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

Zadávateľ posudku: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 17.04.2019
Sp.zn.: PDS-038/5-2019-SJ

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 45/2019

Vo veci:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 3469,** vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice IV, Obec: KOŠICE - NAD JAZREROM, Katastrálne územie: Jazero ako:

- byt č. 50, na 1. poschodí vo chode č. 8, obytného domu Talinská 6,7,8 súp. č. 2387, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1279/3

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva: 896/100000

- pre účely 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): 32 (15)

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

V Košiciach : 11.05.2019

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:
1) Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 3469, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice IV, Obec: KOŠICE - NAD JAZREROM, Katastrálne územie: Jazero ako:
- byt č. 50, na 1. poschodí vo chode č. 8, obytného domu Talinská 6,7,8 súp. č. 2387, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1279/3
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva: 896/100000
- parcela 1279/3 pod stavbou je evidovaná na LV č. 13956
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

1.2. Účel posudku:
- pre účely 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):
06.05.2019

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:
11.05.2019

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:
1.5.1. Dodané objednávateľom:
• Objednávka zo dňa 17.04.2019, Sp. zn.: PDS-038/5-2019-SJ
• Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 17.04.2019, Sp. zn.: PDS-038/4-2019-SJ
• Nájomná zmluva uzavretá medzi prenajímateľom. SBD IV Košice, Levočská 3 a nájomcom: Helenou Vargovou, nar. 03.09.1956, na dobu neurčitú, zo dňa 22.08.2013
1.5.2. Obstarané znalcom:
• Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3469 vystavený Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 09.05.2019
• Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Jazero, vystavená Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 09.05.2019
• Doklad o veku stavby - vystavený SBD IV Košice, Levočská č. 3, 040 12 Košice - začiatok užívania stavby rok 1993
• Pôdorysy typického podlažia, 1.NP a pôdorys bytu č. 50 na 1. poschodí - projektová dokumentácia
• Fotodokumentácia zo dňa 06.05.2019

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 Vyparina 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 IV. štvrťroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

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 neprimeranou 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 diferenciácie

Porovnávacia metóda 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 diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie 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 (€)

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),
kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Metóda polohovej diferenciácie 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 x (RU x kCU x kV x kZP x kVP x kK x kM) {EUR}

kde : M - počet merných jednotiek
RU - rozpočtový ukazovateľ
kCU - koeficient nárastu cien
kV - koeficient vybavenosti
kZP - koeficient zastavanej plochy
kVP - koeficient výšky podlaží
kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
kM - koeficient územného vplyvu

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

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

1.8 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 diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia 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 potrebných pre porovnanie. 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 ohodnotenia/4.Q 2018 t.j. kcu = 2,494/ Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

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 vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpnym cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.
Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií / zatriedením do kvalitatívnych tried/ objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácií má každé polohové kritérium určený svoj vplyv /váhu / na celkovú hodnotu.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:
Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3469, v k. ú. Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3469 - čiastočný zo dňa 09.05.2019

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:
PARCELY registra "C "evidované na katastrálnej mape :
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva č. 13956

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
2387	1279/3	9	obytný dom, Talinská 6,7,8		1

Legenda:
Kód druhu 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: 8 , 1. posch. , byt č. 50

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 896/100000

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
33 Správcovské bytové družstvo IV Košice, Levočská 3, Košice, PSČ 040 12, SR,
IČO: 00216666 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:
tit. Žiadosť o zápis vl. bytu Z-902/2004 v.z. 1930/04
Poznámka:
Informatívna**:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936, PDS-038/3-2019, P297/2019 - 693/2019

ČASŤ C: ŤARCHY
Por. č.: 33
Záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa zákona 182/93 Zb. §15
Por. č.: 33
K pozemku parc. č. 1279/3 je zriadené v zmysle zákona 182/93 Zb. §15 právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu.
Por. č.: 33
Záložné právo SBD IV Košice v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., Bratislava, Štefánikova 27, IČO: 00 682 420, Zmluva o odstúpení pohľadávok Z-1187/2001. Zmena právnej formy záložného veriteľa Z-407/2003 v.z. 674/03
Iné údaje:
Žiadosť o zápis zmeny obchodného mena R-1769/2010 v.z. 141/2011, 162/2011
Poznámka: Bez zápisu.

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
• Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 06.05.2019 za prítomnosti zástupcu SBD IV Košice, Levočská 3, pána Gašpara. Byt nebol znalcovi sprístupnený. Bola vykonaná obhliadka vonkajších a vnútorných priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a dostupných spoločných priestorov bytového domu, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia. Podľa informácií suseda z vedľajšieho bytu, v byte č. 50 sa nikto nezdržiava, a nájomníčku pani Vargovú dlhšiu dobu nevidel.
• Skutkový stav dostupných priestorov nehnuteľnosti, je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:
• Znalcovi bola na požiadanie predložená projektová dokumentácia bytového domu súp. č. 2387 - realizačný projekt, ktorý je v súlade so skutočnosťou. Výmera bytu č. 50 bola zistená z daného realizačného projektu a predstavuje hodnotu 35,57 m^2 vrátane pivnice patriacej k jednoizbovému bytu, nachádzajúcej sa v 1.NP. Vo výpočte uvažujem s touto hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby vystaveného SBD IV Košice, Levočská 3, t.j. stavba je užívaná od roku 1993. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. (Životnosť panelovej sústavy sa pohybuje v intervale 80 - 100 rokov, v závislosti od technického stavu a materiálovo - technického prevedenia).

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. 50 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3469 k.ú. Jazero, vo vlastníctve SBD IV Košice, Levočská3. Bytový dom súp. č. 2387 a parcela č. 1279/3 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
• Byt č. 50 na 1. poschodí /2.NP/ v bytovom dome súp. č. 2387,ul. Talinská 8, na parc. č. 1279/3 registra C-KN, vrátane pivnice

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. 50, na 1. posch./ 2. NP/, v byt. dome súp. č.2387, Talinská 8, Košice

Popis bytového domu súp. č. 2387 na parc. č. 1279/3 na ul. Talinská 8, Košice:
Radový bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný v stavebnom konštrukčnom systéme P1.15 ako 9 podlažný s prvým vstupným podlažím /1.NP/. Bytové domy P1.15 majú uzavretý priestorový nosný systém, zložený z priečnych a pozdĺžnych nosných stien. V smere rozponu v členení fasády sú záväzné základné moduly 3 000 a 4 200 mm. Konštrukčná výška podlaží je 2800 mm. Objekt je riešený ako radový bytový dom s tromi sekciami. Celková kapacita bytového domu je 3 bytové jednotky x 8 podlaží, t.j. 24 bytov v jednom vchode. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1993, viď doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 50 je umiestnený na 1. poschodí / 2.NP/ bytového domu súp. č. 2387 na ulici Talinská č. 8, v katastrálnom území Jazero, obec Košice - NAD JAZEROM, okr. Košice IV. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, sídlisko Nad Jazerom bolo postavené v sedemdesiatych až osemdesiatych rokoch minulého storočia a koncová časť v ktorej sa bytový dom nachádza bola dostavaná začiatkom deväťdesiatych rokov. Je to konečná, pokojná časť sídliska, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite pretrváva ustálený vysoký záujem. Dopyt po jednoizbových bytoch prevyšuje ponuku. Do centra mesta Košice je cca 10 km. Jednoizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 869/100000. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.
TECHNICKÝ STAV: / ku dňu 06.05.2019/
Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že na bytovom dome bola prevedená oprava vonkajších prasklín obalových konštrukcií, vyplnením škár. Prevedená bola výmena vstupných dverí z obidvoch strán vstupu a okien v spoločných priestoroch na vstupnom podlaží a ostatných obytných podlažiach. Vstupná brána bola vybavená elektronickým vrátnikom. Osadené boli nové poštové schránky. Prevedená bola úprava vnútorných povrchov stien vymaľovaním. Vo vstupnom podlaží je obklad stien až po strop. Osadené boli nové osvetľovacie telesá. V bytovom dome boli vymenené stúpačkové rozvody vody a kanalizácie a ošetrené rozvody plynu. Bytový dom nie je zateplený. Vo výťahovej šachte je osadený pôvodný výťah s nosnosťou 320 kg, ktorý je prístupný na medziposchodí. Bytový dom má 9 nadzemných podlaží. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, výťah, dvojramenné schodisko, miestnosti s pivnicami k jednotlivým bytom, technické miestnosti a spoločné priestory - kočikáreň, práčovňa, sušiareň. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, tri bytové jednotky, 1xvýťah a dvojramenné schodisko. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia , teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice Talinská s parkoviskom pred bytovým domom z juhozápadnej strany. Bytový dom je hodnotený v dobrom technickom stave, vrátane prevedených opráv, bez zateplenia obalových konštrukcií. Úpravy zohľadňujem pri stanovení koeficientu vybavenosti kv. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou vzhľadom na prevedené úpravy.

SPOLOČNÉ ČASTI:
Základy - ŽB doska a pilóty, s izoláciou proti zemnej vlhkosti
Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový prefabrikovaný skelet montovaný z dielcov betónových plošných
Deliace konštrukcie z betónových panelov hrúbky 80 mm.
Vodorovné konštrukcie - železobetónové prefabrikované dosky z panelov hr. 150 mm a podlahou 50 mm
Železobetónové prefabrikované dvojramenné schodiská s nášľapnou vrstvou liate terazzo
Zastrešenie bez krytiny - plocha strecha, dvojplášťová so spádom cca 2,5%
Krytina strechy - z povlakových krytín vo forme hydroizolačných pásov
Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, parapetné plechy, lemovania a pod.).
Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov, na vstupnom podlaží keramický obklad po strop
Úpravy vonkajších povrchov - pôvodný pórobetónový panel hr. 300 mm s drsným povrchom s pôvodnou farebnou povrchovou úpravou
Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere plastové so zasklením, vymenené z obidvoch strán vstupu, plus zádverie.
Okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením v bielom prevedení
Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch vstupného podlažia z keramickej dlažby, pred bytmi PVC, na schodiskách 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 oceľových rúr
Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN-S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch na jednotlivých podlažiach pred bytmi. Vnútorné rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch nad omietkou pod lištou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je pohybovými senzormi
Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou
Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr s tepelnou izoláciou
Vnútorná kanalizácia - kompletné rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr
Vnútorný plynovod - z oceľových rúr.
Ohrev teplej vody centrálny z výmenníkovej stanice.
Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, domový telefón).
Výťahy - 1x osobný výťah, nosnosť do 320 kg

Popis bytu č. 50 na 1. poschodí/ 2.NP/, ul. Talinská č. 8, Košice:
Vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi. Poskytnutá bola projektová dokumentácia - realizačný projekt bytového domu súp. č. 2387 Talinská 6,7,8 s pôdorysom vstupného podlažia a typického podlažia s pôdorysom jednoizbového bytu č. 50/1.poschodí. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Byt je hodnotený v pôvodnom stave so štandardným vybavením, zohľadneným pri výpočte koeficienta vybavenia kv /k_{si}=1/. Uvažované je, že byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných dispozičných zmien, úprav a výmeny bytového vybavenia. Vonkajšou obhliadkou bolo zistené, že na byte sú vymenené plastové okná. Zohľadnené v položke ostatné, pri výpočte koeficienta vybavenia / ksi=1,2/
Ohodnocovaný byt č. 50/1.posch. je vo vlastníctve SBD IV Košice, Levočská č. 3, ktoré prenajalo byt pani Helene Vargovej nar. 03.09.1956 od 01.08.2013, na základe nájomnej zmluvy zo dňa 22.08.2013 na dobu neurčitú. V tejto zmluve je špecifikovaný predmet nájmu - družstevný byt č. 50 o veľkosti 34,31 m2, vrátane príslušenstva.
Dispozíciu bytu tvorí: 1 x izba, predsieň, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa, lodžia a pivnica č.17 / podľa nájomnej zmluvy - pozri príloha znaleckého posudku/ v 1.NP. V čase odovzdania bytu do nájmu byt ani príslušenstvo nevykazovali žiadne závady. Podľa projektovej dokumentácie bolo zistené, že samotná podlahová plocha bytu predstavuje výmeru 34,31 m2. K tejto výmere bola pripočítaná podlahová plocha pivnice patriacej k jednoizbovému bytu, nachádzajúcej sa v 1.NP.
Byt č. 50 je umiestnený v krajnej sekcií bytového domu na 1. poschodí /2.NP/nad predným vstupom č. 8 do bytového domu Talinská, je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálneho zdroja s pôvodnou dispozíciou bytového jadra. Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol sprístupnený k obhliadke, nebolo možné zistiť skutočný technický stav a prípadné vykonané rekonštrukcie, resp. výmeny jednotlivých prvkov krátkodobej životnosti a vybavenia bytu. Z tohto dôvodu je uvažované pri stanovení technickej hodnoty so štandardným vybavením bytu, čo je zohľadnené pri stanovení koeficienta vplyvu vybavenia, pri jednotlivých dielčich položkách štandardu k_{si}.

Štandardné vybavenie bytu predstavuje:
Bytové jadro je kovoplastické B 63 / umakartové/ rozmerov 2 010 x 2 622 mm s jednoduchou smaltovanou vaňou, keramickým umývadlom a vývodom na práčku, 1x sprchová batéria, 1x umývadlová batéria.
WC je samostatné s keramickou WC misou kombi so splachovacou nádržkou v pozadí s inštalačným jadrom. Kuchyňa je s osadenou kuchynskou linkou z materiálu na báze dreva o dĺžke 1,6 m a spotrebičmi - plynový sporák s digestorom. V kuchynskej linke je osadený smaltovaný drez s vodovodnou batériou. Podlahy v obytných priestoroch sú s nášľapnou vrstvou z PVC - podlahovín IZOLIT s impregnačnou podložkou. Okná a balkónové dvere sú typové plastové s izolačným dvojsklom/ zistené pri obhliadke bytového domu/, vstupné dvere drevené dyhové, vnútorné dvere drevené dyhové plné alebo s presklením. Na stenách bytu sú vápenné štukové omietky s povrchovou úpravou. Bytové rozvody vodovodu, plynovodu a kanalizačné sú uvažované pôvodné. Stúpacie rozvody boli celoplošne, v rámci bytového domu vymenené. Rozvody elektroinštalácie sú pôvodné. Kúrenie ústredné teplovodné, radiátory oceľové doskové. Byt má samostatné meranie SV, TÚV, plynu a elektro, certifikovanými meračmi. Byt je v štandardnej výbave, bol obývaný, v súčasnosti sa nájomca v byte nezdržiava - podľa informácií poskytnutých bezprostredným susedom. K bytu prináleží 1 x lodžia o dĺžke 3,61 m so vstupom z izby orientovaná na juhozápad. Pivnica č. 17 - podľa nájomnej zmluvy, sa nachádza v 1. nadzemnom podlaží. Pivničné priestory neboli znalcovi sprístupnené. Výmera pivnice je prevzatá z projektovej dokumentácie / 1,4*0,9/.

Popis bytu č. 50-jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení byt. domu súp. č. 2387 Talinská č. 8:
Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:
vodovodné, teplonosné, 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:
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú:
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---4/2018 = 2,494 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,06 vzhľadom na polohu v rámci krajského mesta Košice, priemerný koeficient polohovej diferenciácie 1,4.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	**Podlahová plocha [m²]**
Izba 4,05*4,725	19,14
Predsieň 2,85*1,395	3,98
Kuchyňa 2,85*2,52	7,18
Kúpeľňa 2,0*1,56	3,12
WC 1,06*0,84	0,89
Výmera bytu bez pivnice	**34,31**
Pivnica 1,4*0,9	1,26
Vypočítaná podlahová plocha	**35,57**
Loggia 3,61*1,20	4,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,06
Počet izieb: 1

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	4,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,31
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,24
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,71
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,52
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,81
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,99
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,99
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	1,36
12	Okná	5,00	2,50	12,50	11,31
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,81
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,17
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,62
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,81
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,26
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,71
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,81
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,81
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,62
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,62
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,71
	Spolu	**100,00**		**110,55**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 110,55 / 100 = 1,1055$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [EUR/m²]
$VH = 325,30 EUR/m^2 * 2,494 * 1,037 * 1,1055 * 1,06$
$VH = 985,88 EUR/m^2$

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

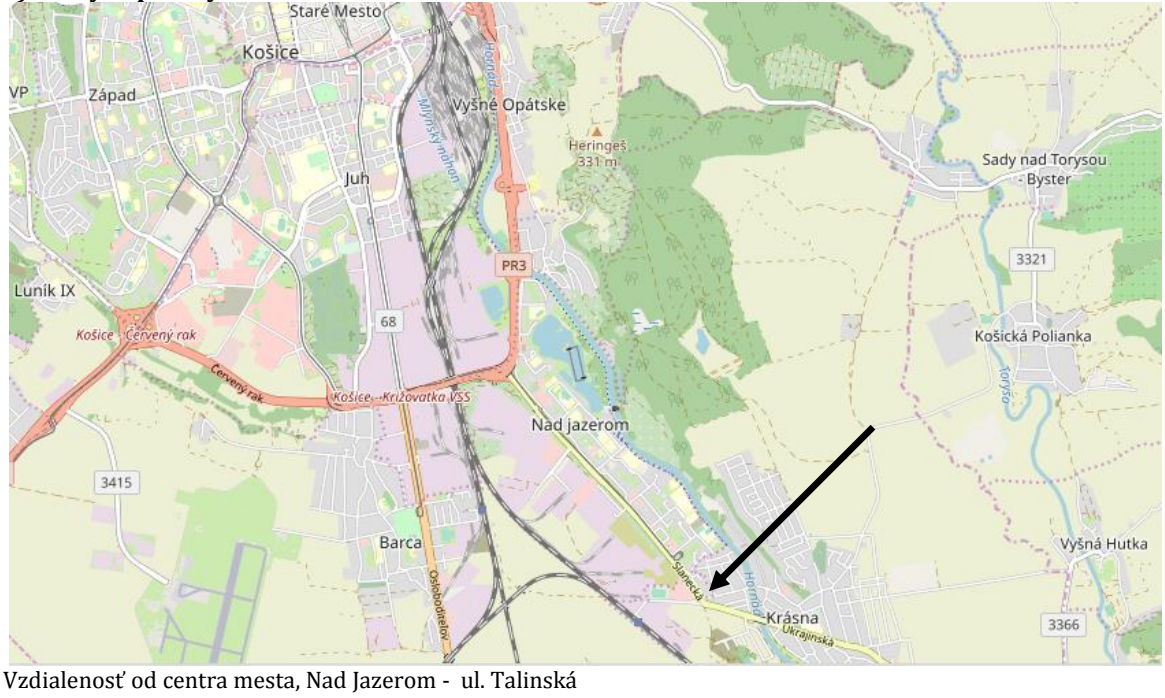
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 50, na 1. posch./ 2. NP/, v byt. dome súp. č.2387, Talinská 8, Košice	1993	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	985,88 EUR/m² * 35,57m²	35 067,75
Technická hodnota	67,50% z 35 067,75 EUR	23 670,73

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Vzdialenosť od centra mesta, Nad Jazerom - ul. Talinská

Bytový dom súp. č. 2387 sa nachádza v intraviláne mesta Košice na rovinatom pozemku parc. č. 1279/3 na ulici Talinská č. 8 na konci sídliska Nad Jazerom. Jedná sa o radový bytový dom, ktorý má 9 nadzemných podlaží, pričom 1.NP je vstupné podlažie. Ohodnocovaný byt č. 50 sa nachádza na 1. poschodí /2. NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne v blízkosti miestnej komunikácie ulice Talinská s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách.
Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou (autobus, električka), odhadovaný čas jazdy autom do centra je cca 10 - 15 min, zástavka mestskej dopravy sa nachádza cca 200 m od bytového domu. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, rozvod tepla, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia kuchyne, izby a loggie je na svetovú stranu juhozápad. V okolí prevláda zástavba bytových domov a v blízkosti sú aj objekty občianskej vybavenosti (obchodné centrá, obchody, služby, školy, pobočky bánk, poliklinika, pošta).

Poloha a okolie bytového domu Talinská 8

Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - sídlisko Nad Jazerom je trvale začlenené do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v tejto lokalite v súčasnosti vyšší záujem ako ponuka, vzhľadom na nedostatok jednoizbových bytov na trhu.

Podrobnejší opis polohy je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti úpravou jej časovej hodnoty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1993 - od začiatku užívania, využívaná ako 1 izbový byt v bytovom dome. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúži neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je nepravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.
Družstevný byt vo vlastníctve SBD IV Košice, Levočská 3, je v súčasnosti v nájme na dobu neurčitú/ pozri nájomná zmluva v prílohe znaleckého posudku/
Nájomca: Helena Vargová, nar. 03.09.1956, trvale bytom: Talinská 8, Košice

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.
Zistené možné riziká:
1/ K ohodnocovanému bytu č. 50/ 1. posch. sa viaže nájomná zmluva na dobu neurčitú
2/ Podiel z pozemku pod bytovým domom nie je vo vlastníctve majiteľa bytu
3/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 3469 - čiastočný zo dňa 09.05.2019, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:
Poznámka:
Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936, PDS-038/3-2019, P297/2019 - 693/2019
ČASŤ C: ŤARCHY
Por. č.: 33
Záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa zákona 182/93 Zb. §15
Por. č.: 33
K pozemku parc. č. 1279/3 je zriadené v zmysle zákona 182/93 Zb. §15 právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu.

Por. č.: 33
Záložné právo SBD IV Košice v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., Bratislava, Štefánikova 27, IČO: 00 682 420, Zmluva o odstúpení pohľadávok Z-1187/2001. Zmena právnej formy záložného veriteľa Z-407/2003 v.z. 674/03
Iné údaje:
Žiadosť o zápis zmeny obchodného mena R-1769/2010 v.z. 141/2011, 162/2011
Poznámka: Bez zápisu.

Ďalšie 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", vydanej 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 stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,800	10	28,0000
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,400	30	42,0000
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,400	7	9,8000
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,800	5	14,0000
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,400	6	8,4000
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,7000
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,6000
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,4000

9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	4,200	5	21,0000
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,800	9	25,2000
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,770	7	5,3900
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,4000
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,2000
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,6000
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,0000
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	2,800	20	56,0000
	Spolu			**145**	**333,69**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 333,69/ 145	2,301
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 23 670,73 EUR * 2,301	**54 466,35 EUR**

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie uvedené v tabuľke: Dopyt po nehnuteľnostiach - jednoizbových bytoch v danej lokalite prevyšuje ponuku (II). Lokalita patrí časti obce vhodnej k bývaniu, bežné sídliská (III). Súčasný stav hodnotím ako nehnuteľnosť, ktorá potrebuje opravu, vzhľadom na to, že byt je v pôvodnom stave a bytový dom nie je zateplený (III). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, občianska vybavenosť a služby (II). Bytový dom má v 1.NP pivnice, spoločné priestory a výťah (II). Vybavenosť a príslušenstvo bytu, hodnotím ako byt v pôvodnom stave bez vykonaných rekonštrukcií (IV). Ponuka pracovných možností v mieste je dostatočná v rámci krajského mesta Košice, nezamestnanosť do 5% (I). Vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku, bytové domu s počtom bytov do 48 (III). Orientácia hlavných miestností je výhodná na juhozápad (I). Byt je umiestnený v krajnej sekcii bytového domu na 2.NP (II). Vo vchode je do 48 bytov, konkrétne 24 (III). Dopravu v okolí bytového domu zabezpečuje autobus, železnica, MHD, TAXI, dostupná je aj letecká doprava v rámci mesta Košice (I). Občiansku vybavenosť v okolí tvorí vybavenosť krajského mesta Košice - úrady, školy - MŠ, ZŠ, stredné, vysoké, nemocnica, pošta, kultúra, kompletná sieť obchodov a služieb (I). V blízkom okolí sa nachádza Jazero a 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, predpokladaný technický stav bytu, spoločných priestorov ako aj vybavenosť a polohu sídliska hodnotím byt ako dobrý (II).

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:
Znalcovi sa ukladá:
1) Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 3469**, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice IV, Obec: KOŠICE - NAD JAZREROM, Katastrálne územie: Jazero ako:

- **byt č. 50, na 1. poschodí vo chode č. 8**, obytného domu Talinská 6,7,8 súp. č. 2387, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1279/3
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva: 896/100000
- parcela 1279/3 pod stavbou je evidovaná na LV č. 13956
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel
- pre účely 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 diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny bytov v danom časovom období v danej lokalite. 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 1- izbového bytu č. 50, na 1. poschodí (2.NP) bytového domu súp. č. 2387, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 896/100000 nachádzajúceho sa na ul. Talinská č. 8, Okres: Košice IV, Obec: KOŠICE - NAD JAZEROM, k.ú.: Jazero, podľa LV č. 3469, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 54 500 EUR ku dňu ohodnotenia.
Slovom: Päťdesiatštyritisícpäťsto EUR.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) : **54 466,35 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. 50, na 1. posch./ 2. NP/, v byt. dome súp. č.2387, Talinská 8, Košice	54 466,35
Spolu VŠH	**54 466,35**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**54 500,00**

Všeobecná hodnota stavieb je spolu: 54 500,00 EUR
Slovom: Pätdesiatštyritisícpäťsto EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

Zistené možné riziká:

1/ K ohodnocovanému bytu č. 50/ 1. poschodí sa viaže nájomná zmluva na dobu neurčitú
2/ Podiel z pozemku pod bytovým domom nie je vo vlastníctve majiteľa bytu
3/ Potrebné preveriť prípadne nedoplatky vzniknuté neuhrádzaním poplatkov za správnu réžiu, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a zálohy na plnenie poskytované s užívaním bytu

4/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 3469 - čiastočný zo dňa 09.05.2019, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

Poznámka:
Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936, PDS-038/3-2019, P297/2019 - 693/2019

ČASŤ C: ŤARCHY
Por. č.: 33
Záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa zákona 182/93 Zb. §15
Por. č.: 33
K pozemku parc. č. 1279/3 je zriadené v zmysle zákona 182/93 Zb. §15 právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome spočívajúce v práve stavby, v práve vstupu a prechodu.
Por. č.: 33
Záložné právo SBD IV Košice v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., Bratislava, Štefánikova 27, IČO: 00 682 420, Zmluva o odstúpení pohľadávok Z-1187/2001. Zmena právnej formy záložného veriteľa Z-407/2003 v.z. 674/03
Iné údaje:
Žiadosť o zápis zmeny obchodného mena R-1769/2010 v.z. 141/2011, 162/2011
Poznámka: Bez zápisu.

5/ Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých na vyžiadanie znalca. Poskytnutá bola projektová dokumentácia - realizačný projekt bytového domu súp. č. 2387 Talinská 6,7,8 - pôdorys vstupného podlažia a typického podlažia s pôdorysom jednoizbového bytu č. 50/1. posch. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.
Znalec nenesie zodpovednosť za prípadné, ďalšie zamlčané riziká.

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

V Košiciach dňa 11.5.2019 Ing. Eva HAKAJOVÁ

IV. PRÍLOHY

1) (1xA4) Objednávka zo dňa 17.04.2019, Sp. zn.: PDS-038/5-2019-SJ
2)(2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 17.04.2019, Sp. zn.: PDS-038/4-2019-SJ
3) (2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3469 vystavený Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 09.05.2019
4) (1xA4) Informatívna kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Jazero, vystavená Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, zo dňa 09.05.2019
5) (1xA4) Doklad o veku stavby - vystavený SBD IV Košice, Levočská č. 3, 040 12 Košice - začiatok užívania stavby rok 1993
6) (2xA4) Nájomná zmluva uzavretá medzi prenajímateľom. SBD IV Košice, Levočská 3 a nájomcom: Helenou Vargovou, nar. 03.09.1956, na dobu neurčitú, zo dňa 22.08.2013
7) (1xA4) Zálohový mesačný predpis za užívanie bytu, s uvedením úžitkovej plochy bytu č. 50/1.poschodí bytového domu
8) (3xA4) Pôdorysy typického podlažia a pôdorys bytu č. 50 na 1. poschodí a pôdorys pivníc
9) (2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 06.05.2019

Spolu: 15 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 45/2019 znaleckého denníka za rok 2019

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