

Znalec: Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č. 0905 680 526

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

Číslo spisu/objednávky: písomná PDS-071/16-2019-JŠ zo dňa 24.07.2020 a
písomná PDS-071/21-2019-JŠ zo dňa 02.09.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 116/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 6 na 2. poschodí bytového domu, číslo súpisné 1152 a 1164, na ulici Zimná 5 a Jarná 11, v Košiciach, k.ú. Letná, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky PDS-071/16-2019-JŠ zo dňa 24.07.2020 a PDS-071/21-2019-JŠ zo dňa 02.09.2020

Počet strán (z toho príloh): 33 (18)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 6 (5)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6 na 2. poschodí bytového domu, číslo súpisné 1152 a 1164, na ulici Zimná 5 a Jarná 11, v Košiciach, k.ú. Letná, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky PDS-071/16-2019-JŠ zo dňa 24.07.2020 a PDS-071/21-2019-JŠ zo dňa 02.09.2020

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 14.09.2020 o 17,10 hod.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.09.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-071/16-2019-JŠ zo dňa 24.07.2020 - originál
- výzva PDS-071/15-2019-JŠ zo dňa 24.07.2020 - originál
- objednávka PDS-071/21-2019-JŠ zo dňa 02.09.2020 - originál
- výzva PDS-071/20-2019-JŠ zo dňa 02.09.2020 - originál
- znalecký posudok č. 81/2019 vypracovaný Ing. Hakajovou - originál

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 12830 - vytvorený dňa 11.09.2020 cez katastrálny portál
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 26.07.2020 cez katastrálny portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 14.09.2020
- fotodokumentácia
- údaje z internetu www.bazos.sk; www.topreality.sk, www.katasterportal.sk; www.mapy.cz, www.upsvar.sk, www.zbgis.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- v prípade neumožnenia obhliadky predmetnej nehnuteľnosti vlastníkom vykonať ohodnotenie v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím znaleckého posudku č. 81/2019 vypracovaného Ing. Hakajovou, pričom technický stav je uvažovaný ku dňu obhliadky dňa 14.09.2020 o 17,10 hod. za predpokladu štandardného vybavenia bytu, bytového domu a štandardného technického stavu. Pri dodatočnom preukázaní iných skutočností, je potrebné tieto vo výpočte zohľadniť. VŠH je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku dňu 21.09.2020.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy: najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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 objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$a.HV + b.TH$$

$$V\dot{S}H = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí, že $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí, že $a > b$.

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

V \dot{S} HMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ$ [€], kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovňaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovňavania:

- 1)ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2)polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3)fyziké (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovňovaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H = \frac{OZ}{k} \quad [€], \quad \text{kde}$$

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože neboli predložené žiadne doklady, ktoré by preukazovali, že stavba dosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov:

Ohodnotenie predmetu dražby:

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

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu

dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

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

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

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 12830 v Košiciach, k.ú. Letná

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 12830 - čiastočný

Vydaný: dňa 11.09.2020 vytvorený cez katastrálny portál

Obec: Košice-Staré mesto

Katastrálne územie: Letná

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 299 - zastavaná plocha o výmere 355 m²
- parc. č. 319/1 - zastavaná plocha o výmere 214 m² 539/10 000

Stavby

- vchod 5, byt č. 6 na 2. poschodí bytového domu č.s. 1152, na p.č. 319/1 a č.s. 1164 na p.č. 299,

B. Vlastníci:

- Černák Peter, rod. Černák 1/1

Poznámky:

- začatie výkonu záložného práva pod P-215/2012
- oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod P-613/2019
- Okresný súd Košice I pod P 1021/2019 - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva

Ťarchy:

- zmluva o pôžičke zabezpečením záväzku pod V- 7940/2007
- záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Zimná 5, Jarná 11 podľa Z 182/1993 Z.z., § 15
- exekučný príkaz 347EX 320/20-22 LŠ

Iné údaje:

- na LV v prílohe znaleckého posudku - netýkajú sa vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti

Poznámka:

- bez zápisu

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Prvá obhliadka predmetu dražby bola stanovená na dňa 25.08.2020 o 17,00 hod. Obhliadka nebola vykonaná z dôvodu karantény vlastníka bytu.

Stanovený bol náhradný termín obhliadky na dňa 14.09.2020 o 17,00 hod. Ani v náhradnom termíne nebola obhliadka bytu vlastníkom umožnená. Fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva bola znalcom zhotovená dňa 14.09.2020 v čase od 16,45 - 17,10 hod. S vlastníkom bytu som sa stretla na verejnom priestranstve pri bytovom dome dňa 14.09.2020 okolo 16,45 hod., za preventívno-zdravotných opatrení, s využitím komunikácie "na diaľku", tak aby nedošlo k fyzickému kontaktu a minimalizovali sa zdravotné riziká v súvislosti s opatreniami na zabránenie šírenia ochorenia "COVID-19". Vlastník v rozhovore uviedol, že je narušená statika bytu, poškodený strop a narušené všetky okná od prekladov nad nimi. Byt však odmietol sprístupniť, čo potvrdil svojim podpisom v protokole o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 14.09.2020 (v prílohe znaleckého posudku). Nakoľko obhliadka bytu nebola umožnená ani v náhradnom termíne, žiadateľ žiadal vykonať ohodnotenie v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím znaleckého posudku č. 81/2019 vypracovaného Ing. Hakajovou, v ktorom sa nachádza pôdorysný náčrt pôvodného stavu bytu s jeho výmerou, pasport bytu, doklad o veku bytového domu, pôdorysný náčrt jednotlivých poschodí, popisy, fotodokumentácia spoločných častí a zariadení bytového domu. Vykonaná bola znalcom vizuálna obhliadka bytového domu a bytu z verejného priestranstva. Technický stav je uvažovaný ku dňu ukončenia obhliadky dňa 14.09.2020 o 17,10 hod. za predpokladu štandardného vybavenia bytu a bytového domu a štandardného technického stavu, nakoľko nehnuteľnosť nebola znalcami vlastníkom sprístupnená. Pri dodatočnom preukázaní iných skutočností, je potrebné tieto vo výpočte zohľadniť. VŠH je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku dňu 21.09.2020.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- pôvodný pôdorysný náčrt bytu s jeho výmerou bol žiadateľom zaslaný v znaleckom posudku č. 81/2019, obhliadka bytu nebola vlastníkom umožnená, preto nebolo možné porovnanie ho so skutkovým stavom, nebolo realizované skutkové zameranie bytu a následne nebol zakreslený jeho reálny skutkový stav
- vek stavby je stanovený na základe potvrdenia Bytového hospodárstva Košice - stavba užívaná od roku 1926
- pri výpočte je uvažované so štandardným technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu ukončenia obhliadky dňa 14.09.2020 o 17,10 hod. a štandardným vybavením bytu a bytového domu

e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- nehnuteľnosť je v popisných údajoch katastra evidovaná na LV 12830 ako byt v bytovom dome, má uvedený správny druh stavby, je vo výlučnom vlastníctve vlastníka, uvedeného na LV pod por. č. 9
- bytový dom je KN evidovaný ako "nehnuteľná kultúrna pamiatka"
- nehnuteľnosť je v geodetických údajoch katastra evidovaná na p.č. 319/1 - spoluvlastnícky podiel 539/10 000
- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej mestskej komunikácii cez parc. č. 8297/2, na ktorú v KN-C list vlastníctva nie je založený, v KN-E sa jedná o parc. č. 2479/2, evidovanú na LV 13843, vlastníkom Mesto Košice, ďalej cez

parc. č. 319/2 evidovanú v KN-C na LV 11620, vlastník Mesto Košice a cez parc. č. 321/1, evidovanú v KN-C na LV 11529, vlastník SR

- na liste vlastníctva č. 12830 sa viažu v súčasnosti na nehnuteľnosť poznámky a t'archy - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku

- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby

- byt č. 6 na 2. poschodí bytového domu č.s. 1152, vchod 5

Pozemky

- parc. č. 299 - zastavaná plocha o výmere 355 m² a

- parc. č. 319/1 - zastavaná plocha o výmere 214 m² 539/10 000

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Byt č. 6 na 2. poschodí

Byt č. 6 sa nachádza na 2. poschodí - 3. nadzemnom podlaží bytového domu, na ulici Zimná č.s. 1152, vchod 5 v Košiciach, k.ú. Letná. Nakoľko byt v stanovenom, ani v náhradnom termíne nebol znalcovi sprístupnený, zadávateľ žiadal vykonať ohodnotenie v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Na základe podkladov od správcu bytového domu a podkladov zaslaných zadávateľom posudku byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je 2 x predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza, hobby, šatník a pivnica v suteréne. Technický stav je uvažovaný ku dňu ukončenia obhliadky dňa 14.09.2020 o 17,10 hod. za predpokladu štandardného vybavenia bytu, bytového domu a štandardného technického stavu. Pri dodatočnom preukázaní iných skutočností, je potrebné tieto vo výpočte zohľadniť.

Predpokladané je štandardné vybavenie. Bytové jadro murované so štandardným keramickým obkladom, štandardné zariadenie predmety a batérie, v kuchyni štandardná kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom a kuchynskými spotrebičmi. Podlahy v izbách štandardné vlasy, prípadne veľkoplošné, ostatné podlahy štandardná keramická dlažba, úpravy vnútorných povrchov štandardné hladké omietky, okná plastové (zrejme z vizuálnej vonkajšej obhliadky), dvere štandardné hladké plné alebo presklené, vykurovanie predpokladám samostatne pre byt ústredné (kv = 1,50), radiátory a kotol, zdroj teplej vody kotol, prípadne zásobník TUV, rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu štandardné. Byt je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom pod bytovým domom je 539/10 000.

Bytový dom je murovaný, má suterén, prízemie, 2 poschodia a podkrovia, nemá výťah. Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, základy, strecha, schody, úpravy vnútorných povrchov, podlahy a rozvody štandardné. Okná plastové, vstupné dvere drevené, nová krytina, klampiarske konštrukcie, vonkajšie omietky. Na základe predloženého potvrdenia bytový dom daný do užívania v roku 1926. Údržba bytového domu na základe vizuálnej prehliadky z verejného priestranstva a poskytnutej fotodokumentácie spoločných častí a zariadení bytového domu je dobrá, opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, so stanovením životnosti Bradáčovou kubickou metódou, základnú životnosť vzhľadom na to, že sa jedná o nehnuteľnú kultúrnu pamiatku, vzhľadom na jeho technický stav a údržbu stanovujem na 150 rokov.

Spoločnými časťami domu sú: základy, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: sušiareň, spoloč. priestory, WC, STA, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba	
Izba	
Izba	
Kuchyňa	
Predsieň	
Predsieň	
Kúpeľňa	
WC	
Špajza	
Hobby	
Šatník	
Spolu podlahová plocha bytu č. 6 podľa zaslaného pasportu	94,88
Pivnica	8,00
Vypočítaná podlahová plocha	102,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,09$$

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	4,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	2,00	36,00	28,76
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,40
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,40
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	5,20
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,40
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,40	4,20	3,36
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,60
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,40
11	Dvere	0,50	1,40	0,70	0,56
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,60
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,60
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80

20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,40	2,80	2,24
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,20
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,80
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,00
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,40
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,80
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,60
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,60
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,20
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,20
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,00
Spolu		100,00		125,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 125,05 / 100 = 1,2505$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 1,2505 * 1,09$$

$$VH = 1\,094,59 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,00	8,55	100	8,55
Murivo	28,76	61,51	100	61,51
Stropy	6,40	13,69	100	13,69
Schodisko	2,40	5,13	100	5,13
Krov	5,20	11,12	100	11,12
Súčet	46,76			100,00

Základná životnosť stavby: 150 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{94^3}{2 * 150^2} - 94 \right] \approx 74 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 100,00 % z 74 rokov \approx 74 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 94 + 74 = 168 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6 na 2. poschodí	1926	94	74	168	55,95	44,05

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,094,59 \text{ €/m}^2 * 102,88 \text{ m}^2$	112 611,42
Technická hodnota	44,05% z 112 611,42 €	49 605,33

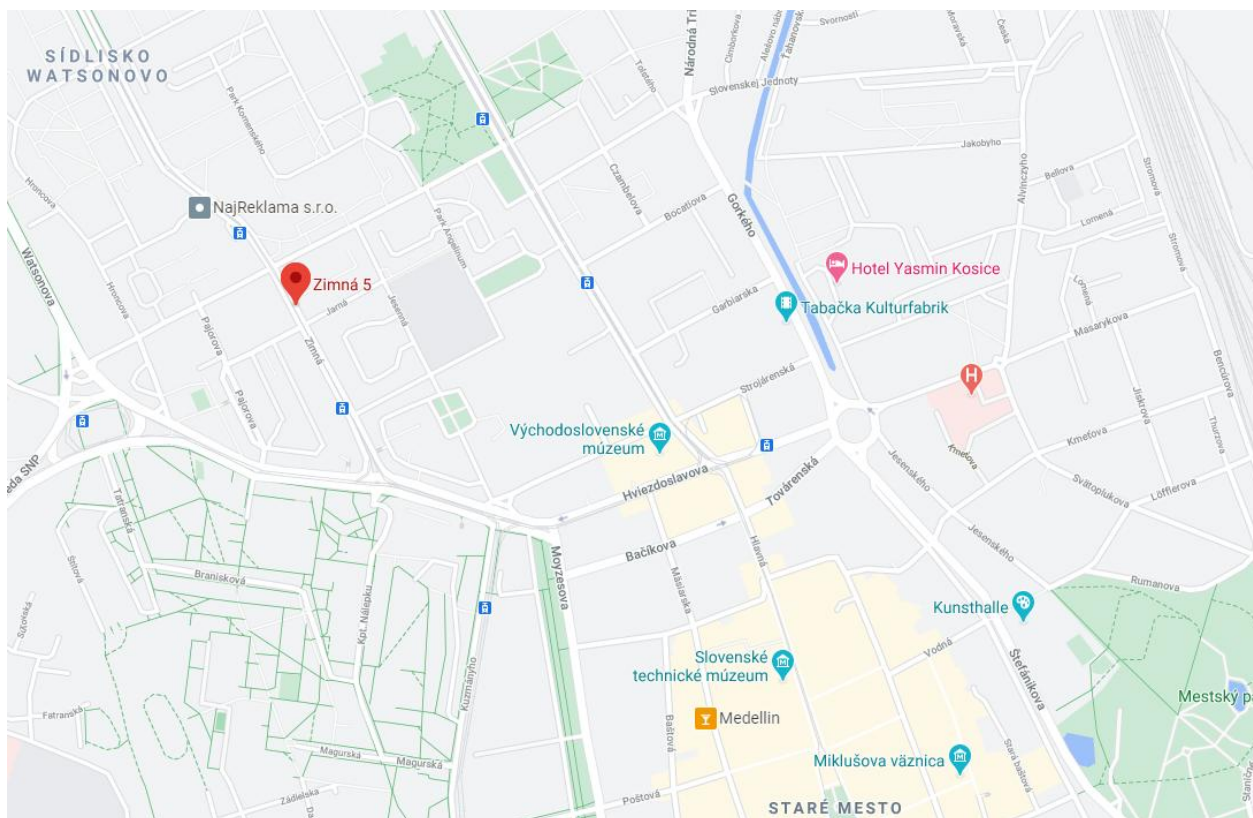
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. BYT Č. 6 - všeobecná hodnota bytu vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:



a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt č. 6 sa nachádza v Košiciach, k.ú. Letná - širšie centrum mesta, na ulici Zimná č.s. 1152, vchod 5, na 2. poschodí - 3. nadzemnom podlaží, vo vnútornej sekcii. Bytový dom má suterén, prízemie, 2 poschodia a podkrovia, napojený je na všetky inžinierske siete, nemá výťah, príslušenstvo - štandardné, prístup je po spevnenej verejnej komunikácii, pri bytovom dome sa nachádza dvor s garážami a s parkoviskom pre osobné motorové vozidlá, v blízkosti nákupné centrum, ZŠ, Gymnázium, VŠT. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou výrazne vyšší, nehnuteľnosť je z vizuálnej obliadky z verejného priestranstva v priemernom technickom stave, byt predpokladám v štandardnom vybavení a priemernom technickom stave (nakoľko obliadka nebola umožnená), prevládajúca zástavba objekty na bývanie, pracovné možnosti v mieste - miera nezamestnanosti v okrese Košice I je 6,51 % (údaj ÚPSVAR k 31.08.2020), skladba obyvateľstva - počet bytov a NP vo vchode do 10, v bytovom dome do 20, orientácia obytných miestností podľa predloženého pôdorysného náčrtu je na juhozápad, doprava autobusová, železničná, MHD, taxi do 5 min., občianska vybavenosť - KÚ, DÚ, pošty, banky, jasle, MŠ, ZŠ, SŠ, VŠ, NsP, divadlá, kiná, polícia, kompletná sieť obchodov a služieb, prírodná lokalita v blízkosti - rieka Hornád, pešia zóna a historické centrum mesta, lesy - Čermel, Bankov, životné prostredie v okolí bežný hluk a prach od dopravy. Hodnotím ako dobrý byt. Nakoľko sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie (viď. internetová realitná ponuka v mieste a čase v prílohe znaleckého posudku), priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvyšujem na 1,60.



b) analýza využitia nehnuteľnosti:

- nehnuteľnosť je možné využívať na bývanie, v súčasnosti je užívaná
- iné využitie, ako na bývanie, je málo pravdepodobné

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

- prístup k nehnuteľnosti je po verejnej mestskej komunikácii cez parc. č. 8297/2, na ktorú v KN-C list vlastníctva nie je založený, v KN-E sa jedná o parc. č. 2479/2, evidovanú na LV 13843, vlastník Mesto Košice, ďalej cez parc. č. 319/2 evidovanú v KN-C na LV 11620, vlastník Mesto Košice a cez parc. č. 321/1, evidovanú v KN-C na LV 11529, vlastník SR
- na liste vlastníctva č. 12830 sa viažu v súčasnosti na nehnuteľnosť poznámky a t'archy - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	4,800	10	48,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,200	30	96,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,200	7	22,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	5	24,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,880	6	5,28
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,880	10	8,80
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,200	8	25,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,200	6	19,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,200	5	16,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,800	9	43,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				

	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,200	7	22,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,800	7	33,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,800	6	28,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,880	4	3,52
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	3,200	20	64,00
	Spolu			145	476,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU Č. 6

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 476,8 / 145$	3,288
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49\,605,33 \text{ €} * 3,288$	163 102,33 €

3.2 POZEMKY

Jedná sa o parcely v zastavanom území Košíc, k.ú. Letná, v popisných údajoch katastra evidované ako zastavaná plocha v "pamiatkovej rezervácii", spoluvlastnícky podiel 539/10 000. Zastavané sú bytovým domom so štandardným vybavením, poloha obytná, doprava autobus, železnica, MHD, taxi do 5 min., infraštruktúra veľmi dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Vzhľadom na lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpe nehnuteľností na bývanie, zvyšujem hodnotu pozemkov, redukujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
299	zastavaná plocha a nádvorie	355,00	539/10000	19,13
319/1	zastavaná plocha a nádvorie	214,00	539/10000	11,53
Spolu výmera				30,66

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
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_F koeficient funkčného využitia územia	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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	8,1900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 8,1900$	217,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 299	$355,00 \text{ m}^2 * 217,53 \text{ €/m}^2 * 539/10000$	4 162,33
parcely č. 319/1	$214,00 \text{ m}^2 * 217,53 \text{ €/m}^2 * 539/10000$	2 509,12
Spolu		6 671,45

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6 na 2. poschodí bytového domu, číslo súpisné 1152 a 1164, na ulici Zimná 5 a Jarná 11, v Košiciach, k.ú. Letná, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky PDS-071/16-2019-JŠ zo dňa 24.07.2020 a PDS-071/21-2019-JŠ zo dňa 02.09.2020.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože neboli predložené žiadne doklady, ktoré by preukazovali, že stavba dosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka predmetu dražby nebola znalcovi vlastníkom umožnená ani v náhradnom termíne dňa 14.09.2020 o 17,00, zadávateľ žiadal vykonať ohodnotenie v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím znaleckého posudku č. 81/2019 vypracovaného Ing. Hakajovou, v ktorom sa nachádza pôdorysný náčrt pôvodného stavu bytu s jeho výmerou, pasport bytu, doklad o veku bytového domu, pôdorysný náčrt jednotlivých poschodí, popisy, fotodokumentácia spoločných častí a zariadení bytového domu. Vykonaná bola znalcom vizuálna obhliadka bytového domu a bytu z verejného priestranstva a zhotovená bola fotodokumentácia. Technický stav je uvažovaný ku dňu ukončenia obhliadky dňa 14.09.2020 o 17,10 hod. za predpokladu štandardného vybavenia bytu a bytového domu a štandardného technického stavu. Pri dodatočnom preukázaní iných skutočností, s akými bolo uvažované, je potrebné tieto vo výpočte zohľadniť. VŠH je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku dňu 21.09.2020.

Na liste vlastníctva č. 12830 sa viažu v súčasnosti na nehnuteľnosť poznámky a t'archy - vid'. kópia LV v prílohe znaleckého posudku.

Iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené.

2. Odpovede na otázky:

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 6 na 2. poschodí	1/1	163 102,33
Pozemky		
zastavaná plocha - parc. č. 299 (19,13 m ²)	539/10000	4 162,33
zastavaná plocha - parc. č. 319/1 (11,53 m ²)	539/10000	2 509,12
Spolu pozemky (30,66 m²)		6 671,45
Všeobecná hodnota celkom		169 773,78
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:		170 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jednostosedemdesiatisíc Eur		

IV. PRÍLOHY

- objednávka zo dňa 24.07.2020
- výzva zo dňa 24.07.2020
- objednávka zo dňa 02.09.2020
- výzva zo dňa 02.09.2020
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 14.09.2020
- list vlastníctva
- informatívna kópia z mapy
- potvrdenie o veku stavby (zo ZP 81/2019)
- pôdorysné náčrty jednotlivých podlaží (zo ZP 81/2019)
- pôdorysný náčrt bytu - predpokladaný stav (zo ZP 81/2019)
- pasport bytu (zo ZP 81/2019)
- fotodokumentácia zo dňa 14.09.2020
- fotodokumentácia zo dňa 21.08.2019 (zo ZP 81/2019)
- inzertná realitná ponuka