

**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  
**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 27.02.2024  
Sp. zn.: PDS-111/20-2018

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2024

**Vo veci:**

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 1720**, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres Košice II, Obec **KOŠICE - ŠACA**, Katastrálne územie Šaca:

- **byt č. 9, na 2. poschodí** bytového domu súp. č. 471, na Námestí Oceliarov, vo vchode č. 13, postavenom na parcele registra C-KN č. 979

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 830/10000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti: 830/10000, parcela reg. C-KN č. 979 o výmere 378 m<sup>2</sup>,

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

- znalecké dokazovanie za účelom speňazenia majetku v konkurze z dôvodu § 167h ods. 1 v spojení s §167i ods. 1 ZKR postupom podľa §168o ods. 1 ZKR formou dobrovoľnej dražby

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 29 (11)

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

**V Košiciach :** 30.04.2024

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1720, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice II, Obec: **KOŠICE - ŠACA**, Katastrálne územie: Šaca
  - bytu č. 9, na 2. poschodí bytového domu súp. č. 471, na Námestí oceliarov, vo vchode č. 13, postavenom na parcele registra C-KN č. 979
    - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 830/10000
    - spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti: 830/10000, parcela reg. C-KN č. 979 o výmere 378 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

## vo vlastníctve podľa LV:

- Mária Hričinová, rod. Kuklincová, nar. 19.05.1967, bytom Železiarská 25, 040 15 Košice, v spoluvlastníckom podiele 1/1
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

## 2. Účel posudku:

- Znalecké dokazovanie pre účely speňaženia majetku v konkurze z dôvodu § 167h ods. 1 v spojení s §167i ods. 1 ZKR postupom podľa §168o ods. 1 ZKR formou dobrovoľnej dražby.

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

30.04.2024

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

30.04.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-111/20-2018, zo dňa 27.02.2024
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby Sp. zn.: PDS-111/19-2018, zo dňa 27.02.2024

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1720 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 30.04.2024
- Kópia katastrálnej mapy, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 30.04.2024
- Doklad o veku stavby - Potvrdenie vystavené správcom bytového domu: SpravoByt s.r.o., Košice, Pražská 4, bytový dom bol daný do užívania 01.01.1953
- Pôdorysy typického podlažia a bytu č. 9 na 2. poschodí bytového domu súp. č.471 na parcele č. 979, Námestie oceliarov 13
- Fotodokumentácia zo dňa 15.11.2018

## 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 II. štvrtroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/

-Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :**

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciácie

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

**Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

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

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

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

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

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

**kde:** M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

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

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

**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. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj 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. 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 30.04.2024 /pre 4.Q 2023 t.j. kcu = 3,661/. Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky 15.11.2018. Technický stav je totožný so súčasným technickým stavom ( bolo zistené na základe telefonického kontaktu s pánom Hričinom, ktorý potvrdil, že od obhliadky v roku 2018 nedošlo v byte k žiadnej zmene).

**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.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciacie. 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 /váhu / na celkovú hodnotu.

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1720 v k. ú. Šaca, obec KOŠICE - ŠACA, okres Košice II. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1720 zo dňa 30.04.2024****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

parcelné číslo	výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	druh ch.n
979	378	zastavané plochy a nádvoría	15	1	3	

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

**Stavby :**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
471	979	9	obytný dom, Námestie oceliarov 13		1

Legenda: Druh stavby:  
9 - Bytový dom  
Kód umiestnenia stavby:  
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory****ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY:****Byt:****Vchod: 13, 2. poschodie byt č. 9**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 830/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**11 Hričinová Mária r. Kuklincová, Železiarenská 25, Košice, PSČ 040 15, SR.****Dátum narodenia: 19.05.1967**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2497/2012 z 24.04.2012 - 269/12

**Poznámka:**

-**Obmedzujúca poznámka:** Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané v súpise všeobecnej podstaty v konkurze vedenom na majetok dlžníka: Ján Hričina, nar. 7.9.1959, Nám. Oceliarov 471/13, 040 15 Košice - Šaca. Konkurzné konanie je vedené na OS Košice I pod sp. zn. 260dK/135/2018 - správca konkurznej podstaty: JUDr. Ingrid Kovalčíková, Štúrova 22, Košice, zn. správcu: S1588 - P - 743/2018 - v.z.686/2018

-**Informatívna:** Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby sp. zn. PDS 111/5-2018MŠ, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P-27/2019 - číslo zmeny 43/2019, Dražba neúspešná. P-141/2019 v.z. 139/19

-**Informatívna:** Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby zn. PDS-111/11-2018-SJ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P-178/2019 - číslo zmeny 166/2019

**ČASŤ C: ŤARCHY****Por. č.: 11**

Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Iné údaje: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom za prítomnosti majiteľky bytu pani Hričinovej a jej manžela dňa 15.11.2018. Plánovaná obhliadka dňa 25.03.2024 nebola umožnená, vzhľadom na chorobu manželov Hričinových ( uviedli, že majú Covid). Ani nasledujúca obhliadka nebola umožnená, vzhľadom na to, že manželia Hričinovi s obhliadkou nesúhlasili. Na základe telefonického rozhovoru, pán Hričin uviedol, že k žiadnym zmenám technického stavu bytu od obhliadky vykonanej dňa 15.11.2018 nedošlo.

Dňa 15.11.2018 bola vykonaná obhliadka bytu č. 9 na 2. poschodí, obhliadka pivnice a obhliadka vonkajších priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia. Skutkový stav nehnuteľnosti, je zakreslený a zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

**d) Technická dokumentácia:**

• Nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia. Znalcom bol doložený pôdorys typického podlažia s pôdorysom bytu. Pôdorys bytu sa zhoduje so skutočnosťou. Odchýlky zistené meraním sú minimálne. Výmera bytu č. 9 zistená meraním je 56,40 m<sup>2</sup> plus výmera pivnice zistená meraním je 5,78 m<sup>2</sup> a komory 0,41 m<sup>2</sup>, spolu je to 62,59 m<sup>2</sup>. Vo výpočte uvažujem s nameranou hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe potvrdenia od správcu bytového domu, ktorým je daný začiatok užívania bytového domu od roku 1953. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu bytového domu - zateplenie (obnova obalových konštrukcií) a ostatné opravy spoločných častí a zariadení 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. 9/2.p. je evidovaný na liste vlastníctva č. 1720 k.ú. Šaca, bytový dom súp. č. 471 a parcela č. 979 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

• Byt č. 9 na 2. posch. v bytovom dome súp. č. 471, Námestie oceliarov 13, na parc. č. 979 registra C-KN, vrátane pivnice patriacej k bytu č. 9.  
• Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 979 zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 378 m<sup>2</sup>, vo veľkosti podielu 830/10000

**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.9, na 2. posch. byt. domu súp. č.471, Nám. oceliarov 13, Košice - Šaca

**Popis bytového domu súp. č.471 na parc. č. 979, Nám. oceliarov 13, 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. Bytový dom má 3 nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie s jednou schodiskovou sekciou. V 1.PP sa nachádzajú pivnice patriace k jednotlivým bytom, 1.NP je vstupné podlažie. V 1.NP až 3.NP sa nachádzajú bytové jednotky v celkovej počte 16 bytov. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1953, vid' doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 9 je umiestnený na 2. poschodí /3.NP/ bytového domu súp. č. 471 na Námestí oceliarov č. 13, 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 železiarní. O byty je v tejto lokalite záujem v rovnováhe. 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 830/10000. V roku 2013 bol bytový dom zateplený kontaktným zateplovacím systémom s farebnou povrchovou úpravou, s prevedením zateplenia strechy a stropu pivnice s výmenou klampiarskych konštrukcií a bleskozvodu. V roku 2000 bola prevedená výmena strešnej krytiny. V roku 2008 bola prevedená výmena spoločných okien a neskôr aj vchodových dverí. Osadené boli nové schránky. Na všetkých podlažiach je pôvodná podlaha - terazzo dlažba. Na typickom podlaží sa nachádza chodba a štyri bytové jednotky. Na konci chodby sa nachádza spoločná lodžia. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete - elektrinu, plynovod, vodovod, kanalizácia a internet. Prístup k bytovému domu je z hlavnej ulice - Železiarskej s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je v dobrom technickom stave vzhľadom na prevedenú rekonštrukciu a ostatné úpravy. Zohľadňujem pri stanovení koeficientu vybavenosti kv. Životnosť a opotrebovanie bytového domu je stanovené analytickou metódou vzhľadom na zateplenie a ostatné úpravy bytového domu.

**SPOLOČNÉ ČASTI:**

Základy - základové pásy z liateho betónu

Zvislé nosné konštrukcie - nosné obvodové múry, murované z tehál plných pálených

Deliace konštrukcie - murované z tehál; Vodorovné konštrukcie - železobetónové

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

Zastrešenie bez krytiny - sedlová strecha; Krytina strechy - nová z poplastovaného plechu

Klampiarske konštrukcie - z poplastovaného plechu (atiky, rímsy, parapetné plechy, lemovania a pod.).

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov

Úpravy vonkajších povrchov - omietka na báze umelých látok a zateplenie kontaktným zatepľovacím systémom urobené v roku 2013

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere kovové so zasklením, vymenené v roku 2013

Okná - plastové s izolačným dvojsklom vymenené v roku 2008

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch vyhotovené z terazzo dlažby

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. 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 je nástennými vypínačmi s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej, hlavné rozvody z pozinkované potrubie s tepelnou izoláciou

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

Vnútorný plynovod - z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - lokálny, elektrické bojler

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, domový telefón).

Výťahy - bytový dom bez výťahu

#### **Popis bytu č. 9 na 2. poschodí / 3.NP/, Nám. oceliarov č. 13, Košice - Šaca:**

Byt č. 9 v osobnom vlastníctve na 2. poschodí je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálneho zdroja. **Dispozíciu bytu** tvorí, 3x izba, predsieň, kúpeľňa spoločná s WC, kuchyňa, menšia komora na spoločnej chodbe a pivnica v 1.PP. Ohodnocovaný byt je v pôvodnom stave s prevedenou čiastočnou rekonštrukciou. Vymenené boli okná za plastové a podlahy v obývacej izbe, kuchyni a predsieni za laminátové. Dispozícia bytu nebola zmenená oproti pôvodnému stavu pri kolaudácii, akurát bola odstránená priečka medzi kuchyňou a obývacou izbou. Bytové hygienické jadro je murované s keramickým obkladom stien, keramickou dlažbou s meračmi SV a plynu. Vybavenie kúpeľne: pôvodná jednoduchá smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, batéria páková zmiešavacia - sprchová 1ks, umývadlová 1ks a WC kombi s keramickou nádržkou. Kuchyňa je vybavená zánovnou kuchynskou linkou odhadujem z roku 2000 z materiálu na báze dreva, sporák plynový s elektrickou rúrou, nerezový drez, zmiešavacia páková batéria. Byt má vlastný ohrev TUV - elektrický bojler sa nachádza v kúpeľni. V byte sú pôvodné rozvody ÚK s pôvodnými rebrovými radiátormi s termoregulačnými hlaviciami a meračmi spotreby tepla. Podlahy v kúpeľni a WC tvorí keramická dlažba odhadujem z roku 2000. V kuchyni, predsieni a obývacej izbe sú plávajúce laminátové podlahy. V spálni a detskej izbe sú pôvodné drevené parkety. Vnútorne dvere sú pôvodné z materiálu na báze dreva, hladké plné v ocelových zárubniach, vstupné dvere plné drevené dyhové odhadujem z roku 2000. Okná boli vymenené za plastové v bielom prevedení s plastovými žalúziami v roku 2014. Byt nemá balkón ani lodžiu. Byt je udržiavaný, obývaný. Na spoločnej chodbe vedľa bytu sa nachádza malá komora. Pivnica patriaca k bytu sa nachádza v suteréne / 1.PP/. Pivnice sú murované, uzamykatelné a priestranné /5,78 m<sup>2</sup>/

#### **Popis bytu č. 9 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č. 471:**

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

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

##### **Spoločné časti domu sú 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:**

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

##### **Charakter nehnuteľnosti:**

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

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---4/2023 =3,661 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,02, Koeficient predajnosti 1,1 z dôvodu polohy v rámci krajského mesta Košice a trhovej ceny 3 izbových bytov v danej lokalite.

**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> ]
Predsieň 1,75*1,64	2,87
Izba 3,47*4,10	14,23
Izba 3,48*4,13	14,37
Izba 3,42*4,13	14,12
Kuchyňa 2,36*3,49	8,24
Kúpeľňa + WC 1,65*1,56	2,57
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>56,40</b>
Pivnica 2,48*2,33	5,78
Komora 0,92*0,45	0,41
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>62,59</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$   
**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	1,40	7,00	5,85
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,52
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,69
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,27
6	Krytina strechy	2,00	2,50	5,00	4,18
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	6,27
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,01
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,21
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,84
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,36
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,09
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,67
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,25
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,51



	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,34
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,84
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,67
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,09
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,09
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,51
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,67
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,34
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,34
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,09
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>119,65</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 119,65 / 100 = 1,1965$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ EUR}/m^2 * 3,661 * 0,939 * 1,1965 * 1,02$$

$$VH = 1\,364,78 \text{ EUR}/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,85	71,00	4,15
2	Zvislé konštrukcie	16,52	71,00	11,73
3	Stropy	6,69	71,00	4,75
4	Schody	2,51	71,00	1,78
5	Zastrešenie bez krytiny	6,27	24,00	1,50
6	Krytina strechy	4,18	24,00	1,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,25	24,00	0,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	6,27	11,00	0,69
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,01	11,00	0,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,21	11,00	0,02
11	Dvere	0,84	16,00	0,13
12	Okná	8,36	16,00	1,34
13	Povrchy podláh	0,42	71,00	0,30
14	Vykurovanie	2,09	71,00	1,48
15	Elektroinštalácia	1,67	71,00	1,19
16	Bleskozvod	1,25	11,00	0,14
17	Vnútorný vodovod	1,67	71,00	1,19
18	Vnútorná kanalizácia	1,67	71,00	1,19
19	Vnútorný plynovod	0,84	71,00	0,60
20	Výt'ahy	0,00	31,00	0,00
21	Ostatné	2,51	24,00	0,60
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,34	24,00	0,80
23	Vnútorné keramické obklady	0,84	24,00	0,20

24	Dvere	1,67	24,00	0,40
25	Povrchy podláh	2,09	19,00	0,40
26	Vykurovanie	2,09	71,00	1,48
27	Elektroinštalácia	2,51	71,00	1,78
28	Vnútorný vodovod	0,84	34,00	0,29
29	Vnútorná kanalizácia	0,84	34,00	0,29
30	Vnútorný plynovod	0,42	34,00	0,14
31	Ohrev teplej vody	1,84	8,00	0,15
32	Vybavenie kuchýň	1,67	19,00	0,32
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,34	24,00	0,80
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,34	71,00	2,37
35	Ostatné	2,09	24,00	0,50
	<b>Opotrebenie</b>			<b>44,22%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>55,78%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1 364,78 EUR/m <sup>2</sup> * 62,59m <sup>2</sup>	85 421,58
Technická hodnota	55,78% z 85 421,58 EUR	47 648,16

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Poloha bytového domu súp. č. 471, Námestie oceliarov 13, Košice – Šaca

Bytový dom súp. č. 471 sa nachádza v intraviláne mesta Košice na rovinatom pozemku parc. č. 979 na Námestí oceliarov vo vchode č. 13 v mestskej časti Šaca. Jedná sa o dlhý bytový dom so vstupom do jednotlivých bytov z dlhšej priestrannej chodby, ktorý má 3 nadzemné podlažia a jedno podzemné. Ohodnocovaný byt č. 9 sa nachádza na 2. poschodí /3.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne v blízkosti miestnej komunikácie s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách.

Dopravné spojenie s centrom mesta Košice je mestskou hromadnou dopravou (autobus č. 52 a č. 56), 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, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia všetkých izieb a kuchyne je na západ. V okolí prevláda zástavba murovaných bytových domov a v blízkosti sú objekty občianskej vybavenosti - obchodné centrum, obchody, služby, školy, pobočky bánk, nemocnica a pošta. V susedstve sa nachádzajú bytové domy s marginalizovanými skupinami obyvateľstva. 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 Košice - Šaca v súčasnosti vyrovnaný záujem v rámci mesta Košice vzhľadom na výhodnú cenovú dostupnosť.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1953 - od začiatku užívania, využívaná ako byt v bytovom dome. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúži neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Byt je obývaný vlastníkmi - manželmi Hričinovými.

#### **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.

Podiel z pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve majiteľa bytu.

Zistené riziko - v tesnej blízkosti sa nachádzajú bytové domy s marginalizovanými skupinami obyvateľstva.

**Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 1720- čiastočný zo dňa 30.04.2024 a sú uvedené v časti B- ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

##### Poznámka

-Obmedzujúca poznámka: Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané v súpise všeobecnej podstaty v konkurze vedenom na majetok dlžníka: Ján Hričina, nar. 7.9.1959, Nám. Oceliarov 471/13, 040 15 Košice - Šaca. Konkurzné konanie je vedené na OS Košice I pod sp. zn. 260dK/135/2018 - správca konkurznej podstaty: JUDr. Ingrid Kovalčuková, Štúrova 22, Košice, zn. správca: S1588 - P - 743/2018 - v.z.686/2018

-Informatívna: Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby sp. zn. PDS 111/5-2018MŠ, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P-27/2019 - číslo zmeny 43/2019, Dražba neúspešná. P-141/2019 v.z. 139/19

-Informatívna: Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby zn. PDS-111/11-2018-SJ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P-178/2019 - číslo zmeny 166/2019

##### **ČASŤ C: ŤARCHY**

##### Por. č.: 11

Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 BYTY**

##### **Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,1 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty panelových bytov v meste Košice v mestskej časti Šaca.

Výber jednotlivých faktorov je uvedený v tabuľke.

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

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

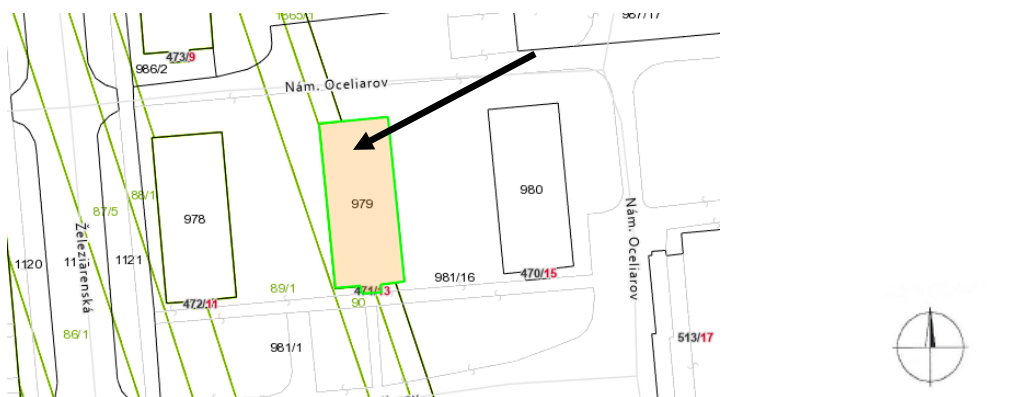
Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</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	11,0000
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,4000
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,200	5	11,0000
<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 bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,0500
<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>				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,605	6	3,6300
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,0000
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,300	9	29,7000
<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 a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,4000
<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	13,2000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,110	4	0,4400
<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>220,55</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 220,55 / 145$	1,521
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 47\,648,16 \text{ EUR} * 1,521$	<b>72 472,85 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 č. 1720**

**Obr.:** Poloha, tvar a orientácia pozemkov parc. č. 979 pod bytovým domom súp. č.471

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 979, ležiace v katastrálnom území Šaca, obce: Košice - ŠACA, okres: Košice II, polohou nachádzajúce sa v mestskej časti Šaca, v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemkov parc. č. 979 je 378 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa LV č. 1720 je: • 830/10000 - Celková výmera vlastníckeho pozemku je 31,37 m<sup>2</sup>,

Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 471, na Námestí oceliarov č.13. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - na teplovod, vodovod, kanalizáciu, plyn, NN a internet. Dostupnosť MHD - zastávka do 5 minút pešou chôdzou. Negatívne zistenie - V blízkosti sa nachádzajú bytové domy s marginalizovanými skupinami obyvateľstva.

**E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH<sub>poz</sub>)**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je realizovaný v zmysle prílohy č. 3, odsek E.3.1. Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí.

**Metóda polohovej diferenciacie.:**

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:**

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

**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 pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

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

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

k<sub>pd</sub> - je koeficient polohovej diferenciacie, 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)

kf - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)  
 ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)  
 kz- koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)  
 kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov (v zmysle vyhl. č. 213/2017 Z.z.)  $VH_{MJ}/EUR/m^2$

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

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 26,56 €, čo je východisková hodnota pozemkov mesta Košice. Ponižujúci faktor zvolený  $kz=0,8$  z dôvodu výskytu marginalizovaných skupín obyvateľstva v bezprostrednej blízkosti.

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z lokality územia – mestská časť Košice - Šaca, z funkčného využitia územia - obytná zástavba stavbami bytových domov s doplnkovými stavbami, v blízkosti zariadení občianskej vybavenosti lokálneho charakteru - obchody, služby, školské zariadenia – materské školy, základná škola, strediská zdravotnej starostlivosti, športoviská, v dobrej pešej dostupnosti do 5 min. zástavky MHD autobus a zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď následná tabuľka).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
979	zastavaná plocha a nádvorie	378	378,00	830/10000	31,37 m <sup>2</sup>

**Obec:** Košice  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 26,56 \text{ EUR}/m^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
kv 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	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>f</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)	1,40
kz koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	-marginalizované skupiny v bezprostrednom okolí	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,30 * 0,80$	2,4606
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 2,4606$	65,35 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 31,37 \text{ m}^2 * 65,35 \text{ EUR/m}^2$	<b>2 050,03 EUR</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky:

#### Znalcovi sa ukladá:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 1720**, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice II, Obec: **KOŠICE - ŠACA**, Katastrálne územie: Šaca

- **byt č. 9, na 2. poschodí** bytového domu súp. č. 471, na Námestí oceliarov, vo vchode č. 13, postavenom na parcele registra C-KN č. 979

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 830/10000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti: 830/10000, parcela reg. C-KN č. 979 o výmere 378 m<sup>2</sup>,

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

#### vo vlastníctve podľa LV:

Mária Hričinová, rod. Kuklincová, nar. 19.05.1967, bytom Železiarská 25, 040 15 Košice,

v spoluvlastníckom podiele 1/1

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

- Znalecké dokazovanie pre účely speňazenia majetku v konkurze z dôvodu § 167h ods. 1 v spojení s §167i ods. 1 ZKR postupom podľa §168o ods. 1 ZKR formou 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. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota 3 - izbového bytu č. 9, na 2. posch. bytového domu súp. č. 471, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 830/10000 a vrátane spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 979 vo veľkosti podielu 830/10000, na Námestí oceliarov č. 13, Okres: Košice II, Obec: KOŠICE - ŠACA, k.ú.: Šaca, podľa LV č. 1720, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 74 500,- EUR ku dňu 30.04.2024. Slovom: Sedemdesiatštyritisícpäťsto EUR.**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

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

**72 472,85 EUR**

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :

**2 050,03 EUR**

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>		
Byt č.9, na 2. posch. byt. domu súp. č.471, Nám. oceliarov 13, Košice - Šaca	1/1	72 472,85
<b>Pozemky</b>		
Podľa LV č. 1720 - parc. č. 979 (31,37 m <sup>2</sup> )	830/10000	2 050,03
<b>Spolu VŠH</b>		<b>74 522,88</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>		<b>74 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **74 500,00 EUR**

Slovom: **Sedemdesiatštyritisícpäťsto EUR**



## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani v krajinej oblasti. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia. Pozemok pod stavbou nie je ekologický zaťažený. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme.

### **1/ Zistené riziká:**

#### **Na ohodnocovanej nehnuteľnosti v LV č. 1720 je zapísaná poznámka a ťarcha:**

##### Poznámka:

-Obmedzujúca poznámka: Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané v súpise všeobecnej podstaty v konkurze vedenom na majetok dlžníka: Ján Hričina, nar. 7.9.1959, Nám. Oceliarov 471/13, 040 15 Košice - Šaca. Konkurzné konanie je vedené na OS Košice I pod sp. zn. 260dK/135/2018 - správca konkurznej podstaty: JUDr. Ingrid Kovalčuková, Štúrova 22, Košice, zn. správcu: S1588 - P - 743/2018 - v.z.686/2018

-Informatívna: Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby sp. zn. PDS 111/5-2018MŠ, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P-27/2019 - číslo zmeny 43/2019, Dražba neúspešná. P-141/2019 v.z. 139/19

-Informatívna: Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby zn. PDS-111/11-2018-SJ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P-178/2019 - číslo zmeny 166/2019

##### ČASŤ C: ŤARCHY

##### Por. č.: 11

Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

**2/Zistené riziko** - v tesnej blízkosti sa nachádzajú bytové domy s marginalizovanými skupinami obyvateľstva.

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

V Košiciach dňa 30.04.2024

Ing. Eva HAKAJOVÁ

## IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka Sp. zn.: PDS-111/20-2018, zo dňa 27.02.2024,
- 2) (2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp. zn.: PDS-111/19-2018, zo dňa 27.02.2024
- 3) (2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1720 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 30.04.2024
- 4) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 30.04.2024
- 5) (1xA4) Doklad o veku stavby - Potvrdenie vystavené správcou bytového domu: SpravoByt s.r.o., Košice, Pražská 4, bytový dom bol daný do užívania 01.01.1953
- 6) (1xA4) Pôdorys charakteristického podlažia bytového domu súp. č. 471 na parcele č. 979
- 7) (1xA4) Pôdorys bytu č. 9 na 2. poschodí
- 8) (2xA4) Fotodokumentácia

**Spolu:** 11 strán 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 26/2024 znaleckého denníka za rok 2024

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

Ing. Eva Hakajová