

**Znalec:** Ing.arch. **Ľuboš Gallo**, Floriánska 17, 040 01 Košice  
evidenčné číslo 915745, tel: 0911 167 388

**Zadávateľ:** **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
Masarykova 21, Košice 040 01, IČO: 36583936 IČ DPH: SK2021877297

**Číslo spisu /objednávky:** Objednávka Sp. zn.: PDS-017/8-2024 zo dňa 14.06.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2024

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Šaca, obec Košice-Šaca, okres Košice II, zapísanej na LV č. 1959 a to:

- byt č. 10, na 2. poschodí, vo vchode č. 7, bytového domu súpisné číslo 474, postavený na parcele č. 764
- parcela C-KN č. 764 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 368 m<sup>2</sup>

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 823/10000, pre účely dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 31(11)  
**Počet vyhotovení:** 5 +1x archív znalca + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Šaca, obec Košice-Šaca, okres Košice II, zapísanej na LV č. 1959 a to:

- byt č. 10, na 2. poschodí, vo vchode č. 7, bytového domu súpisné číslo 474, postavený na parcele č. 764
- parcela C-KN č. 764 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 368 m<sup>2</sup>

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 823/10000, pre účely dobrovoľnej dražby.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 11.07.2024  
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 18.07.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-017/08-2024 zo dňa 14.06.2024
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 14.06.2024

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1959 k.ú. Šaca zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 764 k.ú. Šaca zo dňa 05.07.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku bytového domu vydané spoločnosťou BYFOS s.r.o., Mudroňová 4, 040 15 Šaca zo dňa 08.07.2024
- Zameranie a nákras skutkového stavu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR /aktuálne v čase ohodnotenia/

## 7. Definície dôležitých pojmov:

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

### 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. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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 vyvolávací cena k dražbe nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2024 ako najbližšie dostupný koeficient k 3 kvartálu roka 2024 t.j. 3,757. Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

**Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:**, Ohodnotenie predmetu dražby:

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

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

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

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

#### 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.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpnyim cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike 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 na hodnotu (váhu).

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

nehnutel'nosti (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:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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 na hodnotu (váhu).

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 :

$$VH = M \times (RU \times k_{CU} \times k_V \times k_{ZP} \times k_{VP} \times k_K \times k_M) \{EUR\}$$

kde :

M - počet merných jednotiek  
 RU - rozpočtový ukazovateľ  
 $k_{CU}$  - koeficient nárastu cien  
 $k_V$  - koeficient vybavenosti  
 $k_{ZP}$  - koeficient zastavanej plochy  
 $k_{VP}$  - koeficient výšky podlaží  
 $k_K$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky  
 $k_M$  - 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.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1959 v k.ú. Šaca. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

##### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku pr. vzťah	Druh
764	368	zast. plocha a nádvorie	15	1	1	3

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie 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
474	764	9	obytný dom Námestie oceliarov č.7		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

##### B. Vlastníci:

##### Byty:

Súpisné číslo	Vchod:	Poschodie	Číslo bytu
474	7	2	10

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 823/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastníci

**10 Hančíková Iveta r. Chvojková, Námestie oceliarov 474/7, Košice, PSČ 040 15, SR**

Dátum narodenia: 26.06.1970, Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Uznesenie 24D796/2022, Dnot 270/2022, Z - 1782/2023 - 294/2023

Iné údaje Bez zápisu

Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarakova 21, Košice, sp. zn. PDS-017/4-2024. P-391/2024 č.z. 303/24

### **C. Ďarchy:**

#### **Por. č. 10**

- Záložné právo k bytu podľa § 15 zák.182/1993 Z.z., v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č. 10/2.posch., vchod: 7, V-10848/2021 z 08.10.2021 - 747/2021

- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Gállová Mária r. Takáčová, narodená 25.03.1958 a v prospech Gáll Emil r. Gáll, narodený 16.09.1955, obaja bytom Jarková 223/35, 040 15 Košice. Rozhodnutie o povolení vkladu V-4004/2023 zo dňa 31.05.2023 - č.z. 361/2023

### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Dňa 11.07.2024 o 17:00 predmetná nehnuteľnosť podľa Výzvy na vykonanie ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 14.06.2024 bola znalcomi sprístupnená. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná za účasti vlastníka p. Hančíkovej. Zameranie vykonané dňa 11.07.2024 znalcom laserovým diaľkometerom Emos M0502. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.07.2024 znalcom digitálnym fotoaparátom v mobilnom telefóne iPhone XS.

### **d) Technická dokumentácia:**

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Správcom bolo poskytnuté potvrdenie o veku stavby a informácia o uskutočnených stavebných úpravách. Pri obhliadke bol zistený skutkový stav bytu. Nákres a výpočet podlahovej plochy tvorí samostatnú prílohu tohto posudku. Vek nehnuteľností bol prevzatý z potvrdenia o veku bytového domu v prílohe tohto znaleckého posudku.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č. 10 je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1959, nachádza sa v bytovom dome súp. č. 474 na 2.posch., na parc.č. 764, katastrálne územie Šaca, obec Košice-Šaca. Na katastrálnej mape je zakreslený bytový dom na parc.č. 764.

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

#### Stavby:

- Byt č. 10 na 2. posch. v bytovom dome súp. č. 474, na parc.č. 764, Námestie oceliarov č. 7, Košice-Šaca

#### Pozemky:

- spoluvlastnícky podiel 823/10000 na parc.č. 764 zastavané plochy a nádvoria o výmere 368 m<sup>2</sup>.

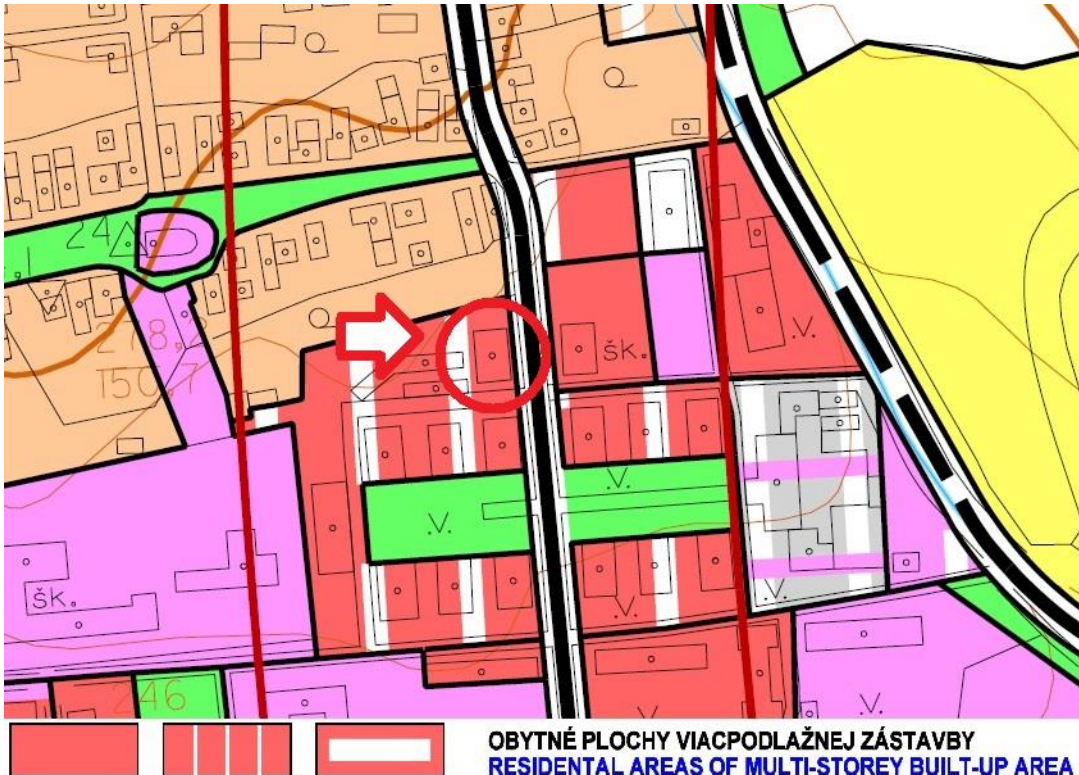
### **g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Stavby: - nie sú

Pozemky: - nie sú

### **h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).** Predmetné územie je

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce obytné plochy viacpodlažnej zástavby. Mestská časť Košice-Šaca je jednou z mestských častí mesta Košice. Územný plán obce je súčasťou schváleného územného plánu mesta Košice. V súčasnosti platný územný plán mesta bol spracovaný v rokoch 1973-1975, bol komplexne aktualizovaný v roku 1985 a v roku 1993. Priebežne je dopĺňaný zmenami a doplnkami (posledná aktualizácia je z januára 2023) ([www.kosice.sk/mesto/uzemny-plan-mesta](http://www.kosice.sk/mesto/uzemny-plan-mesta))



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 10 na 2.poschodí byt. dom s.č. 474

##### **Popis bytového domu súp. č.474 na parc. č.764, Námestie oceliarov 7, Košice - Šaca:**

Bytový dom murovanej tehlovej konštrukcie je samostatne stojaci, je to bytový dom chodbového typu, tzn. so vstupom do jednotlivých bytov z dlhej priestrannej chodby na každom poschodí. Bytový dom má 4 nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie s jednou schodiskovou sekciou v strede bloku. V 1.PP sa nachádzajú pivnice patriace k jednotlivým bytom, 1.NP je vstupné podlažie. V 1.NP až 4.NP sa nachádzajú bytové jednotky v celkovom počte 35 bytov. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1955, vid' doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 10 je umiestnený na 2. poschodí /3.NP/ bytového domu súp. č. 474 na Námestí oceliarov č.7, v katastrálnom území Šaca, obec Košice - Šaca, okr. Košice II. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, bola vystavaná v päťdesiatych rokoch minulého storočia podľa typových projektov bytových domov pre zamestnancov bývalých Východoslovenských železniarni. O byty je v tejto lokalite záujem v rovnováhe vzhľadom na cenovú dostupnosť. Do centra mesta Košice je cca 15 km. Trojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 823/10000.

##### **TECHNICKÝ STAV:**

Nosný konštrukčný systém je pozdĺžny, vytvorený ako dvojtrakt s hĺbkou 4200 mm. Tvorí ho sústava nosných obvodových stien s hrúbkou 375 mm a stredového múru s hrúbkou 500mm zloženého z radu pilierov. Priechne vystuženie zabezpečujú priečne murované steny s hrúbkou 250mm, pri schodištiach a na konci sekcií. Konštrukčná výška podlaží je 2850mm a svetlá výška v obytných priestoroch je 2545mm. Obvodový plášť typického podlažia je nosný vytvorený z tehlových blokov murovaných z metrických dierovaných tehál CDm s hrúbkou do 400mm. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a hliníkové vstupné dvere s elektronickým vrátnikom (2022), nové poštové schránky, povrchové úpravy stien a stropov s vápennými omietkami. Schodisko je železobetónové dvojramenné, ľavotočivé. Bytový dom je bez výťahu. Podlahy sú z terrazovej dlažby, schodisko ramená sú z terraza. Priečky v obytných priestoroch sú zo zvisle dierovaných tehál so skladobnou hrúbkou 62,5mm a 125 mm. Stropné konštrukcie sú vytvorené zo železobetónových dutinových panelov PZD, ktoré sú uložené na obvodové murivo a prievlaky nad strednými stenami. Na typickom podlaží sa nachádza chodba a bytové jednotky. Na konci chodby a v strede chodby oproti schodisku sa nachádza spoločná lodžia. V suteréne sú spoločné rozvody ÚK, vody, kanalizácie a elektro.

Bytový dom je napojený na všetky dostupné mestské inžinierske siete - elektrinu, plynovod, vodovod, kanalizácia a internet. Prístup k bytovému domu je z hlavnej ulice - Železiarská s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je v dobrom technickom stave vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu a ostatné úpravy. Opravy zohľadňujem pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Celková životnosť domu je stanovená vzhľadom na prevedenie, vykonané rekonštrukcie domu ako aj hodnoteného bytu analytickou metódou. Podľa potvrdenia o veku stavby bol tento bytový dom postavený v r. 1955. Životnosť stavby stanovujem na 90 rokov.

#### **SPOLOČNÉ ČASTI:**

Základy - základové pásy z liateho betónu

Zvislé nosné konštrukcie - nosné obvodové múry, murované z tehál

Deliace konštrukcie - murované z tehál

Vodorovné konštrukcie - železobetónové

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

Zastrešenie bez krytiny - sedlová strecha

Krytina strechy - ťažká krytina štđ. Bramac (2013)

Klapiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímasy, parapetné plechy, lemovania a pod.) (2013)

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov (2022)

Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka, bez zateplenia

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach,

vstupné dvere kovové so zasklením, novými schránkami a kamerovým vrátnikom, vymenené v roku 2022

Okná - plastové s izolačným dvojsklom, vymenené v roku 2011

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

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

#### **SPOLOČNÉ ZARIADENIA:**

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie z centrálnej kotolne, pričom v každom byte sú radiátory

Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN-S. Vnútorné rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je nástennými vypínačmi s časovačom (2022)

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej vody, hlavné rozvody z plastového potrubia

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Vnútorný plynovod - z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - lokálny, elektrické bojler

Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, domový telefón, internet)

Výťahy - bytový dom bez výťahu

#### **Popis bytu č. 10:**

Byt č. 10 sa nachádza na 2. poschodí bytového domu. Jedná sa o trojizbový byt, v ktorom bola realizovaná významnejšia rekonštrukcia v priebehu obdobia 2011-2022. Rekonštrukcie bytu súviseli so zmenou dispozície, výmenou okien, dverí, podláh, kuchyne, rekonštrukciou kúpelne a WC, nová je elektroinštalácia, radiátory, vnútorné povrchy. Dispozíciu bytu tvorí 3x obytná miestnosť a príslušenstvo: zádverie, kúpeľňa, WC, kuchyňa a pivnica nachádzajúca sa v 1. PP. Bytové jadro je murované. V kúpeľni je nová vaňa, keramické umývadlo, 1x páková vodovodná batéria a 1x vaňová batéria, WC je s kombi misou, povrchy stien sú s keramického obkladom v kúpeľni, WC je bez obkladu, a keramickou dlažbou na podlahe. Kuchynská linka je o dĺžke 3,8m, je vymenená, materiál na báze dreva s nerezovým drezom, so spotrebičmi - plynový sporák s digestorom, zabudovaná mikrovlnná rúra a el. rúra na pečenie, samostatne stojaca chladnička a umývačka riadu. Rozvody vody a kanalizácie sú z ocelových rúr, teplá voda z centrálného zdroja, v kúpeľni je vlastný plynový kotol. Rozvody elektroinštalácie 230 V a TV rozvody sú pod omietkou. Vnútorné dvere hladké v obložkových zárubniach, vchodové dvere sú bezpečnostné vymenené. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Byt nemá balkón ani lodžiu. Kúrenie ústredné teplovodné, radiátory sú ocelové doskové s osadenými meračmi. V izbách sú osadené klimatizačné jednotky. Byt hodnotím ako dobrý s typovým štandardným vybavením.

#### **Charakter nehnuteľnosti:**

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním. Celková životnosť domu je stanovená vzhľadom na prevedenie, vykonané rekonštrukcie domu ako aj hodnoteného bytu analytickou metódou na 90 rokov.

**Popis bytu č. 10 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č. 474:**



**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, kamera, klimatizácia, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

**Spoločné časti domu sú najmä:**

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

**Spoločné zariadenia domu sú najmä:**

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.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Zádverie	3,50*0,76+1,74*0,82	4,09
Izba	4,17*3,32	13,84
Kuchyňa	3,50*2,45	8,58
Kúpeľňa	3,62*1,64	5,94
WC	0,80*1,16	0,93
Izba	3,62*2,45	8,87
Izba	3,37*3,50	11,80
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>		<b>54,05</b>
Pivnica	2,64*2,12	5,60
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>59,65</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

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

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,757$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,03$

**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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,49
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,19
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,49
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,80
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,70
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,80
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67

12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,80
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
22	Kamerový systém	-	-	4,00	3,60
<b>Zariadenie bytu</b>					
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,60
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,80
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,25
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,70
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
31	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	1,98
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,60
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,60
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,25
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
37	Klimatizácia	-	-	2,50	2,25
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>111,25</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 111,25 / 100 = 1,1125$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 0,939 * 1,1125 * 1,03$$

$$VH = 1\,315,01 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,49	1955	160	69	1,94
2	Zvislé konštrukcie	17,74	1955	120	69	10,20
3	Stropy	7,19	1955	100	69	4,96
4	Schody	2,70	1955	100	69	1,86
5	Zastrešenie bez krytiny	4,49	1955	80	69	3,87
6	Krytina strechy	1,80	2013	60	11	0,33

7	Klmpiarske konštrukcie	0,90	2013	50	11	0,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,70	1955	75	69	2,48
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,80	2022	50	2	0,07
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1955	0	0	0,00
11	Dvere	0,67	2022	50	2	0,03
12	Okná	8,99	2013	50	11	1,98
13	Povrchy podláh	0,45	1955	80	69	0,39
14	Vykurovanie	2,25	2013	60	11	0,41
15	Elektroinštalácia	1,80	2013	50	11	0,40
16	Bleskozvod	0,90	2013	50	11	0,20
17	Vnútorný vodovod	1,98	2013	50	11	0,44
18	Vnútorná kanalizácia	1,98	2013	50	11	0,44
19	Vnútorný plynovod	0,99	2013	50	11	0,22
20	Výtahy	0,00	1955	0	0	0,00
21	Ostatné	1,80	1955	90	69	1,38
22	Kamerový systém	3,60	2022	40	2	0,18
23	Úpravy vnútorných povrchov	3,60	2011	60	13	0,78
24	Vnútorné keramické obklady	0,90	2011	40	13	0,29
25	Dvere	1,80	2011	60	13	0,39
26	Povrchy podláh	2,25	2019	50	5	0,23
27	Vykurovanie	2,25	2018	69	6	0,20
28	Elektroinštalácia	2,70	2011	60	13	0,59
29	Vnútorný vodovod	0,90	2011	40	13	0,29
30	Vnútorná kanalizácia	0,90	2011	40	13	0,29
31	Vnútorný plynovod	0,00	2011	0	0	0,00
32	Ohrev teplej vody	1,80	2018	60	6	0,18
33	Vybavenie kuchýň	1,98	2022	35	2	0,11
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,60	2011	40	13	1,17
35	Bytové jadro bez rozvodov	3,60	1955	80	69	3,11
36	Ostatné	2,25	1955	80	69	1,94
37	Klimatizácia	2,25	2022	30	2	0,15
	<b>Opotrebenie</b>					<b>41,70%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>58,30%</b>

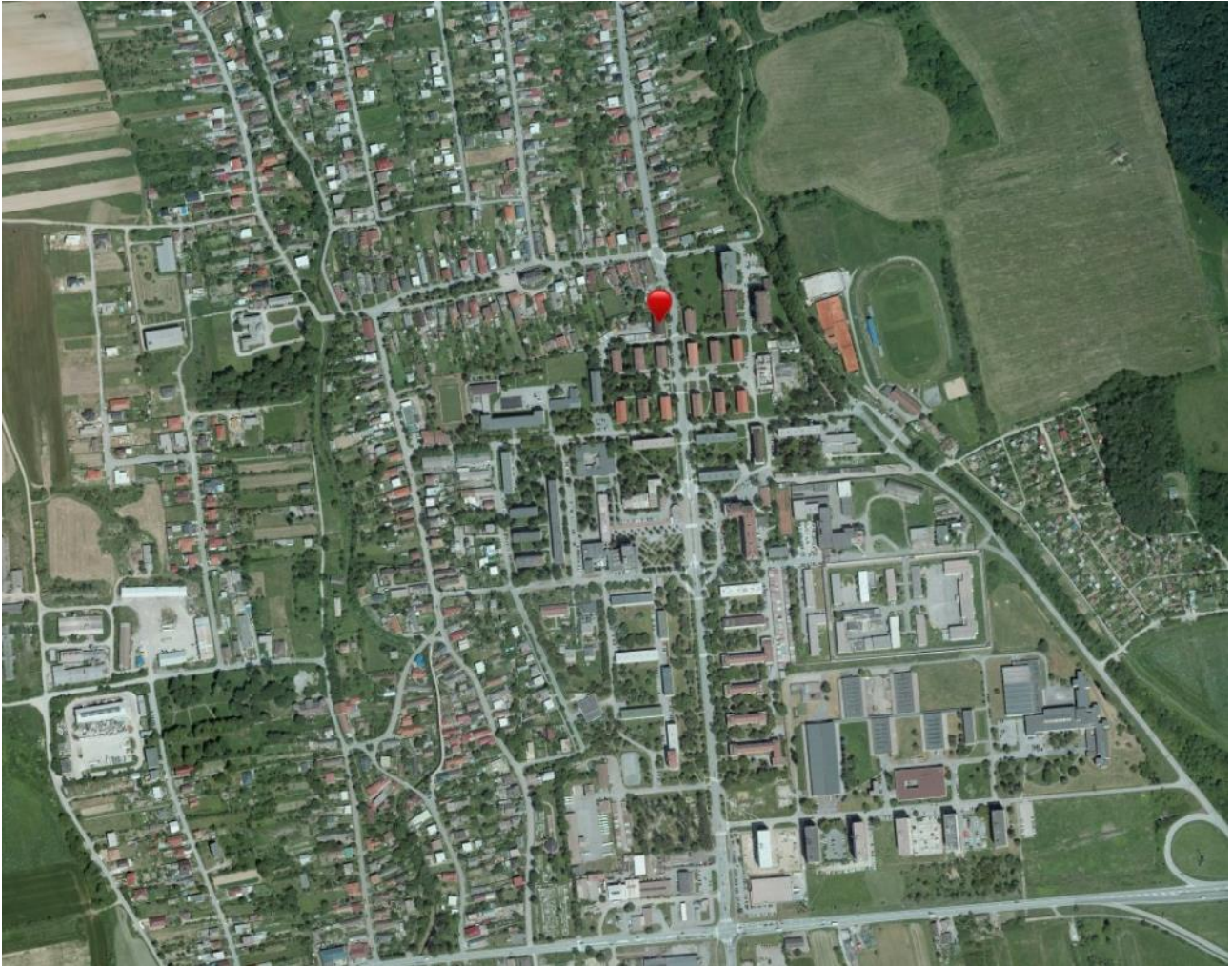
**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

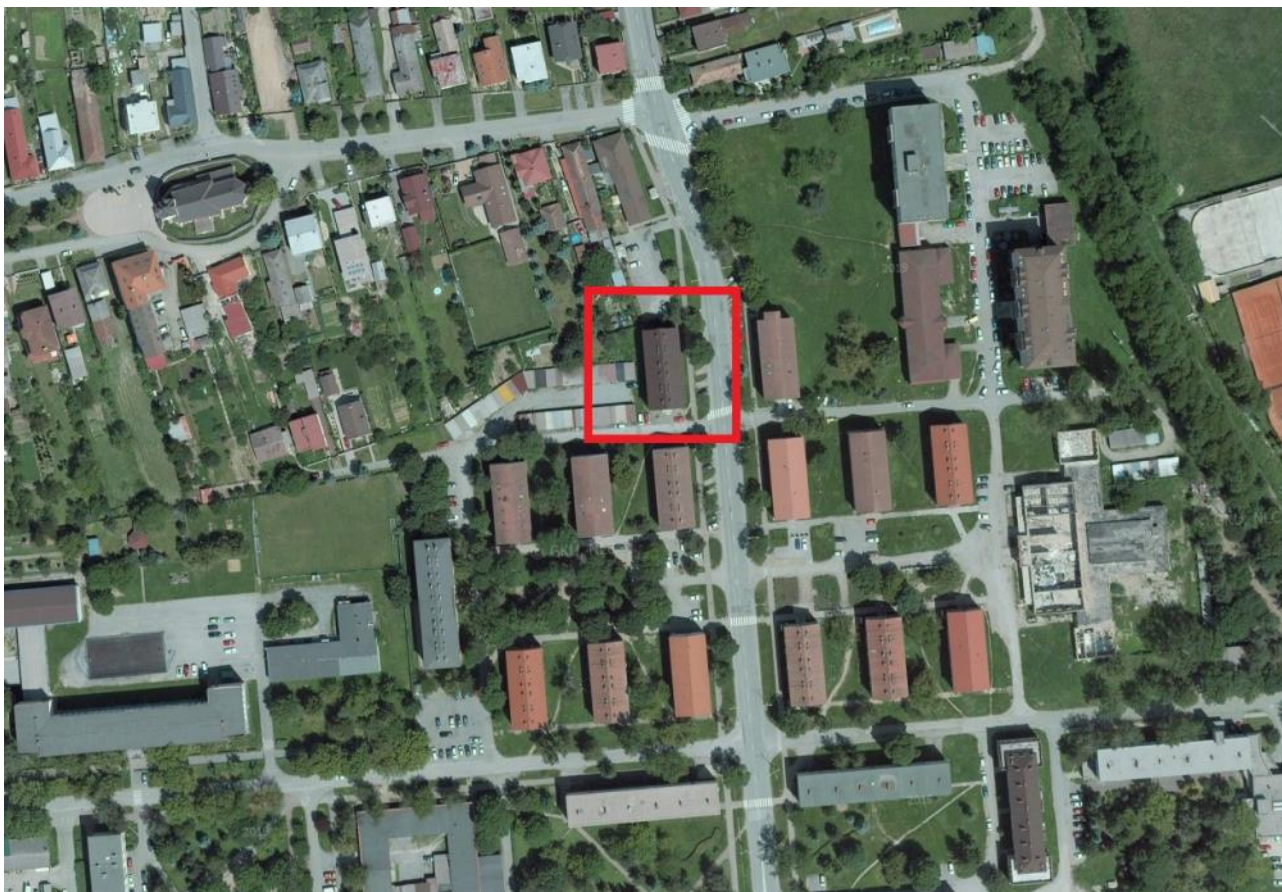
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 315,01 €/m <sup>2</sup> * 59,65m <sup>2</sup>	78 440,35
Technická hodnota	58,30% z 78 440,35 €	45 730,72

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

Bytový dom súp. č. 474 sa nachádza v intraviláne mesta Košice na rovinatom pozemku registra C-KN parc. č. 764, na ulici Námestie oceliarov vo vchode č. 7, v mestskej časti Košice - Šaca, na konci sídliska. Jedná sa o radový bytový dom chodbového typu s jedným samostatným vstupom, ktorý má 4 nadzemné podlažia a jedno podzemné. Ohodnocovaný byt č. 10 sa nachádza v strednej sekcii na 2. poschodí /3.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne v dostatočnej vzdialenosti od cestnej komunikácie ulice Železiarenská, ako posledný na konci parku, s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu a na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta Košice je mestskou hromadnou dopravou (autobus č. 52, 56 a č. 26), odhadovaný čas jazdy autom do centra je cca 15-20 min,

zástavka mestskej dopravy sa nachádza cca 150 m od bytového domu. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody studenej vody, elektriny, kanalizácie, plynu, teplovod, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia obidvoch miestností t.j. izby a kuchyne je na svetovú stranu západ. V okolí prevláda zástavba murovaných bytových domov a v blízkosti sú objekty občianskej vybavenosti - obchodné centrum, krytá plaváreň, potraviny, obchody, služby, školy, pobočky bánk, nemocnica a pošta. Svojou polohou a stavebno-technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je trvale začlenené do územného plánu mesta - okresu Košice II a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v lokalite mestská časť Šaca v súčasnosti vyrovnaný záujem v rámci mesta Košice vzhľadom na cenovú dostupnosť.



**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1955 - od začiatku užívania, využívaná ako 3 izbový byt v bytovom dome. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúžil neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. Byt v súčasnosti je obývaný.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

V súvislosti s využívaním hodnoteného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. Podiel z pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve majiteľa bytu. Určitým negatívom je prítomnosť marginálnych skupín obyvateľstva.

**Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 1959 - zo dňa 05.07.2024, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

**Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 1959!**

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č. 10/2.posch., vchod: 7, V-10848/2021 z 08.10.2021 - 747/2021

- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Gáľová Mária r. Takáčová, narodená 25.03.1958 a v prospech Gáľ Emil r. Gáľ, narodený 16.09.1955, obaja bytom Jarková 223/35, 040 15 Košice. Rozhodnutie o povolení vkladu V-4004/2023 zo dňa 31.05.2023 - č.z. 361/2023

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite mesta, kvalitu použitých materiálov určujem koeficient predajnosti 1,1 pre bytové budovy. Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase. Podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre krajské mestá od 0,4-0,5, ktoré však nevystihuje v súčasnosti trh s bytmi. Aplikovaním doporučených parametrov pre stavbu v danej lokalite, by bola stavba výrazne podhodnotená, čo by bolo v rozpore s vyhláškou.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1**

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,200	5	11,00
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,605	6	3,63
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,200	10	22,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,605	6	3,63
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,200	9	19,80
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,605	7	4,24
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				

	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,200	6	13,20
<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	4,40
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byt	II.	2,200	20	44,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>282,10</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 282,1 / 145$	1,946
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 45\,730,72 \text{ €} * 1,946$	<b>88 991,98 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia podľa LV. 1959**

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [eur]},$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v eur/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \text{ [eur/m}^2\text{]},$$

kde:

V<sub>HMJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

**Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov**

**V<sub>HMJ</sub> eur/m<sup>2</sup>**

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

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

**$K_{PD}$  je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:**

$$K_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

$k_S$  - koeficient všeobecnej situácie

$k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

$k_V$  - koeficient intenzity využitia

$k_Z$  - koeficient povyšujúcich faktorov

$k_D$  - koeficient dopravných vzťahov

$k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov

$k_F$  - koeficient funkčného využitia územia

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 764, ležiace v katastrálnom území Šaca, obce: Košice - ŠACA, okres: Košice II, polohou nachádzajúce sa v mestskej časti Šaca, v zastavanom území mesta Košice.

Výmera pozemku parc. č. 764 je 368 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemku podľa LV č. 2768 je: • 832/10000 - Celková výmera vlastníckeho pozemku je 30,29 m<sup>2</sup>.

Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 474, Námestie oceliarov 7. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - na teplovod, vodovod, kanalizáciu, plyn, NN a internet. Dostupnosť MHD - zastávka do 5-10 minút pešou chôdzou. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatienené a neohrozené chemickými výparmi. V bezprostrednej blízkosti sa vyskytujú bytové domy s marginalizovanými skupinami obyvateľstva.

Ohodnotenie pozemkov vykonané v zmysle vyhlášky č. 213/2017 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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
764	zastavaná plocha a nádvorie	368,00	1/1	823/10000	30,29

**Obec:**

Košice

**Východisková hodnota:**

$VH_M = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30



$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
$k_D$ 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)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Prítomnosť marginálnych skupín obyvateľstva</i>	0,90

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	2,1294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,1294$	<b>56,56 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 823/10000 * 20$ 814,08 €	<b>1 713,00 €</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 764	$368,00 \text{ m}^2 * 56,56 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 823/10000$	1 713,00
<b>Spolu</b>		<b>1 713,00</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

**1/VŠEOBECNÁ HODNOTA.****Otázky:****Znalcovi sa ukladá:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Šaca, obec Košice-Šaca, okres Košice II, zapísanej na LV č. 1959 a to:

- byt č. 10, na 2. poschodí, vo vchode č. 7, bytového domu súpisné číslo 474, postavený na parcele č. 764
- parcela C-KN č. 764 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 368 m<sup>2</sup>

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 823/10000, pre účely dobrovoľnej dražby.

**Odpoveď:**

1) Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny bytov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota 2- izbového bytu č. 10, na 2. poschodí bytového domu súp. č. 474, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky**

podiel k pozemku: 823/10000 nachádzajúceho sa na ul. Námestie oceliarov č. 7, Okres: Košice II, Obec: Košice-Šaca, k.ú.: Šaca, podľa LV č. 1959, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 90 700 EUR ku dňu ohodnotenia. Slovom: Deväťdesiatisícšesťdesať Eur.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 10 na 2.poschodí byt. dom s.č. 474	1/1	88 991,98
<b>Pozemky</b>		
Identifikácia podľa LV. 1959 - parc. č. 764 (30,29 m <sup>2</sup> )	1/1 z 823/10000	1 713,00
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>90 704,98</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>90 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatisícšesťdesať Eur</b>		

## MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. Určitým negatívom je prítomnosť marginálnych skupín obyvateľstva. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

### Možné riziká:

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

2/ **Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 1959 - čiastočný zo dňa 05.07.2024**, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:

Pozri LV č. 1959 v prílohách znaleckého posudku!

### Časť C. Ťarchy:

- Záložné právo k bytu podľa § 15 zák.182/1993 Z.z., v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č. 10/2.posch., vchod: 7, V-10848/2021 z 08.10.2021 - 747/2021

- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Gállová Mária r. Takáčová, narodená 25.03.1958 a v prospech Gáll Emil r. Gáll, narodený 16.09.1955, obaja bytom Jarková 223/35, 040 15 Košice. Rozhodnutie o povolení vkladu V-4004/2023 zo dňa 31.05.2023 - č.z. 361/2023

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Znalec nenesie zodpovednosť za prípadné, ďalšie zamľčané riziká. Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach, dňa 16.07.2024

Ing.arch. Ľuboš Gallo

## IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1959 k.ú. Šaca zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 764 k.ú. Šaca zo dňa 05.07.2024, vytvorená cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka Sp. zn.: PDS-017/08-2024 zo dňa 14.06.2024	A4	1
4.	Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 14.06.2024	A4	2
5.	Potvrdenie o veku bytového domu vydané spoločnosťou BYFOS s.r.o., Mudroňová 4, 040 01 Košice zo dňa 08.07.2024	A4	1
6.	Zameranie a nákras skutkového stavu	A4	1
7.	Fotodokumentácia	A4	3
	<b>Spolu</b>		<b>11</b>

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví/odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915745. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 26/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing.arch. Ľuboš G A L L O