

**Znalec:** Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,  
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,  
Trieda SNP 77, 040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,  
ev. č. znalca: 915070

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 21.12.2023  
Sp.zn.: PDS-034/7-2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 04/2024

## Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. **12899**, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SEVER, Katastrálne územie: Severné Mesto, a to:

- **byt č. 2, na prízemí** vo chode č. 10, bytového domu Kisdyho 2,4,6,8,10 so súp. č. 182, postavenom na parcelách registra C-KN s parc. č.2919,2920,2921,2922,2923

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely registra C-KN s parc. č. 2919, 2920, 2921, 2922, 2923 vo veľkosti podielu : 158/10000

- 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):** 29 ( 12)

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

**V Košiciach :** 05.02.2024

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

I./ zapísaných na LV č. **12899**, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: **KOŠICE - SEVER**, Katastrálne územie: Severné Mesto, a to:

- **byt č. 2, na prízemí** vo chode č. 10, bytového domu Kisdyho 2,4,6,8,10 so súp. č. 182, postavenom na parcelách registra C-KN s parc. č.2919,2920,2921,2922,2923

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely registra C-KN s parc. č. 2919, 2920, 2921, 2922, 2923 vo veľkosti podielu : 158/10000

- 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

## 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

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

02.02.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

05.02.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávateľom:

- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 21.12.2023, Sp. zn.: PDS-034/6-2023
- Objednávka zo dňa 21.12.2023, Sp.zn.: PDS-034/7-2023

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 12899 zo dňa 01.02.2024
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 01.02.2024
- Doklad o veku stavby - LIMEA-správa domov, s.r.o. Čínska 10, 040 13 Košice – byt. dom postavený v roku 1960
- Pôdorys bytu č. 2 na prízemí, Kisdyho 10
- Fotodokumentácia zo dňa 02.02.2024

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl. )

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.

-Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.

-Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./

-Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

-Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

-Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k IV. štvrťroku 2023 /aktuálne v čase ohodnotenia/
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

## 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 diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

**Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

**kde:** TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a

všeobecnou hodnotou ( na úrovni s DPH )

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

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

**kde:** M - počet merných jednotiek 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.

## 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

#### a) 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", vydanej 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/4.Q 2023 t.j. kcu = 3,661/ Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

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.

**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 alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 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."

(5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

(6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1,3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 12899, v k. ú. Severné Mesto, obec KOŠICE - SEVER, okres Košice I. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12899 zo dňa 01.02.2024****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
2919	316	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	
2920	199	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	
2921	247	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	
2922	201	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	
2923	315	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	

Legenda: Spôsob využívania pozemku:  
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom  
Umiestnenie pozemku:  
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce  
Právna vzťah:  
3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

**Stavby :**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
182	2919,2920 2921,2922 2923	9	Kisdyho 2,4,6,8,10		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: 10, prízemie, byt č. 2**  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **158/10000**  
Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**  
**71 BENLUX s.r.o., Kollárová 90, Martin, PSČ 036 01, SR**  
**IČO: 31618189** Spoluvlastnícky podiel : 1/1  
Titul nadobudnutia:  
Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-375/12 zo dňa 18.1.2012 v.z.106/12

**Poznámky:**

-Informatívna poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa a.s. Tomášikova 48 Bratislava IČO:00 151 653, ktorý si uspokojí pohľadávku na dobrovoľnej dražbe P-499/12 v.z. 808/12

-Obmedzujúca: Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou až do právoplatného skončenia konania, Uznesenie 37C/54/2012-40, P-523/12 v.z. 839/12

-Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Sp.zn.: PDS-034/2-2023 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 182 na Kisdyho ulici, vchody 2, 4, 6, 8, 10 v Košiciach. P-975/2023- č.z.2243/23

**ČASŤ C: ĎALŠIE**

- Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov so podľa § 15 zákona č.182/1993 Z.z.

- Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti k úver. zmluve č. 0579983877 na byt č. 2/ prízemie a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 158/10 000 v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Tomášikova 48 Bratislava IČO:00 151 653, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-3894/10 zo dňa 1.6.2010 v.z. 1020/10

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka vonkajších priestorov bytového domu, spoločných priestorov, spoločných častí a zariadení a bytu č. 2 na prízemí bola vykonaná dňa 02.02.2024 znalkyňou. Boli prevedené kontrolné merania všetkých vnútorných priestorov bytu, bola prevedená fotodokumentácia hodnotených priestorov. Dostupné informácie ohľadom vybavenia bytu č. 2 a bytového domu súp. č. 182 boli zistené na tvári miesta. Informácie ohľadom opráv bytového domu poskytla správcovská spoločnosť LIMEA, zastúpená Ing. Končekovou, konateľkou spoločnosti. Skutkový stav dostupných priestorov nehnuteľnosti je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

**d) Technická dokumentácia:**

K obhliadke nebola znalcom poskytnutá žiadna technická dokumentácia. Rozmery bytu boli zistené meraním. Zistená výmera bytu je cca 66 m<sup>2</sup>. Vo výpočte uvažujem s nameranou hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe dokladu o veku stavby, vystaveného správcovskou spoločnosťou LIMEA, ktorým je stanovený začiatok užívania bytového domu: rok 1960. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou, vzhľadom na to, že sa jedná o byt v pôvodnom technickom stave bez prevedenej rekonštrukcie. Základná životnosť je stanovená na 120 rokov ( budovy na bývanie murované) vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu bytového domu.

**e) 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. 2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12899 k.ú. Severné Mesto, bytový dom súp. č. 182 a parcely č. 2919, 2920, 2921, 2922, 2923 registra "C" sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

- Byt č. 2 na prízemí vo vchode 10, bytového domu súp. č. 182, Kisdyho 2,4,6,8,10 na parc. č. 2919, 2920, 2921, 2922, 2923
- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. 2919, 2920, 2921, 2922, 2923 vo veľkosti podielu: 158/10000

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

- nenachádzajú sa

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 2 na príz. v byt. dome súp. č.182, Kisdyho 10, Košice - Sever

**Popis bytového domu súp. č. 182, na parc. č. 2919,2920,2921,2922,2923 ul. Kisdyho 10, Košice - Sever:**

Radový bytový dom súp. č. 182 je murovanej tehlovej konštrukcie so skladobnou hrúbkou nosných múrov 55 cm, má päť sekcií, umiestnený je na rovinatom teréne s okolitou zástavbou bytových domov v lokalite určenej na bývanie. Ohodnocovaný byt č. 2 sa nachádza na prízemí ( 1.NP) vo vchode Kisdyho č. 10, k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, okr. Košice I . Bytový dom má jedno podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. 1.NP (prízemie) je vstupné podlažie s umiestnením vstupného schodiska, ktoré je oddelené dvojkrídlovými dverami od chodby s priestraným schodiskom a vstupmi do jednotlivých bytov. Vstup do bytu č. 2 je vedľa schodiska. Celkovo sa na 1. NP nachádzajú 3 byty. Celková kapacita sekcie č. 10 bytového domu je 5 x 3 byty. Na typickom podlaží sa nachádzajú 3 x byty a dvojramenné schodisko s medzipodestou. Bytový dom bol postavený v roku 1960. V tejto lokalite sú vystavané obytné domy z tehál, podľa typových projektov bytových domov, je to vyhl'adávaná lokalita s veľmi vysokým záujmom o bývanie, vzhľadom na svoj charakter a blízkosť centra mesta. Dostupnosť do centra mesta Košice je cca 0,8km, do10 min. pešo. Nachádza sa neďaleko ulice Komenského. Oproti cez ulicu Komenského sa nachádzajú internáty Boženy Nemcovej. V blízkosti bytového domu do 100 m východne sa nachádza PZ SR Tolstého a ZŠ Tomášikova. Dvojizbový byt je I. kategórie s ústredným vykurovaním. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 158/10000. Spoluvlastnícky podiel 1/1.

**Prevedené úpravy:** podľa vyjadrenia správcovskej spoločnosti LIMEA:

V roku 2018 bolo prevedené zateplenie fasády bytového domu s farebnou úpravou vonkajších povrchov, s prevedenou sanáciou balkónov a zábradlí, so zateplením strechy s novou strešnou krytinou. Bola prevedená výmena vchodových dverí z obidvoch strán vstupu a výmena okien v spoločných priestoroch za plastové. Prevedená bola úprava vnútorných povrchov stien (malba) v spoločných priestoroch a osadené nové poštové schránky. Podlahy spoločných priestorov a schodišťa sú pôvodné, povrch tvorí kamenina s povrchom terazzo. Prevedená bola výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch.

Bytový dom je napojený na spoločné rozvody tepla, vody, plynu a kanalizácie. Stúpacie rozvody kanalizácie a vody boli vymenené ešte pred rokom 2017, kedy došlo k výmene vedenia správcovskej spoločnosti.

**Dispozičné riešenie:** Bytový dom má 5 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V 1. nadzemnom (na prízemí) - vstupnom podlaží sa nachádza zádverie, chodba, 3 bytové jednotky a schodisko. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, 3 x byty a dvojramenné schodisko s medzipodestou. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete. Prístup k bytovému domu je z ulice Kisdyho s parkoviskom pred a vedľa bytového domu. Bytový dom je v súčasnosti vo veľmi dobrom technickom stave vzhľadom na prevedené úpravy vykonané v roku 2018. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou, základná životnosť bola stanovená na 120 rokov, vzhľadom na prevedené opravy bytového domu.

#### **SPOLOČNÉ ČASTI:**

Základy - betónové základové pásy

Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál hr. 550 mm, nosný systém ŽB skelet s výplňovým murivom

Deliace konštrukcie - priečky murované z tehál hr.150 mm

Stropné konštrukcie - zo železobetónových prefabrikovaných dosák

Schodište - železobetónové prefabrikované dvojramenné s medzipodestou

Krytina strechy - navarovaných asfaltových pásov.

Strecha - plochá

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

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, bez keramických obkladov, iba podlahové lišty

Úprava vonkajších povrchov - zateplenie a omietka silikátová farebná, prevedenie v roku 2018

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere kovoplast so zasklením, výmena v roku 2018

Okná - plastové s izolačným dvojsklom výmena v roku 2018

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch terazzo

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

#### **SPOLOČNÉ ZARIADENIA:**

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi.

Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S, prevedená výmena rozvodov. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch.

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou - rekonštrukcia v roku 2018

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr, výmena okolo roku 2010

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

Vnútorná kanalizácia - kompletné rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z PVC potrubia

Vnútorný plynovod - rozvod plynu realizovaný z ocelových rúr.

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

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

Výtahy - bytový dom bez výtahu

#### **Popis bytu č. 2 na prízemí /1.NP/, ul. Kisdyho 10, Košice - Sever:**

Byt v osobnom vlastníctve. Číslo bytu 2, na prízemí (1.NP), je vybavený základným príslušenstvom s morálne starším a opotrebovaným vybavením, s ústredným kúrením z centrálného zdroja. **Dispozíciu bytu** tvorí 2x izba a príslušenstvo: predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, komora, kuchyňa a pivnica v 1.PP.

#### **Technický stav ku dňu obhliadky:**

Byt je hodnotený s výbavou štandard z roku 1960. Ohodnocovaný byt je v pôvodnom stave so štandardným vybavením, ktoré je značne opotrebované, byt je bez prevedenej rekonštrukcie a úprav, v súčasnosti neudržiavaný a neobývaný. Bytové jadro je murované, pôvodné. Kúpeľňa s jednoduchou plechovou vaňou a keramickým umývadlom. Samostatné WC - 1x keramické WC kombi so splachovacou hornou nádržkou. Kuchynská linka - pôvodná, na báze dreva o dĺžke 2,40 m s plechovým drezom, vodovodnou batériou a plynovým sporákom. Všetky podlahové krytiny sú pôvodné, v kuchyni, kúpeľni a WC je staršia keramická dlažba. V obidvoch izbách sú drevené parkety, v predsieni a na chodbe je PVC linoleum. Murované tehlové priečky hr. 150 mm. Okná a dvere pôvodné, drevené. Vnútorne dvere sú osadené v plechových zárubniach. Vstupné dvere drevené dyhové plné. Radiátory liatinové rebrové, na chodbe je starší panelový radiátor. Stúpacie rozvody vody, kanalizácie a plynu funkčné, výmena spoločných stúpačiek vody a kanalizácie za plastové prevedená v rámci rekonštrukcie bytového domu. Potrubia plynu pôvodné ocelové. Inštalácia zemného plynu pre kuchynský sporák s meraním v inštalačnom jadre pri WC, teplá voda a kúrenie ústredné z mestského teplovodu. K bytu prináleží pivnica, ktorá sa nachádza v 1.PP. Byt nemá balkón ani lodžiu.

Vybavenie bytu a bytového domu je zohľadnené pri výpočte technickej hodnoty bytu, pri stanovení koeficienta vybavenosti „kv=1“ v stĺpci štandard. Byt nie je obývaný, nie je udržiavaný, potrebuje rozsiahlu kompletnú rekonštrukciu a modernizáciu.

### **Popis bytu č. 2 a jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č.182:**

#### **Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:**

vodovodné, teplotné, 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, 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 koeficienta cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---4/2023 =3,661 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,10 vzhľadom na polohu v rámci krajského mesta Košice, priemerný koeficient polohovej diferenciácie 1,10.

### **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### **PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba 3,27*5,99-(0,22*0,65)	19,44
Izba 3,48*5,46	19,00
Predsieň 1,52*5,68	8,63
Chodba 1,38*3,67 - (0,33*0,77)	4,81
Kuchyňa 3,46*2,61	9,03
Kúpeľňa 1,68*1,72	2,89
WC 1,36*0,82	1,12
Komora 1,99*0,84	1,67
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>66,59</b>
Pivnica 1,37	1,37
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>67,96</b>

### **STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,661$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,10$$

**Počet izieb:**

$$2$$



## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	5,83
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	16,77
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	6,84
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,57
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	5,83
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,11
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	5,83
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,33
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,39
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	0,97
12	Okná	5,00	2,50	12,50	9,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,39
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,33
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,17
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,78
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,11
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,11
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,78
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,55
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	1,94
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,94
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,33
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,78
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,78
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,39
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,55
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,55
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,11
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,11
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,33
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>128,65</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 128,65 / 100 = 1,2865$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,2865 * 1,10$$

$$V_H = 1\,582,53 \text{ EUR/m}^2$$

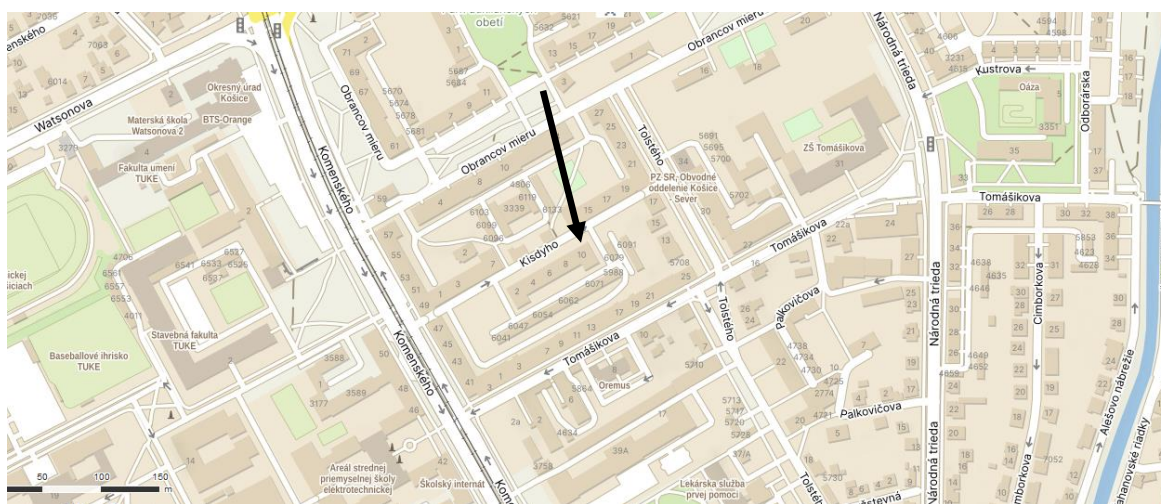
**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2 na príz. v byt. dome súp. č.182, Kisdýho 10, Košice-Sever	1960	64	56	120	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1 582,53 EUR/m <sup>2</sup> * 67,96m <sup>2</sup>	107 548,74
Technická hodnota	46,67% z 107 548,74 EUR	50 193,00

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

Poloha a okolie bytového domu Kisdýho, vhod č. 10

Bytový dom súp. č. 182 je súčasťou radovej zástavby, s piatimi sekciami, nachádza sa v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice - Sever, okr. Košice I, na parcelách č. 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, na ulici Kisdýho 2,4,6,8,10 vo vnútornej zastavanej časti katastrálneho územia, neďaleko ZŠ Tomášikova a PZ SR Tolstého, v lokalite vhodnej na bývanie v zástavbe bytových domov, budov občianskej vybavenosti, prístupný z ulice Komenského. V bytovom dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej a električkovej doprave do 5 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice.

Bytový dom má 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží, pričom prvé podlažie je vstupné. Hodnotený byt č. 2 sa nachádza na 1.NP (na prízemí) bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne, s prístupom z verejnej komunikácie ul. Komenského a odbočením na ulicu Kisdýho, s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 800 m, dostupná pešou chôdzou do 10 minút. V krajskom meste Košice, v ktorom sa bytový dom nachádza je kompletná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, stredné školy, pošta, obchody, obchodné domy, hotely, nemocnica, banky a občianska vybavenosť (úrady) krajského mesta. Lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza - k.ú. Severné Mesto je trvale začlenené do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v tejto lokalite prevláda stále vysoký záujem, ktorý v súčasnosti je v rovnováhe s ponukou. Orientácia obytných miestností: jedna izba na juh, druhá izba na západ a kuchyňa na východ. V bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary. Vo vzdialenosti nad 1000 m sa nachádzajú lokality Čermel' a Bankov, do 1000 m sa nachádza park Anička. Hodnotím byt bez rekonštrukcie, v pôvodnom stave so štandardným, zastaralým, opotrebovaným a nefunkčným vybavením, ktorý vyžaduje okamžitú opravu a rekonštrukciu. Vzhľadom k polohe bytu v bytovom dome, polohe sídliska, technickému stavu bytu, spoločných priestorov a celkovo bytového domu, ako aj vybavenosti sídliska hodnotím byt ako priemerný. Bytový dom je vo výbornom stave ale ohodnocovaný byt č. 2 potrebuje rozsiahlu rekonštrukciu!

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 1960 - od začiatku užívania, využívaná ako 2- izbový byt v bytovom dome. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúžil od roku 1960. V súčasnosti už niekoľko rokov je neobývaný. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely po prevedení rekonštrukcie. 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 podľa LV č. 12899 v osobnom vlastníctve: BENELUX s.r.o.

Správca: LIMEA - správa domov s.r.o., Čínska 10 , 040 13 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/ Prípadné rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 12899 a sú uvedené v časti C- ťarchy a v časti B - poznámka:**

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 12899!

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:

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 1,1.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1**

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,0000
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,300	30	99,0000
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,100	7	7,7000
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,5000

<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,605	6	3,6300
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,110	10	1,1000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,4000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,200	6	13,2000
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,300	5	16,5000
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,100	9	9,9000
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,7000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,1000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,8000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,4000
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,0000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	1,100	20	22,0000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>292,93</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 292,93 / 145$	2,02
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 50 193,00 \text{ EUR} * 2,020$	<b>101 389,86 EUR</b>

## 3.2 POZEMKY

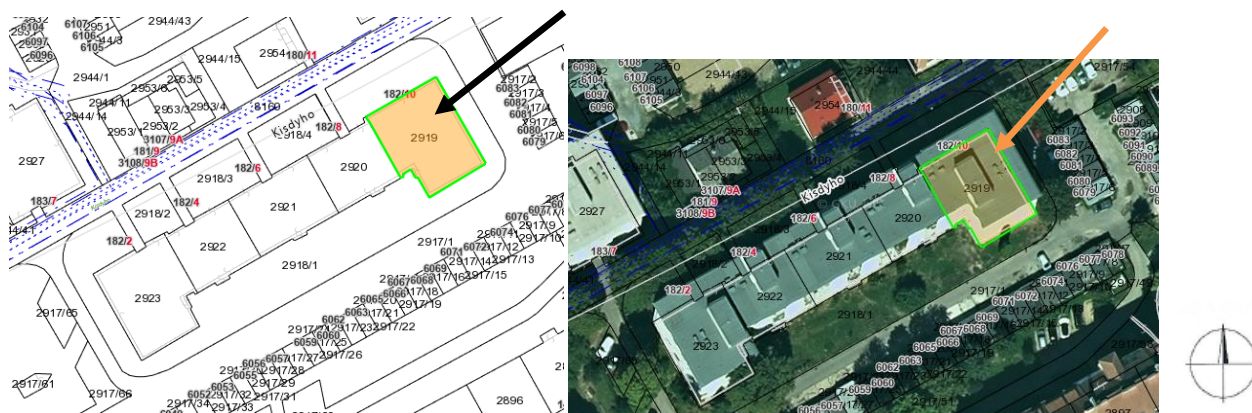
### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV 12899

Obr.: poloha, tvar, orientácia a zastavanosť pozemku parc.č. 2919,2920,2921,2922,2923

Predmetom ohodnotenia je pozemok, parcely registra C-KN s parc. č. 2919,2920,2921,2922,2923, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Severné Mesto, obce: Košice - Sever, okres: Košice I, polohou nachádzajúci sa v širšom centre mesta. Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 158/10000. Výmera vlastníckeho pozemku je 20,19 m<sup>2</sup>. Pozemok je zastavaný bytovým domom súp. č. 182 Kisdyho 2,4,6,8,10. Pozemok s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, na vodovod, kanalizáciu, plynovod, teplovod, NN a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.



Pozemok pod bytovým domom súp. č. 182, Kisdyho 2,4,6,8,10, vchod č. 10

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky č. 492/2004 prílohy č. 3, odst. E.3.1.1, v zmysle jej noviel a vyhlášky č. 213/2017 Z.z.

#### Metóda polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

**Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:**

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

kde: M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

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

kde: V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m<sup>2</sup>

k<sub>pd</sub> - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

kde:

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k<sub>d</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sub>f</sub> - koeficient funkčného využitia (0,80-2,00)

k<sub>i</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sub>z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k<sub>r</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 -0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov V<sub>Hmj</sub> / eura/m<sup>2</sup>

a) Bratislava	66,39
<b>b) Krajské mestá:</b> Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá:	
Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	<b>26,56</b>
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 V $\dot{S}$ H pozemku je vychádzané z faktorov:**

1./ z lokality územia – krajské mesto Košice - veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov / k<sub>s</sub> = 1,6/

2./ intenzita využitia územia - obytná zástavba stavbami bytových domov so štandardným vybavením / k<sub>v</sub> = 1,05/

3./ poloha v pešej dostupnosti do 5 min. zástavky MHD -pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy / k<sub>d</sub>=1,0/

4./ obytná poloha /k<sub>p</sub>=1,3/

5./ pozemky s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektrinu, plyn, kanalizáciu, teplovod, internet / k<sub>i</sub>=1,5/

6./ zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď tabuľka).

kz=2,0 – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu

kr=1 – nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
2919	zastavaná plocha a nádvorie	316	316,00	158/10000	4,99 m <sup>2</sup>
2920	zastavaná plocha a nádvorie	199	199,00	158/10000	3,14 m <sup>2</sup>
2921	zastavaná plocha a nádvorie	247	247,00	158/10000	3,90 m <sup>2</sup>
2922	zastavaná plocha a nádvorie	201	201,00	158/10000	3,18 m <sup>2</sup>
2923	zastavaná plocha a nádvorie	315	315,00	158/10000	4,98 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>20,19 m<sup>2</sup></b>

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>r</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	– pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukuujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00	6,5520
Jednotková hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 26,56 EUR/m <sup>2</sup> * 6,5520	174,02 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>POZ</sub></sub> = M * VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 20,19 m <sup>2</sup> * 174,02 EUR/m <sup>2</sup>	<b>3 513,46 EUR</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 2919	868,36
parcela č. 2920	546,42
parcela č. 2921	678,68
parcela č. 2922	553,38
parcela č. 2923	866,62
<b>Spolu</b>	<b>3 513,46</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky: Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

I./ zapísaných na LV č. 12899, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec:

**KOŠICE - SEVER**, Katastrálne územie: Severné Mesto, a to:

- **byt č. 2, na prízemí** vo chode č. 10, bytového domu Kisdyho 2,4,6,8,10 so súp. č. 182, postavenom na parcelách registra C-KN s parc. č. 2919,2920,2921,2922,2923

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely registra C-KN s parc. č. 2919,2920,2921,2922,2923 vo veľkosti podielu : 158/10000

- 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 2 - izbového bytu č. 2, na prízemí (1.NP) bytového domu súp. č. 182, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 158/10000, nachádzajúceho sa na ul. Kisdyho č. 10, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SEVER, k.ú.: Severné Mesto, podľa LV č. 12899, stanovená metódou polohovej diferenciacie je: 105 000,- EUR ku dňu ohodnotenia.**

**Slovom: Jedenstopäťtisíc EUR.**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) : **101 389,86 EUR**

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : **3 513,46 EUR**

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 2 na príz. v byt. dome súp. č.182, Kisdyho 10, Košice - Sever	1/1	101 389,86
<b>Pozemky</b>		
Podľa LV 12899 - parc. č. 2919 (4,99 m <sup>2</sup> )	158/10000	868,36
Podľa LV 12899 - parc. č. 2920 (3,14 m <sup>2</sup> )	158/10000	546,42
Podľa LV 12899 - parc. č. 2921 (3,9 m <sup>2</sup> )	158/10000	678,68
Podľa LV 12899 - parc. č. 2922 (3,18 m <sup>2</sup> )	158/10000	553,38
Podľa LV 12899 - parc. č. 2923 (4,98 m <sup>2</sup> )	158/10000	866,62
<b>Spolu pozemky (20,19 m<sup>2</sup>)</b>		<b>3 513,46</b>
<b>Spolu VŠH</b>		<b>104 903,32</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>		<b>105 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **105 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstopäťtisíc 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 konfliktne skupiny obyvateľstva.

Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy ( byt je niekoľko rokov neobývaný).

**Možné riziká:**

**1/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 12899 a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

**PODĽA LV č. 12899**

Poznámky:

- Informatívna poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa a.s. Tomášikova 48 Bratislava IČO:00 151 653, ktorý si uspokojí pohľadávku na dobrovoľnej dražbe P-499/12 v.z. 808/12

- Obmedzujúca: Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou až do právoplatného skončenia konania, Uznesenie 37C/54/2012-40, P-523/12 v.z. 839/12

- Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Sp.zn.: PDS-034/2-2023 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 182 na Kisdyho ulici, vchody 2, 4, 6, 8, 10 v Košiciach. P-975/2023- č.z.2243/23

**ČASŤ C: ŤARCHY**

- Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov so podľa § 15 zákona č.182/1993 Z.z.

- Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti k úver. zmluve č. 0579983877 na byt č. 2/ prízemie a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 158/10 000 v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Tomášikova 48 Bratislava IČO:00 151 653, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-3894/10 zo dňa 1.6.2010 v.z. 1020/10

Pozri LV č. 12899 v prílohách znaleckého posudku!

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

V Košiciach dňa 05.02.2024

Ing. Eva HAKAJOVÁ

## IV. PRÍLOHY

1)(2x A4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 21.12.2023, Sp. zn.: PDS-034/6-2023

2)(1x A4) Objednávka zo dňa 21.12.2023, Sp.zn.: PDS-034/7-2023

3)(3x A4) Výpis z listu vlastníctva č. 12899 zo dňa 01.02.2024

4)(1x A4) Kópia katastrálnej mapy zo dňa 01.02.2024

5)(1x A4) Doklad o veku stavby - LIMEA-správa domov, s.r.o. Čínska 10, 040 13 Košice - bytový dom postavený v roku 1960

6)(1x A4) Pôdorys bytu č. 2 na prízemí, Kisdyho 10

7)(2x A4) Fotodokumentácia zo dňa 02.02.2024

8)(1x A4) Aktuálne ponuky podobných bytov na predaj v k.ú. Severné Mesto

**Spolu: 12 x A4**



## 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 04/2024 znaleckého denníka za rok 2024

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

Ing. Eva Hakajová