

Znalec: Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
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 25.11.2019
Sp.zn.: PDS-092/7-2019-PR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 03/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. **13811** vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO, Katastrálne územie: Letná a to:

- **byt č. 3, na 1. poschodí vo chode č. 8 A**, bytového domu Haviarska 8 A, súp. č. 3327, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3382/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7887/100000

- 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): 37 (19)

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

V Košiciach : 15.01.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 13811 vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO, Katastrálne územie: Letná a to:

- byt č. 3, na 1. poschodí vo chode č. 8 A, bytového domu Haviarska 8 A, súp. č. 3327, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3382/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7887/100000

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

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):

20.12.2019

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

15.01.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 25.11.2019, Sp. zn.: PDS-092/7-2019-PR
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 25.11.2019, Sp. zn.: PDS-092/6-2019-PR

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 13811 vystavený OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 10.01.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Letná, vystavená OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 10.01.2020
- Doklad o veku stavby - Kolaudačné rozhodnutie - začiatok užívania stavby rok 2007
- Pôdorys 2.NP a pôdorys bytu č. 3 na 1. poschodí /2.NP/, Pôdorys vstupného podlažia /1.NP/, Pohľady a rezy
- Fotodokumentácia zo dňa 20.12.2019

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
 -STN 73 4301 Budovy na bývanie
 -Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2019 /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 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: $VSHS = TH * kPD$ (€)

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 hod. (VH) a tech. 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 počta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

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

kde : M - počet merných jednotiek

kZP - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ

kVP - koeficient výšky podlaží

kCU - koeficient nárastu cien

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kV - koeficient vybavenosti

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 a jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.
- Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. 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. 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 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/3.Q 2019 t.j. $kcu = 2,572/$ 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 zaistiť 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 kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií / zatriedením do kvalitatívnych tried/ objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv /váhu / na celkovú hodnotu.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 13811, v k. ú. Letná, obec Košice - STARÉ MESTO, okres Košice I. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13811 - čiastočný zo dňa 10.01.2020

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
3382/1	447	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	
3383/16	12	ostatná plocha	29	1	3	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
3327	3382/1	9	obytný dom - Haviarska 8 A		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 A, 1. posch., byt č. 3**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7887/100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

14 Kucková Adriana r. Kiššová, Petzvalova 37, Košice, PSČ 040 11, SR,

Dátum narodenia: 14. 01.1973

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-8771/2013 z 30.10.2013 - 849/13

Poznámka:

Poznámka informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľňou a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00151653 P-747/2019 - 850/2019

Poznámka informatívna: P 854/2019,Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. ,Masarykova 21,040 01 Košice ,IČO: 36 583 936 - číslo zmeny - 957/19

ČASŤ C: TARCHY:

- Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/93 § 15.

- Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu cez p.č. 3382/1 a 3383/16 do budovy na p.č. 3381 bezodplatne a v neobmedzenom rozsahu na dobu neurčitú v prospech: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31679692 - V 1346/2006 zo dňa 14.02.2006 - pol. vz. 108/06

- Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu V-4828/13 zo dňa 26.6.2013 - 484/13

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 20.12.2019. Byt nebol znalcovi sprístupnený. Bola vykonaná obhliadka vonkajších a vnútorných priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov bytového domu, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia.
- Skutkový stav dostupných priestorov nehnuteľnosti, je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

- Znalcovi bola na požiadanie o súčinnosť, predložená projektová dokumentácia bytového domu - realizačný projekt bytového domu súp. č. 3327, ktorá je v súlade so skutočnosťou. Výmera bytu č. 3 predstavuje hodnotu 146,16 m² Znalcom bol overený údaj pri detaile bytu č. 3 na 1. poschodí vo vchode č. 8 A, evidovaný v katastri nehnuteľnosti, kde je evidovaná úžitková výmera bytu 146 m². Vo výpočte uvažujem s výmerou 146,16 m², ktorá je získaná prepočtom z projektovej dokumentácie, ktorú poskytol správca bytového domu zo svojej bytovej evidencie. Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby - kolaudačného rozhodnutia, poskytnutého správcom: Bytex Slovensko s.r.o., Čárskeho 7, t.j. stavba je užívaná od roku 2007.

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). Životnosť stanovená na 90 rokov vzhľadom na technický stav a materiálovo - technické prevedenie bytového domu.

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. 3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 13,811 k.ú. Letná, vo vlastníctve Kucková Adriana. Pozemok parcela registra C-KN s parc. č. 3382/1 a parc. č. 3383/16 je evidovaný na LV č. 13811 k.ú. Letná, vo vlastníctve Kucková Adriana. Bytový dom súp. č.3327 a parcely č. 3382/1 a 3383/16 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

- Byt č. 3 na 1. poschodí /2.NP/ v bytovom dome súp. č. 3327, ul. Haviarska 8 A na parc. č. 3382/1 a 3383/16 registra C-KN
- **spoluvlastnícky podiel:** 7887/100000 k pozemku s parc. č. 3382/1 registra C-KN zastavané plochy a nádvorcia o výmere 447 m² a k pozemku s parc. č. 3383/16 reg. C-KN ostatná plocha o výmere 12 m²

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. 3, na 1. posch. v byt. dome súp. č.3327, Haviarská 8A, Košice

Popis bytového domu súp. č. 3327 na parc. č. 3382/1 a 3383/16 na ul. Haviarska 8 A, Košice:

Objekt bytový dom je situovaný na rovinatom pozemku na Haviarskej ulici v k.ú. Letná. Daný objekt je nepodpivničený s piatimi nadzemnými podlažiami a s jedným čiastočne ustupujúcim podlažím. Prízemie z väčšej časti slúži na parkovanie áut obyvateľov bytového domu. Na prízemí /1.NP/ sa nachádza 11 parkovacích miest. V 1.NP - na prízemí sa ďalej nachádza zádverie s vrátnicou, WC, strojovňa a vstupná hala s vertikálnymi komunikáciami, ktoré tvoria dvojramenné schodisko a výtah. Na ostatných podlažiach sa nachádzajú bytové jednotky. Každý byt má okrem obytných miestností aj kuchyňu, kúpeľňu, WC, šatník a balkón. Ustúpením posledného podlažia vznikol strešný priestor, ktorý slúži ako terasa.

STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ STAV: / ku dňu 20.12.2019/:

Objekt je založený na základových pásoch a základových pätkách. Zvislé nosné konštrukcie tvoria ŽB monolitické stĺpy štvorcového prierezu 400x400 mm v modulovej osnove 6x6 m. Tieto sú v oboch smeroch stužené prievlakmi. Z časti tvorí zvislé nosné konštrukcie murivo z presných tvárnic PORFIX hrúbky 400 mm. Murivo je ukončené ŽB vencami, ktoré sú z vonkajšej strany izolované 50 mm vrstvou tepelnej izolácie. Vodorovné nosné konštrukcie tvoria ŽB monolitické krížom vystužené stropné dosky hr. 150 mm, uložené na prievlakoch. Obvodový plášť je murovaný z presných tvárnic PORFIX hrúbky 400 mm. Vnútorne schodisko je ŽB monolitické s keramikou povrchovou úpravou stupňov. Strešnú konštrukciu tvorí jednoplášťová plocha strecha, ktorá je z časti pochôdzna. Strešná krytina je z izolačných pásov na báze PVC, na ktorú je uložená dlažba na terčoch a v nepochôdznej časti je ochranný násyp vrstvy štrku. Deliace priečky sú z tvárnic PORFIX hr. 100, 125 a 250 mm. Nášľapná vrstva podláh je podľa účelu miestnosti a to drevená plávajúca podlaha a keramiká dlažba. Povrchovú úpravu stien a stropov tvoria štukové omietky, v miestnostiach určených na sociálne účely je keramiký obklad. Povrchovú úpravu vonkajšej fasády tvorí škrabaná omietka Baumit. Výplňové konštrukcie okenných otvorov sú z euro profilov s izolačným dvojsklom. Dvere sú drevené osadené do drevene zárubne. Klampiarske výrobky sú poplastované plechu. Objekt je napojený na verejnú kanalizačnú, vodovodnú, elektrickú a telekomunikačnú sieť. Vykurovanie je zabezpečené z neďalekej výmenníkovej stanice.

Ohodnocovaný byt č. 3 je umiestnený na 1. poschodí / 2.NP/ bytového domu súp. č. 3327 na ulici Haviarska 8 A, v katastrálnom území Letná, obec Košice - Staré Mesto, okr. Košice I. Je to pokojná časť sídliska, umiestnená v lokalite za hotelom Yasmin, väčšinou vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite pretrvávajú ustálený záujem, ktorý prevyšuje ponuku. Do centra mesta Košice je cca 500 m. Trojizbový byt o výmere 146,16 m² je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 7887/100000. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

TECHNICKÝ STAV: / ku dňu 20.12.2019/

Bytový dom je hodnotený vo veľmi dobrom technickom stave, vzhľadom na to, že sa jedná v podstate o novostavbu z roku 2007. Štandard a vyhotovenie jednotlivých prvkov je zohľadnené pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. Základná životnosť stanovená na 90 rokov, vzhľadom na technický stav a materiálovo - technické prevedenie bytového domu.

Popis bytu č. 3 na 1. poschodí/ 2.NP/ ul. Haviarska č. 8 A, Košice:

Vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi. Poskytnutý bol pôdorys 2.nadzemného podlažia bytového domu súp. č. 3327 s pôdorysom trojizbového bytu č. 3 na 1. poschodí a pôdorys vstupného podlažia, v ktorom sa nachádzajú spoločné priestory a parkovacie státi. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Byt je hodnotený v pôvodnom stave so štandardným vybavením, zohľadnený je štandard jednotlivých prvkov pri výpočte koeficienta vybavenosti kv=1. Uvažované je, že byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných dispozičných zmien, úprav a výmeny bytového vybavenia. Vonkajšou obhliadkou bolo zistené, že k bytu prináleží krytá terasa, čo je zohľadnené v položke ostatné, pri stanovení koeficienta vybavenosti „kv“.

Ohodnocovaný byt č. 3/1 .poschodí je v osobnom vlastníctve – vlastník: Kucková Adriana / vid' LV 13811/. Správcovským bytovým družstvom BYTEX Slovensko, s.r.o., Čárskeho7, Košice, bola znalcovi poskytnutá projektová dokumentácia bytového domu - realizačný projekt, ktorý je v súlade so skutočnosťou. Výmera bytu č. 3/1.posch. - podlahová plocha bytu je 146,16 m². Táto plocha je zistená prepočtom podlahovej plochy bytu znalcom, na základe poskytnutého realizačného projektu bytového domu bez pivnice. K bytu neprináleží pivnica.

Dispozíciu bytu tvorí: 3 x izba, predsieň, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa, balkón a krytá terasa.

Podľa projektovej dokumentácie bolo zistené, že samotná podlahová plocha bytu predstavuje výmeru 146,16 m². K bytu prislúcha balkón o výmere 13,50 m² a krytá terasa o výmere 19,76 m².

Byt č. 3 je umiestnený vo chode č. 8 A v krajnej sekcii bytového domu na 1. poschodí /2.NP/ bytového domu Haviarska 8 A, je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja, uvažované je 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 vybavenosti kv=1, predpokladá sa, že byt je dobre udržiavaný, vzhľadom na to, že je príležitostne obývaný.

Popis bytu č. 3 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu s.p. č. 3327 na ul. Haviarska č. 8 A:**Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:**

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

Spoločné časti domu sú:

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:

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

Charakter nehnuteľnosti:

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

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---3/2019 = 2,572 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,09 vzhľadom na polohu v rámci krajského mesta Košice, priemerný koeficient polohovej diferenciácie 0,7 v súlade s metodikou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba - hala 5,20*5,875+2,0*7,125	44,80
Izba 6,275*3,475+1,2*0,6-0,275*0,8-0,275*0,275-0,55*0,3-0,3*0,25	21,99
Izba 6,0*6,275-0,4*0,4-0,4*0,275	37,38
Predsieň a chodba 2,75*3,475+2,15*2,875	15,74
Kuchyňa 3,55*3,725	13,22
Kúpeľňa 3,15*3,55-1,1*0,675-0,55*0,25	10,30
WC 2,275*1,20	2,73
Výmera bytu bez pivnice	146,16
Vypočítaná podlahová plocha	146,16
Balkón 2,5*5,40	13,50
Terasa 7,75*2,55	19,76

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,572$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,09$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,53
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,66
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,44
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,99
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,10	0,55	0,49
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,66
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výtťahy	2,00	1,50	3,00	2,66
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,78
	Zariadenie bytu				

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,55
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,89
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,78
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,22
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,78
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,55
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,55
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	6,66
	Spolu	100,00		112,65	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 112,65 / 100 = 1,1265$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,572 * 1,158 * 1,1265 * 1,09$$

$$VH = 1\,189,66 \text{ EUR/m}^2$$

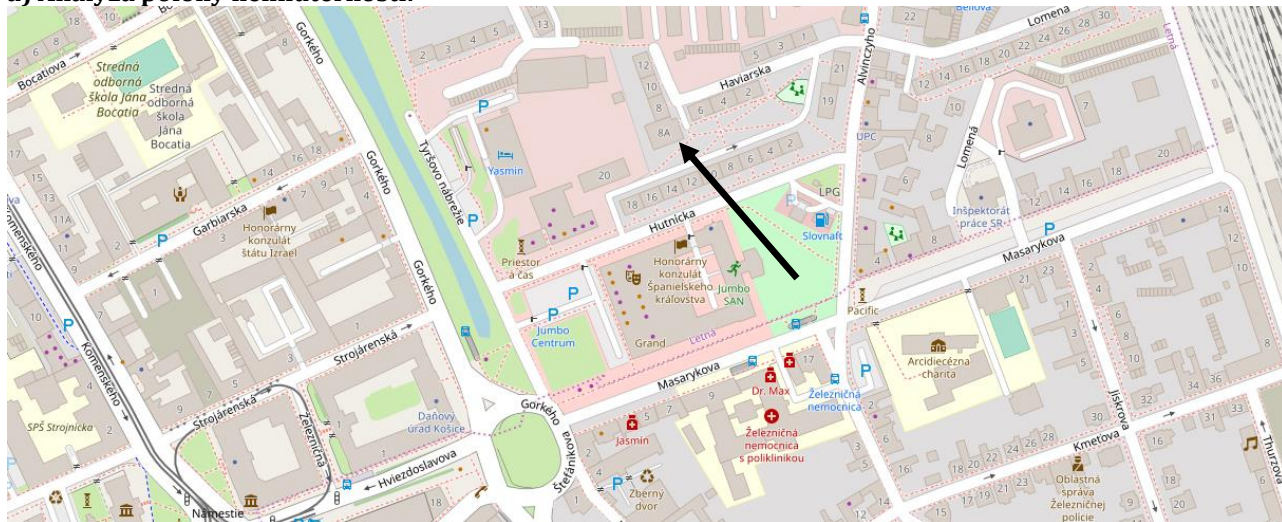
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3, na 1. posch. v byt. dome súp. č.3327, Haviarská 8A, Košice	2007	13	77	90	14,44	85,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1 189,66 EUR/m ² * 146,16m ²	173 880,71
Technická hodnota	85,56% z 173 880,71 EUR	148 772,34

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

Poloha a okolie bytového domu Haviarska 8A

Bytový dom súp. č. 3327 sa nachádza v intraviláne mesta Košice, okres Košice I, na rovinatom pozemku parc. č. 3382/1 na ulici Haviarska 8A, v k.ú. Letná, v lokalite za hotelom Yasmin, na rovinatom teréne. Jedná sa o bytový dom, s jednou sekciou, ktorý má 5 nadzemných podlaží, pričom 1.NP je vstupné podlažie. Ohodnocovaný byt č. 3 sa nachádza na 1. poschodí /2. NP/ bytového domu vo vchode č. 8A. Bytový dom je prístupný z miestnej komunikácie ulice Haviarska s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách. Bytový dom sa nachádza v širšom centre mesta. Dostupnosť centra je do 5 minút pešou chôdzou. Dopravné spojenie z príslušného miesta je možné mestskou hromadnou dopravou (autobus), zástavka mestskej dopravy sa nachádza cca 150 m od bytového domu. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, rozvod tepla, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia troch obytných miestností a balkóna je na svetovú stranu juhozápad, terasa je orientovaná na severozápad. V okolí prevláda zástavba bytových domov a v blízkosti sú aj objekty občianskej vybavenosti (obchodné centrá, obchody, služby, školy, pobočky bánk, železničná nemocnica, pošta). Svojou polohou a stavebno-technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je trvale začlenená do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v tejto lokalite v súčasnosti vysoký záujem, ktorý prevyšuje ponuku 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 2007 - od začiatku užívania, využívaná ako priestraný 3- izbový byt v bytovom dome s výmerou podlahovej plochy 146,16 m², plus k bytu prináleží balkón 13,5 m² a terasa 19,76 m². 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.

Byt je v osobnom vlastníctve Kuckovej Adriany.

Správca - Bytex Slovensko s.r.o., Čárskeho 7, 040 01 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 konfliktne skupiny obyvateľstva.

1/ Podiel z pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve majiteľa bytu

2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 13811 - zo dňa 10.01.2020, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 13811!

Poznámka:

Poznámka informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľňou a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00151653 P-747/2019 - 850/2019

Poznámka informatívna: P 854/2019, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21,040 01 Košice, IČO: 36 583 936 - číslo zmeny - 957/19

ČASŤ C: ŤARCHY:

- Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/93 § 15.

- Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu cez p.č. 3382/1 a 3383/16 do budovy na p.č. 3381 bezodplatne a v neobmedzenom rozsahu na dobu neurčitú v prospech: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31679692 - V 1346/2006 zo dňa 14.02.2006 - pol.vz. 108/06

- Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu V-4828/13 zo dňa 26.6.2013 - 484/13

Ďalšie riziká neboli zistené vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou 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, charakter danej lokality, infraštruktúru, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,7.

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 mimo obchodného centra a hlavných ulíc (II). Súčasný stav hodnotím ako nehnuteľnosť, ktorá je veľmi dobre udržiavaná (I). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, občianska vybavenosť a služby (II). Bytový dom má v 1.NP parkovacie státi, spoločné priestory a výťah (III). Vybavenosť a príslušenstvo bytu, hodnotím ako byt so štandardným vybavením, vzhľadom na to, že byt nebol sprístupnený a nebolo možné zistiť skutočný technický stav (IV). Ponuka pracovných možností v mieste je dostatočná v rámci krajského mesta Košice, nezamestnanosť do 5% (I). Vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku, bytový dom s počtom bytov do 48 (III). Orientácia hlavných miestností je výhodná, obývacia izba a ďalšie izby s balkónom sú orientované na juhozápad, terasa je orientovaná dlhšou stranou na severozápad a kratšou stranou na juhozápad(II). Byt je umiestnený v krajnej sekcii bytového domu na 2.NP (II). Vo vchode je do 20 bytov (III). Dopravu v okolí bytového domu zabezpečuje autobus, železnica, MHD, TAXI, dostupná je aj letecká doprava (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 nenachádzajú žiadne prírodné útvary ani les, ale vo vzdialenosti nad 1 km sa nachádza park Generála Petrova, park Anička, Čermel'ské údolie a Bankov (IV). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Vzhľadom na dispozičné riešenie daného typu bytu a technický stav bytového domu, predpokladaný technický stav bytu, spoločných priestorov ako aj vybavenosť a polohu sídliska hodnotím byt ako dobrý (II).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,0000
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,7000
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,400	5	7,0000
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,700	6	4,2000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,8500

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,8000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,2000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,400	9	12,6000
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,7000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,6000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,5400
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,0000
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,400	20	28,0000
	Spolu			145	188,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

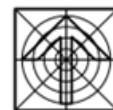
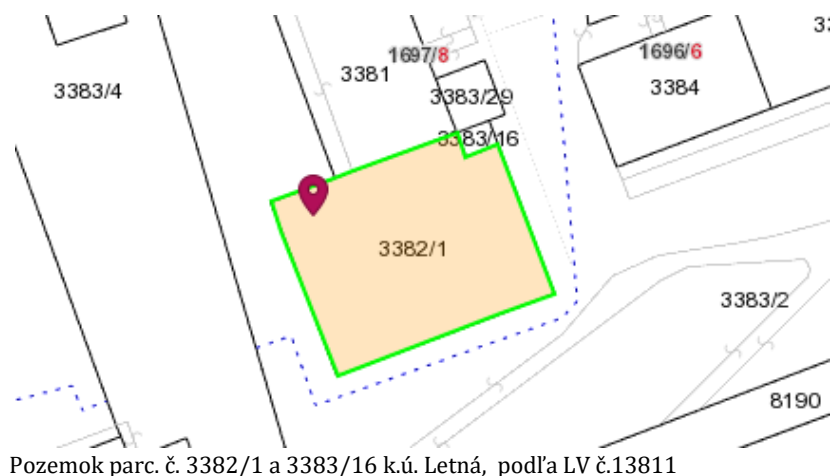
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 188,09 / 145$	1,297
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 148\,772,34 \text{ EUR} * 1,297$	192 957,72 EUR

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. 13811



Juh

Popis pozemku:

Predmetom ohodnotenia sú rovinaté pozemky, v zastavanom území Košice - Staré Mesto, v katastrálnom území Letná zapísané v LV č. 13811, ležiace za hotelom Yasmin v širšom centre mesta, s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii, doprava z príslušného miesta vyhovujúca, možnosť spojenia hromadnou autobusovou dopravou MHD. V evidencii nehnuteľností vedené na LV č. 13811 ako parcela registra C-KN s parc. č. 3382/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 447 m² a parcela registra C-KN s parc. č. 3383/16 ostatná plocha o výmere 12 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemku je : 7887/100000. Výmera vlastníckeho pozemku je 36,20 m². Pozemky s napojením na všetky verejné inžinierske siete: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, horúcovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemok s parc. č. 3382/1 a parc. č. 3383/16 je zastavaný bytovým domom so súp. č. 3327 Haviarska 8 A.

Za jednotkovú východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov obce Jasov = 3,32 eur / m².

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

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 sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde: M - výmera pozemku v m²

$V\dot{S}H_{mj}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd}$ [EUR/m²],

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k_{pd} - 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_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_z - koeficient zvyšujúcich 1,01-3,00)

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Východisková hodnota pozemku na m² podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJ / eura/m ²
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

Pri stanovení VŠH pozemku je vychádzané z faktorov:

1./ lokalita územia – krajské mesto Košice - obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov / $k_s=1,5$ /

2./ intenzita využitia územia - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením / $k_v=1,05$ /

3./ poloha dostupnosti. zástavky MHD do 5 min. - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy / $k_d=1$ /

4./ obytná poloha / $k_p=1,3$ /

5./ pozemky s možnosťou napojenia na všetky verejné inžinierske siete: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, horúcovod a internet / $k_i=1,5$ /

6./ zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, k.ú. Letná, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (vid' tabuľka). / $k_z=1,7$ /

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3382/1	zastavaná plocha a nádvorie	447	447,00	7887/100000	35,25 m ²
3383/16	ostatná plocha	12	12,00	7887/100000	0,95 m ²
Spolu výmera					36,20 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	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
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)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	5,2211
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 5,2211$	138,67 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 36,20 \text{ m}^2 * 138,67 \text{ EUR/m}^2$	5 019,85 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 3382/1	4 888,12
parcela č. 3383/16	131,74
Spolu	5 019,85

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 13811 vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO, Katastrálne územie: Letná a to:

- byt č. 3, na 1. poschodí vo chode č. 8 A, bytového domu Haviarska 8 A, súp. č. 3327, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3382/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7887/100000

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

- 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 diferenciacie 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 3- izbového bytu č. 3, na 1. poschodí (2.NP) bytového domu súp. č. 3327, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7887/100000 nachádzajúceho sa na ul. Haviarska č. 8 A, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO, k.ú.: Letná, podľa LV č. 13811, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 198 000 EUR ku dňu ohodnotenia. Slovom: Jedenstodevätidesiatosemtisíc EUR.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

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

192 957,72 EUR

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

5 019,85 EUR

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt č. 3, na 1. posch. v byt. dome súp. č.3327, Haviarská 8A, Košice	192 957,72
Pozemky	
podľa LV č. 13811 - parc. č. 3382/1 (35,25 m ²)	4 888,12
podľa LV č. 13811 - parc. č. 3383/16 (0,95 m ²)	131,74
Spolu pozemky (36,20 m²)	5 019,85
Spolu VŠH	197 977,57
Zaokrúhlená VŠH spolu	198 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **198 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstodevätidesiatosemtisíc 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. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

Možné riziká:

1/ Potrebné preveriť prípadne nedoplatky vzniknuté neuhrádzaním poplatkov za správnu rėžiu, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a zálohy na plnenie poskytované s užívaním bytu

2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 13811 - čiastočný zo dňa 10.01.2020, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

ČASŤ C: ŤARCHY

Pozri LV č. 13811 v prílohách znaleckého posudku!

Poznámka:

Poznámka informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľňou a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00151653 P-747/2019 - 850/2019

Poznámka informatívna: P 854/2019, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21,040 01 Košice, IČO: 36 583 936 - číslo zmeny - 957/19

ČASŤ C: ŤARCHY:

- Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/93 § 15.

- Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu cez p.č. 3382/1 a 3383/16 do budovy na p.č. 3381 bezodplatne a v neobmedzenom rozsahu na dobu neurčitú v prospech: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31679692 - V 1346/2006 zo dňa 14.02.2006 - pol. vz. 108/06

- Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653. Rozhodnutie o povolení vkladu V-4828/13 zo dňa 26.6.2013 - 484/13

3/Vzhlľadom na skutočnosť, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých na vyžiadanie znalca. Poskytnutá bola projektová dokumentácia, t.j. realizačný projekt bytového domu - pôdorys vstupného podlažia a 2. nadzemného podlažia s pôdorysom bytu č. 3/1. p. 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 15.01.2020

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 25.11.2019, Sp. zn.: PDS-092/7-2019-PR
- 2)(2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 25.11.2019, Sp. zn.: PDS-092/6-2019-PR
- 3)(2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 13811 vystavený OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 10.01.2020
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Letná, vystavená OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 10.01.2020
- 5)(1xA4) Detail bytu č. 3 - vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR
- 6)(4xA4) Doklad o veku stavby - Kolaudačné rozhodnutie - začiatok užívania stavby rok 2007
- 7)(6xA4) Pôdorysy podlaží: 1.NP, 2.NP s pôdorysom bytu č. 3 na 1. poschodí, 2x rez a 2x pohľad
- 8)(2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 20.12.2019

Spolu: 19 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 03/2020 znaleckého denníka za rok 2020

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