

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 09.01.2019
Sp. zn.: PDS-130/9-2018-SJ

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2019

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 1813**, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ŠACA, Katastrálne územie: Šaca, a to:

- **bytu č. 6, na 2. poschodí** vo vchode 64 bytového domu Železiarenská 62, 64, 66 so súpisným číslom 480, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 934, 935 a 936

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 347/10000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 347/10000:

parcela reg. C-KN č. 934 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,

parcela reg. C-KN č. 935 o výmere 184 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,

parcela reg. C-KN č. 936 o výmere 235 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

- 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): 34 (13)

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

V Košiciach : 22.02.2019

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1813, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ŠACA, Katastrálne územie: Šaca, a to:
 - bytu č. 6, na 2. poschodí vo vchode 64 bytového domu Železiarská 62, 64, 66 so súpisným číslom 480, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 934, 935 a 936
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 347/10000
 - spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 347/10000 a to:
 - parcely reg. C-KN č. 934 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
 - parcely reg. C-KN č. 935 o výmere 184 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
 - parcely reg. C-KN č. 936 o výmere 235 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- vo vlastníctve podľa LV:
Stercz Jozef r. Stercz, nar. 06.08.1964, bytom Mäsiarska 426/15, Košice, PSČ 040 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

1.2. 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.

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

19.02.2019

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

19.02.2019

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-130/9-2018-SJ, zo dňa 09.01.2019
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby dňa 15.02.2019, Sp. zn.: PDS-130/8-2018-SJ, zo dňa 09.01.2019

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1813 vystavený Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, zo dňa 12.02.2019
- Kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, zo dňa 12.02.2019
- Doklad o veku stavby - Potvrdenie vystavené správcom bytového domu: BYTEX Slovensko, s.r.o., Čárskeho 7, 040 01 Košice, bytový dom bol postavený v roku 1955
- Pôdorys bytu č. 6 na 2. poschodí bytového domu súp. č. 480 na parcele č. 934, 935, 936, Železiarská 62,64,66
- Fotodokumentácia zo dňa 19.02.2019

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
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- 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. 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 vyvolávacia 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. 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. Porovnávací 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. 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 19.02.2019/pre 3.Q 2018 t.j. $k_{cu} = 2,476/$ Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky 19.02.2019.

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."

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 ÚSI. 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.

1.2.1 Vlastnícké a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1813 v k. ú. Šaca, obec KOŠICE - ŠACA, okres Košice II. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1813 zo dňa 12.02.2019**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n
934	227	zastavané plochy a nádvoría	15	1	3	
935	184	zastavané plochy a nádvoría	15	1	3	
936	235	zastavané plochy a nádvoría	15	1	3	

Legenda: Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1- Pozemok umiestnený v zastavanom území obce

3- Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
480	934 935 936	9	Železiarská 62, 64, 66		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: 64, 2. poschodie byt č. 6

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

347/10000

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

13 Stercz Jozef r. Stercz, Mäsiarska 426/15, Košice, PSČ 040 01, SR,

Dátum narodenia: 06.08.1964

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-8054/2015 zo dňa 26.08.2015 v.z. 1228/15

Poznámka

Informatívna poznámka: Upovedomenie exekúcie 253EX 139/18-1, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Juraj Kočí. Exekútorický úrad Michalovce, Okružná 3, 071 01 Michalovce. P-432/2018 zo dňa 21.5.2018 - 354/2018

Informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 253EX 178/18-1. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Kočí. Okružná 3, 071 01 Michalovce. P-493/2018 zo dňa 5.6.2018 - v.z.396/18

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 košice, IČO: 36 583 936 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Železiarská 62, 64, 66 v Košiciach - Šaca v zastúpení správcou: BYTEX Slovensko, s.r.o., Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-1057/2018 zo dňa 13.11.2018 v.z.1771/2018

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 253EX 613/18-1, Exekútorický úrad, JUDr. Juraj Kkočí, Okružná 3, Michalovce. Zákaz povinnému nakladať so svojim majetkom. P-19/2019 v.z. 28/19

ČASŤ C: ŤARCHY**Por. č.: 13**

Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome.

Por. č.: 13

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č. 6/2.posch., vchod: 64, V-7731/2015 zo dňa 19.08.2015 v.z. 1214/15

Por. č.: 13

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 565/2016 zo dňa 24.08.2017 (Exekútorský úrad, JUDr. Andrea Nemčíková, M.R. Štefánika 157/45, Považská Bystrica), Z-6377/2017 v.z. 653/17

Por. č.: 13

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti 253EX 178/18, Exekútorský úrad Michalovce, Okružná 3, JUDr. Juraj Kočí - súdny exekútor. Z-5626/2018 - 564/18.

Por. č.: 13

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 253EX 139/18-10, Exekútorský úrad Michalovce, Okružná 3, 071 01 Michalovce, súdny exekútor JUDr. Juraj Kočí, Z-6356/2018 zo dňa 20.08.2018 - 625/2018

Iné údaje: Bez zápisu.

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením bola vykonaná znalcom za prítomnosti majiteľa bytu pána Štercza a jeho družky, dňa 19.02.2019.
- Bola vykonaná obhliadka bytu č. 6 na 2. poschodí, obhliadka pivnice a obhliadka vonkajších priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia.
- Skutkový stav nehnuteľnosti, je zakreslený a zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

• Nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia. Znalcom bol doložený pôdorys bytu. Výmera bytu č. 96 zistená meraním je 55,89 m² plus výmera pivnice zistená meraním je 6,27 m², spolu je to 62,16 m². Vo výpočte uvažujem s touto hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe potvrdenia od správcu bytového domu, ktorým je daný začiatok užívania bytového domu od roku 1955. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu bytového domu - opravu strechy, celoplošnú opravu fasády, výmenu výplňových konštrukcií a to vchodových dverí a okien v spoločných priestoroch schodiska a prevedenú čiastočnú rekonštrukciu bytu.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č. 6/2.p. je evidovaný na liste vlastníctva č. 1813 k.ú. Šaca, bytový dom súp. č. 480 a parcely č. 934, 965 a 936 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

- Byt č. 6 na 2. posch. /3.NP/ v bytovom dome súp. č. 480, vo vchode 64, bytového domu Železiarská 62, 64, 66, na parc. č. 934, 935 a 936 registra C-KN, vrátane pivnice patriacej k bytu č. 6.
- Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 934, 935 a 936 zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 646 m², vo veľkosti podielu 347/10000

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. 6, na 2. posch. byt. domu súp. č.480, Železiarenská 64

Popis bytového domu súp. č.480 na parc. č. 934, 935 a 936, Železiarenská 64, Košice:

Bytový dom modifikovanej konštrukčnej sústavy T13, s kombinovaným nosným systémom murovaných obvodových a stredných pozdĺžnych stien, je samostatne stojaci radový bytový dom s tromi samostatnými vstupmi. Dom má obvodový plášť murovaný z kusových keramických tvárnic (blokov), nezateplený. Bytový dom má 4 nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie s tromi schodiskovými sekciami. V 1.PP sa nachádzajú pivnice patriace k jednotlivým bytom, 1.NP je vstupné podlažie. V 1.NP až 4.NP sa nachádzajú bytové jednotky v celkovej počte 8 bytov vo vchode č. 64. Nehnutelnosť bola postavená v roku 1955, viď doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 6 je umiestnený na 2. poschodí /3.NP/ bytového domu súp. č. 480 na ulici Železiarenská č. 64, v katastrálnom území Šaca, obec Košice - ŠACA, okr. Košice II. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, bola vystavaná v päťdesiatych rokoch minulého storočia podľa typových projektov bytových domov pre zamestnancov bývalých Východoslovenských železiarní. O byty je v tejto lokalite záujem v rovnováhe. Do centra mesta Košice je cca 15 km. Dvojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 347/10000.

TECHNICKÝ STAV:

V roku 2011 bola na bytovom dome prevedená celoplošná oprava fasády s následnou farebnou povrchovou úpravou, s prevedenou výmenou klampiarskych konštrukcií a bleskozvodu. Na bytovom dome bola predtým prevedená oprava strechy a prekrytie bočných strešných terás. V priebehu rokov 2009 - 2011 bola prevedená výmena okien v spoločných priestoroch a výmena vchodových dverí. Osadené boli nové poštové schránky. Prevedená bola maľba spoločných schodiskových priestorov. Na všetkých podlažiach pred bytmi je pôvodná podlaha z keramickej dlažby a na schodiskách je liate terazzo. Na typickom podlaží sa nachádza chodba a dve bytové jednotky. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete - elektrinu, plynovod, vodovod, kanalizácia a internet. Stúpacie rozvody vody a kanalizácie sú vymenené. Prevedená bola regulácia vykurovacej sústavy. Prístup k bytovému domu je z ulice Železiarenská s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je v dobrom technickom stave vzhľadom na prevedené opravy a materiálovo - technické prevedenie. Zohľadňujem pri stanovení koeficientu vybavenosti kv. Životnosť a opotrebovanie bytového domu je stanovené analytickou metódou vzhľadom na prevedené opravy bytového domu. Informácie poskytol správca bytového domu - Bytex.

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - základové pásy z liateho betónu

Zvislé nosné konštrukcie - nosné obvodové múry, murované z keramických tvárnic

Deliace konštrukcie - murované z keramických tvárnic

Vodorovné konštrukcie - železobetónové

Železobetónové prefabrikované dvojramenné schodiská s povrchom liate terazzo, zábradlia kovové s nátermi a dreveným madlom

Zastrešenie bez krytiny - sedlová strecha

Krytina strechy - pálená škridla

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

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov

Úpravy vonkajších povrchov - farebná silikátová omietka, prevedenie v roku 2011

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere kovové so zasklením, vymenené v roku 2009 - 2011

Okná - plastové s izolačným dvojsklom, vymenené v roku 2009 - 2011

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch vyhotovené z keramickej dlažby, na schodoch liate terazzo

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 vody, hlavné rozvody z plastového potrubia
Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr
Vnútorný plynovod - z ocelových rúr.
Ohrev teplej vody - lokálny, plynový prietokový ohrievač
Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, domový telefón, internet)
Výťahy - bytový dom bez výťahu

Popis bytu č. 6 na 2. poschodí / 3.NP/, Železiarenská č. 64, Košice - Šaca:

Byt č. 6 v osobnom vlastníctve na 2. poschodí je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja. **Dispozíciu bytu** tvorí, 2x izba, predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, a pivnica v 1.PP. Ohodnocovaný byt je po prevedenej, sčasti nedokončenej rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v roku 2014 a časť v roku 2016. Prvá časť rekonštrukcie prebehla v roku 2014. Vymenené boli okná za plastové a podlahy v celom byte, za plávajúce laminátové. V izbách bola nanosená nová omietka a osadené sadrokartónové podhlady s bodovým osvetlením /2016/. Dispozícia bytu nebola zmenená oproti pôvodnému stavu pri kolaudácii. Bytové hygienické jadro je murované s keramickým obkladom stien v kúpeľni do výšky 150 cm, vo WC do výšky 120 cm, s keramickou dlažbou, s meračmi studenej vody v inštalačnom jadre vo WC / 2014/. Vybavenie kúpeľne: plastová vaňa, keramické umývadlo, batéria páková zmiešavacia sprchová 1ks, umývadlová 1ks, samostatné WC kombi s keramickou nádržkou / 2014/. Kuchyňa nie je dokončená, je v stave bez kuchynskej linky a bez spotrebičov, s keramickým obkladom v časti za plánovanou kuchynskou linkou. Potrebné je dokončiť strop v kuchyni, ktorý je obložený sadrokartónom, bez omietky. Byt má vlastný ohrev TUV – plynový prietokový ohrievač sa nachádza v kúpeľni/ 2014/. V byte sú pôvodné rozvody ÚK s novými panelovými radiátormi v izbách a v predsieni, s termoregulačnými hlaviciami a meračmi spotreby tepla. V kuchyni je pôvodný rebrový radiátor. Podlahy v kúpeľni a WC tvorí keramická dlažba / 2014/. V kuchyni, predsieni, spálni a obývacej izbe sú plávajúce laminátové podlahy vymenené v roku 2014, pri vstupných dverách je keramická dlažba. Vnútorne dvere do kúpeľne a WC sú drevené, v obývacej izbe a spálni dvere nie sú osadené, vstupné dvere plné drevené dyhové, bezpečnostné. Okná boli vymenené za plastové v bielom prevedení s plastovými žalúziami / 2014/. Byt má lodžiu, prístupnú z obývacej izby, ktorá je obložená lexanom. Byt je udržiavaný, v dobrom technickom stave aj napriek tomu, že nie je obývaný. Pivnica patriaca k bytu sa nachádza v suteréne / 1.PP/.

Popis bytu č. 6 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č. 480:

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, 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:

výťahy, kočikárne, 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---3/2018 = 2,476 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,02, Koeficient predajnosti 0,8 z dôvodu polohy v rámci mesta Košice a trhovej ceny 2 izbových bytov v danej lokalite.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 4,17*1,41+1,62*1,92+1,03*0,51	9,52
Izba 4,16*4,14	17,22
Izba 4,16*3,47	14,44
Kuchyňa 4,18*2,48	10,37
Kúpeľňa 1,53*2,19-0,84*0,40	3,01
WC 0,75*1,77	1,33
Výmera bytu bez pivnice	55,89
Pivnica 1,51*4,15	6,27
Vypočítaná podlahová plocha	62,16
Lodžia 1,13*2,10	2,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,476
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,02
Počet izieb:	2

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	4,72
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,94
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,72
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,25
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,08
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,24
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,94
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,08
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,60
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,08
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,08
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,04
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,08

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,15
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,04
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,51
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,83
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,60
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,04
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,04
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,52
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	2,08
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,78
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,78
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,83
	Spolu	100,00		105,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,95 / 100 = 1,0595$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,476 * 0,939 * 1,0595 * 1,02$$

$$V_H = 817,34 \text{ EUR/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,72	1955	140	64	2,16
2	Zvislé konštrukcie	16,94	1955	120	64	9,03
3	Stropy	7,55	1955	100	64	4,83
4	Schody	2,83	1955	100	64	1,81
5	Zastrešenie bez krytiny	4,72	1955	80	64	3,78
6	Krytina strechy	3,78	2010	50	9	0,68
7	Klmpiarske konštrukcie	1,42	2011	40	8	0,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,25	2011	40	8	0,85
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,08	2011	40	8	0,42
10	Vnútorné keramické obklady	0,24	1955	65	64	0,24
11	Dvere	0,94	2010	50	9	0,17
12	Okná	7,08	2010	50	9	1,27
13	Povrchy podláh	0,47	1955	65	64	0,46
14	Vykurovanie	2,60	2010	65	9	0,36
15	Elektroinštalácia	1,89	1955	65	64	1,86
16	Bleskozvod	1,04	2011	40	8	0,21
17	Vnútorný vodovod	2,08	2010	50	9	0,37
18	Vnútorná kanalizácia	2,08	2010	50	9	0,37
19	Vnútorný plynovod	1,04	2010	50	9	0,19
20	Výtahy	0,00	1993	50	26	0,00
21	Ostatné	2,08	2010	65	9	0,29
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,15	2016	40	3	0,31
23	Vnútorné keramické obklady	1,04	2014	40	5	0,13

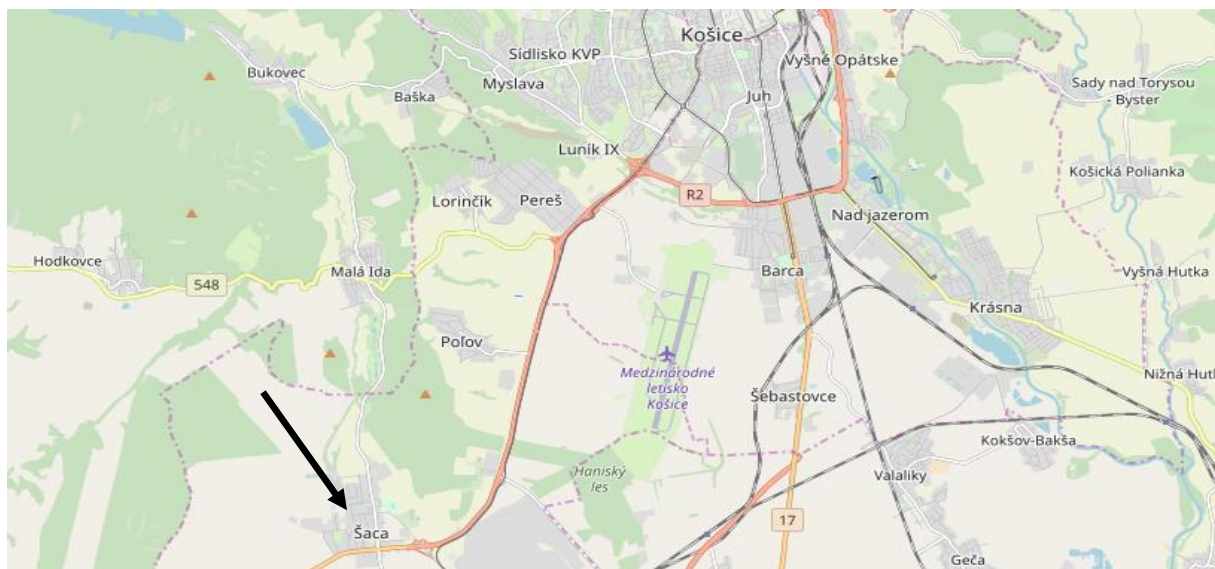
24	Dvere	1,51	2014	40	5	0,19
25	Povrchy podláh	2,83	2014	30	5	0,47
26	Vykurovanie	2,60	2010	50	9	0,47
27	Elektroinštalácia	2,97	1985	65	34	1,55
28	Vnútorný vodovod	1,04	2014	40	5	0,13
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	2014	40	5	0,13
30	Vnútorný plynovod	0,52	2014	40	5	0,07
31	Ohrev teplej vody	2,08	2014	30	5	0,35
32	Vybavenie kuchýň	0,00	2014	30	5	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,78	2014	30	5	0,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,78	1955	80	64	3,02
35	Ostatné	2,83	2016	30	3	0,28
Opotrebenie						37,36%
Technický stav						62,64%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	817,34 EUR/m ² * 62,16m ²	50 805,85
Technická hodnota	62,64% z 50 805,85 EUR	31 824,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha mestskej časti Košice - ŠACA

Bytový dom súp. č. 480 sa nachádza v intraviláne mesta Košice na rovinatom pozemku registra C-KN parc. č. 934, 935 a 936. na ulici Železiarská vo vchode č. 64, v mestskej časti Košice - Šaca, na jej začiatku. V blízkosti bytového domu sa nachádza park s detským ihriskom. Jedná sa o radový bytový dom s tromi samostatnými vstupmi, ktorý má 4 nadzemné podlažia a jedno podzemné. Ohodnocovaný byt č. 6 sa nachádza v strednej sekcii na 2. poschodí /3.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne v blízkosti cestnej komunikácie ulice Železiarská s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu a na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta Košice je mestskou hromadnou dopravou (autobus č. 52 a č. 56), odhadovaný čas jazdy autom do centra je cca 15-20 min, zástavka

mestskej dopravy sa nachádza cca 100 m od bytového domu. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody studenej vody, elektriny, kanalizácie, plynu, teplovod, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia obidvoch izieb je na juh a kuchyne, predsiene a WC je na sever. V okolí prevláda zástavba murovaných bytových domov a v blízkosti sú objekty občianskej vybavenosti - obchodné centrum, krytá plaváreň, potraviny Fresh, hotel, obchody, služby, školy, pobočky bánk, nemocnica a pošta. Svojou polohou a stavebno-technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je trvale začlenené do územného plánu mesta - okresu Košice II a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v lokalite mestská časť Šaca v súčasnosti vyrovnaný záujem v rámci mesta Košice vzhľadom na cenovú dostupnosť.



Poloha bytového domu súp. č. 480, Železiarenská 62, 64, 66, Šaca

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1955 - od začiatku užívania, využívaná ako 2 izbový byt v bytovom dome. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúžil 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.

Byt v súčasnosti nie je obývaný. Majiteľ pracuje mimo svojho bydliska.

Správca bytového domu - Bytex Slovensko, s.r.o., Čárskeho 7, Košice 040 01.

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.

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

Prípadne riziká a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 1813 - čiastočný zo dňa 12.02.2019, a sú uvedené v časti B- ako poznámka a v časti C- ťarchy:

Poznámka

Informatívna poznámka: Upovedomenie exekúcie 253EX 139/18-1, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Juraj Kočí. Exekútorický úrad Michalovce, Okružná 3, 071 01 Michalovce. P-432/2018 zo dňa 21.5.2018 - 354/2018

Informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 253EX 178/18-1. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Kočí. Okružná 3, 071 01 Michalovce. P-493/2018 zo dňa 5.6.2018 - v.z.396/18

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Železiarenská 62, 64, 66 v Košiciach - Šaca v zastúpení správcou: BYTEX Slovensko, s.r.o., Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-1057/2018 zo dňa 13.11.2018 v.z.1771/2018

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 253EX 613/18-1, Exekútorický úrad, JUDr. Juraj Kočí, Okružná 3, Michalovce. Zákaz povinnému nakladať so svojim majetkom. P-19/2019 v.z. 28/19

ČASŤ C: ŤARCHY

- Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome.
- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č. 6/2.posch., vchod: 64, V-7731/2015 zo dňa 19.08.2015 v.z. 1214/15
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 565/2016 zo dňa 24.08.2017 (Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková, M.R. Štefánika 157/45, Považská Bystrica), Z-6377/2017 v.z. 653/17
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti 253EX 178/18, Exekútorický úrad Michalovce, Okružná 3, JUDr. Juraj Kočí - súdny exekútor. Z-5626/2018 - 564/18.
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 253EX 139/18-10, Exekútorický úrad Michalovce, Okružná 3, 071 01 Michalovce, súdny exekútor JUDr. Juraj Kočí, Z-6356/2018 zo dňa 20.08.2018 - 625/2018

Iné riziká neboli zistené.

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 0,8 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v meste Košice v mestskej časti Šaca..

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 nehnuteľnosť, ktorá potrebuje opravu - vzhľadom na nedokončenú rekonštrukciu bytu (III). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, občianska vybavenosť a služby (II). Bytový dom má v 1.PP pivnice, a spoločné priestory (IV). Vybavenosť a príslušenstvo bytu, hodnotím ako byt s vykonanou rekonštrukciou jadra - kúpeľne s WC (III). Ponuka pracovných možností v mieste je dostatočná v rámci krajského mesta Košice, nezamestnanosť do 5% (I). Priemerná hustota obyvateľstva na sídlisku (II). Orientácia hlavných miestností je výhodná na Juh (I). Byt je umiestnený v strednej sekcii bytového domu na 2.NP (I). Vo vchode je do 10 bytov, konkrétne 8 (II). Dopravu v okolí bytového domu zabezpečuje autobus, železnica, MHD, TAXI (II). Občiansku vybavenosť v okolí tvorí vybavenosť mestskej časti Šaca - školy, nemocnica, pošta, kompletná sieť obchodov a služieb (II). V blízkom okolí sa nachádza park do 1000 m (III). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Vzhľadom na dispozičné riešenie daného typu bytu a technický stav bytového domu, technický stav bytu, spoločných priestorov ako aj vybavenosť a polohu sídliska hodnotím byt ako dobrý (II).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,0000
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,800	7	5,6000
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,600	5	8,0000
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,440	6	2,6400
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,800	10	8,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,2000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,6000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	2,400	5	12,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,400	9	21,6000
11	Počet bytov vo vchode - v bloku Byt > Počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,600	7	11,2000
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,2000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,6000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,2000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,0000
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,600	20	32,0000
	Spolu			145	217,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

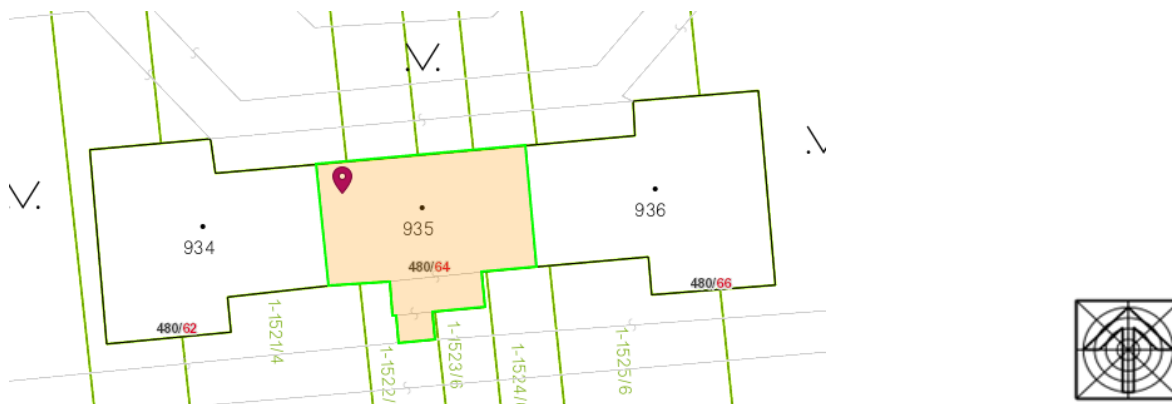
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 217,84 / 145	1,502
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 31 824,78 EUR * 1,502	47 800,82 EUR

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. 1813



Obr.: Poloha, tvar a orientácia pozemkov parc. č. 934, 935, 936 pod bytovým domom súp. č.480

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 934, 935 a 936, ležiace v katastrálnom území Šaca, obce: Košice - ŠACA, okres: Košice II, polohou nachádzajúce sa v mestskej časti Šaca, v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemkov parc. č. 934 je 227 m², výmera pozemkov parc. č. 935 je 184 m² a výmera pozemkov parc. č. 936 je 235 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa LV č. 1813 je: • 347/10000 - Celková výmera vlastníckeho pozemku je 22,41 m².

Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 480, Železiarska 62, 64, 65. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - na teplovod, vodovod, kanalizáciu, plyn, NN a internet. Dostupnosť MHD - zastávka do 5 minút pešou chôdzou. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatienené a neohrozené chemickými výparmi.

Ohodnotenie pozemkov vykonané v zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z.z.:

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

Metóda polohovej diferenciacie 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:

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{mj} \quad [EUR],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H \dot{m} j - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \quad [EUR/m^2],$$

kde: V \dot{H} m \dot{j} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k \dot{p} d - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde: k \dot{s} - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k \dot{v} - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k \dot{d} - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k \dot{p} - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

k \dot{i} - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k \dot{z} - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)

k \dot{r} - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov (v zmysle vyhl. č. 213/2017 Z.z.) VHMJ/EUR/m²

a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
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

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
934	zastavaná plocha a nádvorie	227	227,00	347/10000	7,88 m ²
935	zastavaná plocha a nádvorie	184	184,00	347/10000	6,38 m ²
936	zastavaná plocha a nádvorie	235	235,00	347/10000	8,15 m ²
Spolu výmera					22,41 m²

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00	2,0280
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = VHMJ * k _{PD} = 26,56 EUR/m ² * 2,0280	53,86 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{HMJ} = 22,41 m ² * 53,86 EUR/m ²	1 207,00 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 934	424,42
parcela č. 935	343,63
parcela č. 936	438,96
Spolu	1 207,00

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

Znalcovi sa ukladá:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 1813**, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ŠACA, Katastrálne územie: Šaca, a to:

- **bytu č. 6, na 2. poschodí vo vchode 64 bytového domu Železiarenská 62, 64, 66** so súpisným číslom 480, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 934, 935 a 936

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 347/10000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 347/10000 a to:

parcela reg. C-KN č. 934 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

parcela reg. C-KN č. 935 o výmere 184 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

parcela reg. C-KN č. 936 o výmere 235 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

vo vlastníctve podľa LV:

Stercz Jozef r. Stercz, nar. 06.08.1964, bytom Mäsiarská 426/15, Košice, PSČ 040 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

- 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 v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel. Vzhľadom na polohu a 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. 6, na 2. poschodí (3.NP) bytového domu súp. č. 480, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 347/10000 a vrátane spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 347/10000 parc. č. 934, 935 a 936, Železiarenská 64, Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ŠACA, k.ú.: Šaca, podľa LV č. 1813, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 49 000,- EUR ku dňu 19.02.2019.

Slovom: štyridsaťdeväťtisíc EUR.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou (byty a nebyt. priestory) :

47 800,82 EUR

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

1 207,00 EUR

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

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt č.6, na 2. posch. byt. domu súp. č.480, Železiarenská 64	47 800,82
Pozemky	
Podľa LV č. 1813 - parc. č. 934 (7,88 m ²)	424,42
Podľa LV č. 1813 - parc. č. 935 (6,38 m ²)	343,63
Podľa LV č. 1813 - parc. č. 936 (8,15 m ²)	438,96
Spolu pozemky (22,41 m²)	1 207,00
Spolu VŠH	49 007,82
Zaokrúhlená VŠH spolu	49 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **49 000,00 EUR**

Slovom: **Štyridsať deväťtisíc EUR**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani v krajinnej 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. K ohodnocovanej nehnuteľnosti sa neviažu žiadne nájomné zmluvy - neboli znalcovi predložené a nie je vedomosť o ich existencii.

1/ Zistené riziko:

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti v LV č. 1813 je zapísaná poznámka a t'archa:

Poznámka

Informatívna poznámka: Upovedomenie exekúcie 253EX 139/18-1, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Juraj Kočí. Exekútorický úrad Michalovce, Okružná 3, 071 01 Michalovce. P-432/2018 zo dňa 21.5.2018 - 354/2018

Informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 253EX 178/18-1. Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Juraj Kočí. Okružná 3, 071 01 Michalovce. P-493/2018 zo dňa 5.6.2018 - v.z.396/18

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Železiarenská 62, 64, 66 v Košiciach - Šaca v zastúpení správcom: BYTEX Slovensko, s.r.o., Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe. P-1057/2018 zo dňa 13.11.2018 v.z.1771/2018

Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 253EX 613/18-1, Exekútorický úrad, JUDr. Juraj Kočí, Okružná 3, Michalovce. Zákaz povinnému nakladať so svojim majetkom. P-19/2019 v.z. 28/19

ČASŤ C: ŤARCHY

Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome.

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č. 6/2.posch., vchod: 64, V-7731/2015 zo dňa 19.08.2015 v.z. 1214/15

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 565/2016 zo dňa 24.08.2017 (Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková, M.R. Štefánika 157/45, Považská Bystrica), Z-6377/2017 v.z. 653/17

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti 253EX 178/18, Exekútorický úrad Michalovce, Okružná 3, JUDr. Juraj Kočí - súdny exekútor. Z-5626/2018 - 564/18.

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 253EX 139/18-10, Exekútorický úrad Michalovce, Okružná 3, 071 01 Michalovce, súdny exekútor JUDr. Juraj Kočí, Z-6356/2018 zo dňa 20.08.2018 - 625/2018

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

V Košiciach dňa 22.02.2019

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka Sp. zn.: PDS-130/9-2018-SJ, zo dňa 09.01.2019,
- 2) (2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby dňa 15.02.2019, Sp. zn.: PDS-130/8-2018-SJ, zo dňa 09.01.2019
- 3) (3xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1813 vystavený Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 12.02.2019
- 4) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 12.02.2019
- 5) (1xA4) Doklad o veku stavby - Potvrdenie vystavené správcom bytového domu: BYTEX Slovensko, s.r.o., Čárskeho 7, 040 01 Košice, bytový dom bol postavený v roku 1955
- 6) (2xA4) Pôdorys bytu č. 6 na 2. poschodí a pôdorys pivnice č. 6 v 1.PP
- 7) (3xA4) Fotodokumentácia zo dňa 19.02.2019

Spolu: 13 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 12/2019 znaleckého denníka za rok 2019

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