrovaný novým náterom.

Dispozičné riešenie: Bytový dom má 9 nadzemných podlaží, 1.NP tvorí vstupné podlažie. Vo vstupnom podlaží sa nachádza zádverie, vstupná chodba, schodisko, pivnica a miestnosť na bicykle a kočíky, sušiareň, práčovňa a technická miestnosť. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, 2 x bytové jednotky, 1 x výtah s nosnosťou do 320 kg, ktorý je situovaný na medziposchodí. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete. Prístup k bytovému domu je z ulice Európska trieda, následne s odbočením na ul. Berlínska s parkoviskom pred bytovým domom. Vzdialenosť do centra mesta Košice je cca 8 km. Bytový dom je v súčasnosti vcelku v dobrom technickom stave, dobre udržiavaný. Životnosť a opotrebenie som stanovila lineárnou metódou. Základnú životnosť bytového domu som stanovila na 80 rokov - pre bytové domy panelové.

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - betónová základová doska

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový prefabrikovaný skelet montovaný z panelov hrúbky 150 mm

Obvodový plášť - z betónových panelov hrúbky 300 mm

Deliace konštrukcie - priečky z betónových panelov hr.150 a 80 mm

Stropné konštrukcie - zo železobetónových prefabrikovaných dosák z panelov hrúbky 150 mm

Schodište - železobetónové prefabrikované

Zastrešenie bez krytiny - železobetónové prefabrikované stropné dosky

Krytina strechy - plochá strecha dvojplášťová s izoláciou z ťažkých navarovných pásov.

Strecha - plochá bezspádová

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, lemovania a pod.)

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, bez keramických obkladov

Úprava vonkajších povrchov - nová farebná omietka na báze umelých látok

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

Okná - plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch z bežnej keramickej dlažby, na schodoch terazzo, pred vstupmi do bytov keramická dlažba

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi. 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. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané nástennými vypínačmi.

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z ocelových rúr, pôvodné

Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory.

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

Ohrev teplej vody - centrálny z výmenníkovej stanice napojený na horúcovod.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľní a záchodov cez centrálnu šachty, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach.

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, káblová televízia, internet, domový telefón).

Výťahy - 1 x osobný nosnosť do 320 kg.

Popis bytu č. 2, na 1. poschodí, ul. Berlínska č. 4, Košice:

Jedná sa o trojizbový byt, ktorý je v osobnom vlastníctve, vybavený základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja po prevedenej staršej rekonštrukcii hygienického jadra - kúpeľne s WC v roku 2001 so štandardným vybavením.

Dispozíciu bytu tvorí 3 x obytná miestnosť a príslušenstvo: predsieň, kúpeľňa spoločná s WC, kuchyňa, lodžia a pivnica nachádzajúca sa v 1. NP. Bytové jadro je murované. V kúpeľni je bezbariérový prístup pre vozičkára, osadená samostatná sprcha, keramické umývadlo, 1 x páková vodovodná batéria a 1 x sprchová batéria, keramické obklady stien po strop a podlaha z keramickej dlažby. V kúpeľni sa nachádza WC, má 1x keramickú misu so zabudovanou nádržkou v stene, keramický obklad a podlahu z keramickej dlažby. Kuchynská linka poškodená - opotrebovaná, z materiálu na báze dreva o dĺžke 2,4 m s nerezovým drezom, s plynovým sporákom, bez digestora s keramickým obkladom okolo sporáka. Podlahy obytných miestností sú plávajúce laminátové poškodené a značne opotrebované. V kuchyni je PVC krytina a na chodbe staršia keramická dlažba. Omietky sú vápenno-cementové hladké s pôvodnou staršou maľbou, potrebujú údržbu a čerstvú maľbu. Stúpacie rozvody vody sú z ocelových rúr pôvodné a kanalizácie z PVC rúr sú pôvodné, inštalácia zemného plynu pre kuchynský sporák s meraním v inštalačnom jadre pri WC, teplá voda a kúrenie z mestského teplovodu.

Vnútorne rozvody vody, kanalizácie vymenené v rámci rekonštrukcie kúpeľne v roku 2001. Vnútorne dvere hladké sčasti zasklené, opotrebované. Vchodové dvere sú drevené dyhové z vnútornej strany poškodené. Okná sú pôvodné drevené zdvojené v izbe vedľa kuchyne je okno plastové, vymenené v roku 2010. Lodžia je opatrená vonkajšími plastovými roletami a uzavretá plastovým obkladom zábradlia, úprava z roku 2007. Kúrenie ústredné teplovodné, radiátory sú pôvodné rebrové a panelové s osadenými meračmi.

Byt je hodnotený v technickom stave po prevedenej staršej rekonštrukcií hygienického jadra / 2001/ so štandardným vybavením, a poškodením kuchynskej linky, podláh a dverí. Vybavenie bytu hodnotené v stĺpci "štandard", zohľadnené pri výpočte koeficientu vplyvu vybavenia "kv". Pri výpočte opotrebenia je použitá lineárna metóda vzhľadom na vykonané čiastočné úpravy bytového domu, jeho spoločných častí a priestorov bez zateplenia bytového domu.

Popis bytu č. 2 a jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č. 2456:

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, kočíkárne, 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, platný ku dňu ohodnotenia 4/1996--3/2018 = 2,476 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,06, koeficient predajnosti 1,5.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet | Podlahová plocha [m ²] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Izba: 2,18*3,76 | 8,20 |
| Izba: 4,04*4,55 | 18,38 |
| Izba: 2,83*4,71 | 13,33 |
| Kuchyňa : 1,77*4,70 | 8,32 |
| Kúpeľňa s WC: 2,52*2,22-0,81*0,67 | 5,05 |
| Predsieň: 2,19*3,47-2,68*0,51 | 6,23 |
| Výmera bytu bez pivnice | 59,51 |
| Pivnica 1,87*1,26 | 2,36 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 61,87 |
| Lodžia 2,38*1,34 | 3,19 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m²

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,476

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,06

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 | 1,00 | 5,00 | 4,65 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 16,75 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,44 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,79 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,10 | 5,50 | 5,11 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,79 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,39 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,35 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,23 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,46 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 2,00 | 1,00 | 0,93 |
| 12 | Okná | 5,00 | 2,00 | 10,00 | 9,30 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,50 | 0,75 | 0,70 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,32 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,02 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 1,10 | 2,20 | 2,05 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| Zariadenie bytu | | | | | |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 0,90 | 3,60 | 3,35 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,49 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 0,80 | 2,00 | 1,86 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,32 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,79 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,02 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,02 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,46 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,49 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,72 |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,72 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,32 |
| Spolu | | 100,00 | | 107,55 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,55 / 100 = 1,0755$$

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR}/m^2 * 2,476 * 1,037 * 1,0755 * 1,06$$

$$VH = 952,20 \text{ EUR}/m^2$$

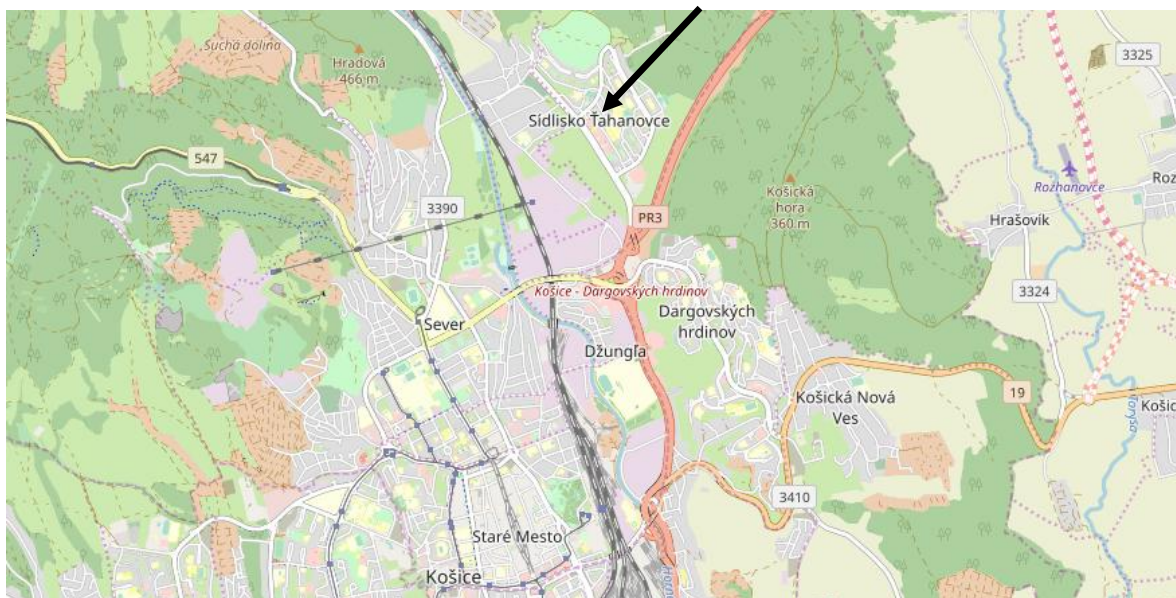
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

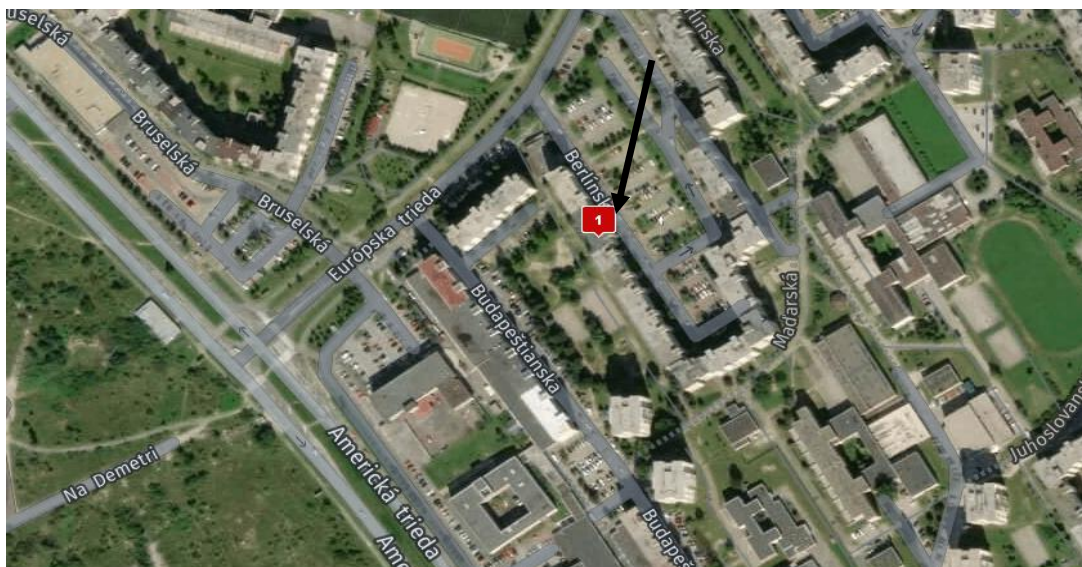
| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č. 2 na 1. posch., súp. č. 2456, Berlínska 4 | 1988 | 30 | 50 | 80 | 37,50 | 62,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 952,20 EUR/m ² * 61,87m ² | 58 912,61 |
| Technická hodnota | 62,50% z 58 912,61 EUR | 36 820,38 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Poloha v rámci mesta Košice



Poloha v rámci sídliska Tahánovce

Bytový dom súp. č. 2456, je súčasťou radovej zástavby, tvorený dvomi sekciami, každá s jedným vchodom. Nachádza sa v katastrálnom území Nové Ľahanovce, obec Košice - Sídliisko Ľahanovce, okr. Košice I, na parc. č. 3680, na ulici Berlínska č. 4, v strede sídliska Ľahanovce, v lokalite vhodnej na bývanie v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. V bytovom dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej doprave do 5 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží, pričom 1.NP je vstupným podlažím, na ktorom sa nachádzajú spoločné nebytové priestory a pivnice. Hodnotený byt č. 2 sa nachádza na 1. poschodí /2.NP/ bytového domu. Pod bytom sa nachádzajú pivnice. Celkový počet bytových jednotiek vo vchode č. 4 je v počte 16 ks, v celom bytovom dome v dvojsekcii Berlínska 3,4 je 32 bytov. Bytový dom je umiestnený na veľmi mierne svahovitom teréne, s prístupom z miestnej komunikácie Európska trieda s následným odbočením na ul. Berlínska, s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 8 km. Spojenie s centrom mesta je veľmi dobré automobilovou dopravou, MHD a taxíkom, pričom čas jazdy je cca 10 minút. V okolí bytového domu je dostupná základná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, pošta, poliklinika, banky a kompletná sieť obchodov a služieb. Dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti je v rámci krajského mesta Košice. Lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza - sídlisko Ľahanovce je trvale začlenená do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v tejto lokalite v súčasnosti vyrovnaný záujem. Orientácia obytných miestností: kuchyňa a menšia izba sú orientované na severovýchod a obývací izba a izba s loggiou sú orientované na juhozápad. V neďalekom okolí, pri obci Ľahanovce sa nachádza les. Byt je hodnotený v pôvodnom technickom stave so staršou rekonštrukciou hygienického jadra z roku 2001 so štandardným vybavením, ktoré je už opotrebované. Byt je opotrebovaný, potrebuje opravu a modernizáciu. Bytový dom bol v lete 2018 ošetrovaný povrchovým farebným náterom obalových konštrukcií, na báze umelých látok, má opravenú strechu a vymenenú strešnú krytinu, vymenené vstupné brány a okná v spoločných priestoroch, novú dlažbu vo vstupnom podlaží, nové osvetľovacie telesá a poštové schránky - je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na polohu bytu v bytovom dome, polohu sídliska, technický stav bytového domu a bytu, ako aj vybavenosť sídliska a hlavne na vyskytujúce sa vecné bremeno a ťarchy v LV č. 1443, hodnotím byt ako problematický.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný 3 izbový byt sa nachádza v bytovom dome na 1. poschodí a určený je na bývanie. Svojmu účelu slúži bez obmedzenia. 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 hodnoteného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Na výpise z listu vlastníctva č. 1443 - čiastočný, ku dňu ohodnotenia sú uvedené poznámky v časti B a ťarchy v časti C:

Por. č.: 31

Poznámka:

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie č. EX 578/2011 zriadením exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, P - 1145/2012 - 1269/2012.

Informatívna: P 883/2018, Oznamenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583 936, - číslo zmeny - 1533/18

Por.č.: 34

Poznámka:

Informatívna: P 883/2018, Oznamenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583 936, - číslo zmeny - 1533/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.: 31

Zriadenie vecného bremena : Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech Mária Buncziková, Berlínska 4, Košice, Z-942/03 v.z. 582/03

Por. č.: 31

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti Ex 578/2012. Exekútorický úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov. Z-8356/12 zo dňa 20.11.2012 - 1444/12

Por. č.: 31

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva EX 886/2013-15, Exekútorický úrad Košice, Štúrova 17, JUDr. Michal Mazúr - súdny exekútor, na byt č. 2/1.posch., vchod: 4, Z-8385/2016 z 12.10.2016 - 1557/16

Por. č.:34

Zriadenie vecného bremena : Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech Mária Buncziková, Berlínska 4, Košice, Z-942/03 v.z. 582/03

Por. č.:34

Exekučný príkaz č. Ex3259/05 na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Exekútorický úrad Košice, Kupeckého 29, 040 01 Košice, Z - 8742/2010 - 8/2011.

Por. č.:34

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva EX 1553/17 zo dňa 07.09.2017 (Exekútorický úrad, Mgr. Ján Makita, Bosákova 7, 851 04 Bratislava), Z-6653/2017 v.z. 1438/17

Ďalšie riziká neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite krajského mesta, kvalitu použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni 1,5.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke:

Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je v rovnováhe s ponukou (III). Poloha je v časti obce vhodnej na bývanie, bežné sídliská (III). Súčasný stav hodnotím ako nehnuteľnosť, ktorá potrebuje opravu (III). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, občianska vybavenosť a služby (II). Bytový dom má miestnosť na kočíky a bicykle, sušiareň, práčovňu a výtah (III). V byte bola prevedená rekonštrukcia hygienického jadra (III). Ponuka pracovných možností v mieste je dostatočná, nezamestnanosť je do 5% (I). Hustota obyvateľstva je vysoká (III). Orientácia hlavných miestností je nad 65% na juhozápad (II). Byt je umiestnený v strednej sekcii bytového domu na najnižšom 1. poschodí /2.NP/ (III). Vo vchode je 16 bytov (III). Dopravu v okolí zabezpečujú autobusy, železnica, MHD, Taxi a dostupná je aj letecká doprava (I). Občiansku vybavenosť tvorí dostupnosť vybavenosti krajského mesta - pošta, školstvo, zdravotníctvo, kultúra, úrady, kompletná obchodná sieť a služby(I). Vo vzdialenosti do1000 m sa nachádzajú lesy (III). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy(II). Vzhľadom na dispozičné riešenie, polohu bytu v bytovom dome, technický stav a vyskytujúce sa vecné bremeno považujem byt za problematický (IV).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000) | 4,500 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 3,000 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,500 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,825 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350) | 0,150 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| 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 v rovnováhe | III. | 1,500 | 10 | 15,0000 |
| 2 | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská | III. | 1,500 | 30 | 45,0000 |
| 3 | Súčasný technický stav bytu a bytového domu | | | | |
| | nehnutelnosť vyžaduje opravu | III. | 1,500 | 7 | 10,5000 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu | | | | |
| | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 3,000 | 5 | 15,0000 |
| 5 | Príslušenstvo bytového domu | | | | |
| | pracovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah | III. | 1,500 | 6 | 9,0000 |
| 6 | Vybavenosť a príslušenstvo bytu | | | | |
| | vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne | III. | 1,500 | 10 | 15,0000 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 4,500 | 8 | 36,0000 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku | | | | |
| | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,500 | 6 | 9,0000 |
| 9 | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV | II. | 3,000 | 5 | 15,0000 |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome | | | | |
| | byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží | III. | 1,500 | 9 | 13,5000 |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku | | | | |
| | Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov | III. | 1,500 | 7 | 10,5000 |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu | | | | |
| | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 4,500 | 7 | 31,5000 |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu | | | | |
| | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 4,500 | 6 | 27,0000 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,500 | 4 | 6,0000 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 3,000 | 5 | 15,0000 |
| 16 | Názor znalca | | | | |
| | problematický byt | IV. | 0,825 | 20 | 16,5000 |
| | Spolu | | | 145 | 289,50 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 289,5 / 145$ | 1,997 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 36\,820,38 \text{ EUR} * 1,997$ | 73 530,30 EUR |

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno:

Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti - podľa LV č. 1443

Popis

Vecné bremeno, ktoré spočíva v doživotnom bývaní a užívaní nehnuteľností vedených na LV č. 1443 k.ú. Nové Ťahanovce, bytu č. 2/1.poschodí bytového domu súp. č. 2456 na parcele č. 3680. v prospech :

1. Mária Buncziková, Berlínska 4, Košice, Z-942/03 v.z. 582/03

Zmluva o zriadení vecného bremena nebola znalcovi poskytnutá. Znalec vychádza zo zápisu v LV č. 1443 v časti C-Ťarchy.

Toto vecné bremeno vytvorí závalu viaznúcu na posudzovanej nehnuteľnosti. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou poskytnúť- umožniť výkon práva doživotného bývania, užívanie celej nehnuteľnosti v prospech uvedenej osoby. Vecné bremeno doživotného užívania zakladá právo inej osoby ako vlastníka nehnuteľnosti, nehnuteľnosť užívať (bývať v nej) až do smrti. Vecné bremeno prechádza aj na ďalšieho nadobúdateľa. Vecné bremeno by musel aj nový nadobúdateľ rešpektovať. Doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú. Podstatou vecných bremien je určité obmedzenie výkonu vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnosti v prospech oprávnenej osoby. Povinným subjektom je vždy vlastník zataženej nehnuteľnosti a oprávneným subjektom je určitá osoba alebo vlastník inej nehnuteľnosti.

Vplyv vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

S ohľadom na tieto skutočnosti je budúce možné využitie tejto nehnuteľnosti pre vlastníka stavby výrazne obmedzené. Budúci odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pri strate nájmu posudzovanej stavby, pri existencii plánovanej ťarchy. Výška budúceho zníženého nájmu je uvažovaná vo výške zníženej o 50% z bežného nájmu. Odhad bežnej straty je uvažovaný vo výške 25%.

Ročné náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti uvažované:

správne náklady 5,-€/mesiac, daň z nehnuteľnosti podľa VZN Mesta Košice 0,398 €/m² PP bytu, poistenie nehnuteľnosti 25,-€/rok

aktuálna úroková miera pre jednodňové ref. operácie=0,25%

4.1.1 Základné údaje

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie: | Časovo neobmedzené |
| Doba trvania: | 20 r. |
| Základná úroková sadzba ECB: | 0,25 % |

4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [EUR/rok] | Hrubý príjem spolu [EUR/rok] |
|---|------------|----------------|----------|---------------------------|------------------------------|
| Prenájom bytu - čistý zisk očistený od inkasa a médií | 12 | m ² | 12,00 | 200 | 2 400,00 |
| Bežný hrubý príjem spolu: | | | | | 2 400,00 |

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady spolu [EUR/rok] |
|---|-------------------------|
| správna réžia | 60,00 |
| daň z nehnuteľnosti | 24,70 |
| poistenie nehnuteľnosti | 25,00 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | 109,70 |

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 2 400,00 - 109,70 - 480,00 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 810,30 EUR/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady spolu [EUR/rok] |
|--|-------------------------|
| správna réžia | 60,00 |
| daň z nehnuteľnosti | 24,70 |
| poistenie nehnuteľnosti | 25,00 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | 109,70 |

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 20) / 100 = 40,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 2 400,00 - 109,70 - 480,00 (20% strata) - 960,00 (40% obmedzenie) = 850,30 EUR/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |850,30 - 1 810,30| = **960,00 EUR/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 960,00 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

VŠH_{VB} = 957,61 EUR

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 957,61 / 12 = **79,80 EUR/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 960,00 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

VŠH_{VB} = 18 705,11 EUR

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 18 705,11 / 12 = **1 558,76 EUR/m²**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo:

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. 1443, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, katastrálne územie: Nové Ťahanovce, ako:
 - byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 4 bytového domu Berlínska 3,4 so súp. č. 2456, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3680; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2456 nie je evidovaný na liste vlastníctva,
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 272/10000, vo vlastníctve podľa LV:
 - Čuková Helena Karin r. Buncziková, nar.: 18.05.1969, bytom: Berlínska 2456/4, 040 13 Košice, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/2
 - Bunczik Roland, nar. 09.03.1981, bytom: Berlínska č. 2456/4, 040 13 Košice, SR
 - 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 nehnuteľnosti podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 11.12.2018, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota bytu č.2/1.posch. v bytovom dome súp. č. 2456 na parc. č. 3680, na ul. Berlínska 4, podľa LV č. 1443, k.ú. Nové Ťahanovce, po zaokrúhlení je 73 500,- EUR (Slovom: Sedemdesiattritisícpäťsto EUR).

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) : **73 530,30 EUR**

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

Pozemky:

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [EUR] |
|---|-------------------------|
| Stavby | |
| Byt č. 2 na 1. posch.,súp. č. 2456, Berlínska 4 | 73 530,30 |
| Spolu VŠH | 73 530,30 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 73 500,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **73 500,00 EUR**

Slovom: **Sedemdesiattritisícpäťsto EUR**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov | Všeobecná hodnota [EUR] | Vplyv na VŠH |
|---|-------------------------|----------------|
| Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti - podľa LV č. 1443 | 18 705,11 | znižuje |
| Spolu VŠH | 18 705,11 | |
| Zaokrúhlene | 18 700,00 | |

Slovom: **Osemnásťtisíc sedemsto EUR**

5. 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. Znalcovi neboli preukázané žiadne nájomné zmluvy vzťahujúce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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

Zistené riziká:

Na výpise z listu vlastníctva č. 1443 - čiastočný, ku dňu ohodnotenia sú uvedené k jednotlivým vlastníkom por. č. 31 a por. č. 34- poznámky v časti B, a ťarchy v časti C:

Por. č.: 31

Poznámka:

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie č. EX 578/2011 zriadením exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, P - 1145/2012 - 1269/2012.

Informatívna: P 883/2018, Oznamenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583 936, - číslo zmeny - 1533/18

Por. č.: 34

Poznámka:

Informatívna: P 883/2018, Oznamenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583 936, - číslo zmeny - 1533/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.: 31

Zriadenie vecného bremena : Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech Mária Buncziková, Berlínska 4, Košice, Z-942/03 v.z. 582/03

Por. č.: 31

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti Ex 578/2012. Exekútorský úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov. Z-8356/12 zo dňa 20.11.2012 - 1444/12

Por. č.: 31

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva EX 886/2013-15, Exekútorský úrad Košice, Štúrova 17, JUDr. Michal Mazúr - súdny exekútor, na byt č. 2/1.posch., vchod: 4, Z-8385/2016 z 12.10.2016 - 1557/16

Por. č.: 34

Zriadenie vecného bremena : Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech Mária Buncziková, Berlínska 4, Košice, Z-942/03 v.z. 582/03

Por. č.: 34

Exekučný príkaz č. Ex3259/05 na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Exekútorský úrad Košice, Kupeckého 29, 040 01 Košice, Z - 8742/2010 - 8/2011.

Por. č.: 34

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie, zriadením exekučného záložného práva EX 1553/17 zo dňa 07.09.2017 (Exekútorský úrad, Mgr. Ján Makita, Bosákova 7, 851 04 Bratislava), Z-6653/2017 v.z. 1438/17

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

IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 16.11.2018, Sp. zn.: PDS-100/14-2018-SJ
- 2)(2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom ako aj obhliadku predmetu dražby, zo dňa 16.11.2018, Sp. zn.: PDS-100/13-2018
- 3)(3xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1443 vystavený OÚ Košice, katastrálny odbor zo dňa 12.12. 2018
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy vystavená OÚ Košice, katastrálny odbor zo dňa 12.12. 2018
- 5)(1xA4) Doklad o veku stavby - výpočtový list ceny bytu - bytový dom bol postavený v roku 1988
- 6)(5xA4) Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 15.10.1997
- 7)(1xA4) Aktuálne úrokové sadzby ECB
- 8)(3xA4) Pôdorysy - vstupné podlažie,
- typické podlažie
- pôdorys bytu č. 2
- 9)(2xA4) Fotodokumentácia vytvorená 11.12.2018

Spolu: 19 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 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 82/2018 znaleckého denníka za rok 2018.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.