

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 07.02.2024  
Sp.zn.: PDS-090/24-2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2024

## Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 2398, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, Katastrálne územie: Nové Ťahanovce, a to:

- byt č. 6, na 3. poschodí vo chode č. 17, bytového domu Pekinská 17, 19 súp. č. 2538, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3453/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 2839/100000

2/ zapísaných na LV č. 2616, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, Katastrálne územie: Nové Ťahanovce, a to:

- spoluvlastnícka podiel k pozemku: 2839/100000, parcela registra C-KN s parcelným číslom 3453/1 o výmere 467 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 40 ( 20)

**Počet odovzdávacích vyhotovení:** 5+ 1xarchív znalca + 1xCD

**V Košiciach :** 19.03.2024

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 2398, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, Katastrálne územie: Nové Ťahanovce, a to:

- byt č. 6. na 3. poschodí vo chode č. 17, bytového domu Pekinská 17, 19 súp. č. 2538, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3453/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 2839/100000

2/ zapísaných na LV č. 2616, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, Katastrálne územie: Nové Ťahanovce, a to:

- spoluvlastnícka podiel k pozemku: 2839/100000, parcela registra C-KN s parcelným číslom 3453/1 o výmere 467 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

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

## 2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

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

11.03.2024

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

19.03.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 07.02.2024, Sp. zn.: PDS-090/24-2019
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 07.02.2024, Sp. zn.: PDS-090/23-2019

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2398 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 12.03.2024
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2616 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 12.03.2024
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Nové Ťahanovce, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 12.03.2024
- Doklad o veku stavby - vystavený ÚBD Košice - Ťahanovce, Bukureštská 112, 040 13 Košice - začiatok užívania stavby rok 1991
- Detail bytu č. 6 - vyhl'adávanie podľa čísla bytu z katastrálneho portálu ( KaPor 13.11.2019)
- Pôdorysy typického podlažia, 1.NP a pôdorys bytu č. 6 na 3. poschodí
- Pôdorys vstupného podlažia
- Fotodokumentácia zo dňa 11.03.2024

## 6. Použitý právny predpis:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely

-STN 73 4301 Budovy na bývanie

-Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k IV. štvrtroku 2023 /aktuálne v čase ohodnotenia/

-Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách 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:**

**VŠH = TH \* kPD (€) 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 :

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

**kde:** M - počet merných jednotiek kZP - koeficient zastavanej plochy

RU - rozpočtový ukazovateľ kVP - koeficient výšky podlaží

kCU - koeficient nárastu cien kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kV - koeficient vybavenosti kM - koeficient územného vplyvu

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

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

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

• Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov potrebných pre porovnanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle verejne publikovaného katalógu určenom ministerstvom spravodlivosti, pre vytvorenie RU - Metodika stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ISBN 80-7100-827-3, s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR, aktuálne ku dňu ohodnotenia /4.Q 2023 t.j. kcu = 3,661/ Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

**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 diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2398 a 2616, v k. ú. Nové Ľahanovce, obec Košice - SÍDLISKO ĽAHANOVCE, okres Košice I. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2398 - čiastočný zo dňa 12.03.2024****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2538 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2616

**Stavby :**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
2538	3453/1	9	obytný dom, Pekinská 17,19		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory:****ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:****Byt:**

<b>Vchod: 17 ,</b>	<b>3. posch. ,</b>	<b>byt č. 6</b>	
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:			2839/100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**11 Čaplová Monika r. Baloghová a Danó Čapla, Pekinská 17, Košice, PSČ 040 13, SR.**

Dátum narodenia: 18.05.1976

Dátum narodenia: 15.06.1966

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-808/2009 zo dňa 02.03.2009 v.z.454/09

**Poznámky**

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. EX 84/2005 predajom nehnuteľnosti, JUDr. Ladislav Jakubec - súdny exekútor, Exekútorický úrad, Zámocká 30, 811 01 Bratislava, P - 937/2011 - 1033/2011.

-informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 185/2013, Exekútorický úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, P - 958/2013 - 743/2013.

-**Informatívna:** Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva veriteľom: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pekinská 17,19, Košice, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, P-836/2019 č.z. 2045/2019

-**Obmedzujúca:** Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. Rozhodnutie Mesta Košice, IČO: 00 691 135, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice č.

MK/B/2020/044707/MK/B/2020/00229123/54 zo dňa 01.12.2020, P-1563/2020 č.z.1836/20

-**Obmedzujúca:** Podľa § 81 ods. 2 zákona 563/2009 Z. z. dňom doručenia tohto rozhodnutia č.

MK/B/2020/044707 /MK/B/ 2020/00229123/54 zo dňa 01.12.2020 sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane Mesta Košice. P-1717/2020 zo dňa 30.12.2020 - č.z.6/2021

**- Obmedzujúca poznámka**

-Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 185/2013 v prospech: ČSOB

Leasing, a.s., Panónska cesta 11, 852 01 Bratislava, IČO: 35 704 713 - P-771/2023 -č.z.1242/2023 (EÚ, JUDr. Richard Gibarti, Plzenská 2, 080 01 Prešov) Zakazuje sa povinnému nakladať so svojím majetkom, najmä ho previesť na inú osobu alebo ho zaťažiť.

-**Obmedzujúca:** Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona č.563/2009 Z.z. zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane Mesta Košice, ktorý je predmetom záložného práva podľa Rozhodnutia Mesta Košice č. MK/B/2023/048874 /MK/B/2023 /00267652/70 zo dňa 8.11.2023. P-876/2023 - 1342/23

- **Informatívna:** Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva veriteľom: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 2538, ul. Pekinská 17,19, Košice, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby, P-974/2023 č.z. 1583/2023

**ČASŤ C: ŤARCHY:**

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 84/2005, Exekútorový úrad, JUDr. Ladislav Jakubec, súdny exekútor, Zámocká 30, 811 01 Bratislava, Z-5771/2009 v.z.1429/09
- Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z.
- Exekučný príkaz EX 208/2011-28 na zriadenie záložného práva na byt č. 6/III. posch. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 2839/100 000 v prospech: AutoFinance, a.s., Okružná 18, Poprad, Z-8306/14 v.z. 1691/14 Nehnuteľnosť sa zexekvováva pre vymáhanú pohľadávku. (JUDr. Dušan Kormaník, Obchodná 2, Stará Lubovňa)
- Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva č. EX 115/2011-48 v prospech oprávneného: AutoFinance, a.s., Okružná 18, 058 01 Poprad, IČO: 36810894 (EÚ, JUDr. Dušan Kormaník, Obchodná 2, 064 01 Stará Lubovňa) - Z 8307/14 - v.z.1693/2014
- Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva EX 185/2013, Exekútorový úrad, JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, Z-8857/2014 v.z. 1792/14
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Ex 753/2010, Exekútorový úrad Bratislava, Riazanská 33, JUDr. Roman Fogta - súdny exekútor, na byt č. 6/3.posch., vchod: 17, Z-5676/2016 z 08.07.2016 - 1069/16
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 111EX 225/18. Exekútorový úrad Košice, JUDr. Michal Mazúr, Štúrova 17, 040 01 Košice, Z-5806/2019 zo dňa 05.08.2019 - 1652/19.
- Rozhodnutie MK/B/2019/045289/MK/B/2019/00050886/54 o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva zo dňa 12.02.2019, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu správcu dane Mesta Košice, Z-8829/2019 č.z.2452/19
- Exekučný príkaz 403EX 208/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorový úrad Košice, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z - 5718/2020 - 1087/2020
- Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.MK/B/2020/044707/MK/B/2020/00229123/54 na zabezpečenie daňovej pohľadávky mesta Košice., Z-9659/2020, Z-10467/2020 zo dňa 30.12.2020 (oznámenie právoplatnosti) - č.z.7/2021
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 403EX 273/18-18, súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorový úrad Košice, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z - 9828/2020 č.z.205/2021
- Exekučný príkaz 403EX 523/20-16 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.12.2020, súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorový úrad Košice, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z-71/2021 - č.z.233/2021
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 403EX 155/21-17, Exekútorový úrad, Mgr. Peter Bertók, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z-3081/2021 č.z. 644/21
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 111EX 441/20 - 19, Exekútorový úrad Košice, Štúrova 17, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Michal Mazúr. Z-5152/2021 zo dňa 8.6.2021 č.z.1049/21
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 403EX 26/22-17, Súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorový úrad Košice so sídlom Murgašova 3, 040 01 Košice, IČO: 42324793, Z-2208/2022, č.z. 454/2022
- 2490/2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 111EX 873/21-21 na nehnuteľnosti, Exekútorový úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Michal Mazúr so sídlom Jantárova 30, 040 01 Košice, SR, - číslo zmeny - 525/2023
- Exekučný príkaz 111EX 1121/22-22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 6/III. posch. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 2839/100 000 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, IČO : 35937874, Z-2834/2023 č.z. 590/2023 (JUDr. Michal Mazúr, Jantárová 30, Košice)
- Exekučný príkaz 111EX 261/23-27 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č. 6/III. posch. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 2839/100 000 v prospech: Územné bytové družstvo, Bukureštská 12, Košice, Z-5480/2023 č.z. 1123/2023 ( JUDr. Michal Mazúr, Jantárova 30, Košice
- Rozhodnutia Mesta Košice č. MK/B/2023/048874/MK/B/2023/00267652/70 zo dňa 8.11.2023 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. Z-6873/2023 - 1630/23

**2. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2616 - čiastočný zo dňa 12.03.2024****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
3453/1	467	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3453/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2398

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

**ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**7 Čaplová Monika r. Baloghová a Danó Čapla, Pekinská 17, Košice, PSČ 040 13, SR.**

Dátum narodenia: 18.05.1976      Dátum narodenia: 15.06.1966      Spoluvlastnícky podiel: 2839/100000

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o prevode pozemku V-12149/2010 zo dňa 24.01.2011 v.z.94/11

**Poznámky:**

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. EX 84/2005 predajom nehnuteľnosti, JUDr. Ladislav Jakubec - súdny exekútor, Exekútorický úrad, Zámocká 30, 811 01 Bratislava, P - 937/2011 - 1033/2011.

-**informatívna:** Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex185/2013, Exekútorický úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, P - 958/2013 - 743/2013.

-**Informatívna:** Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva veriteľom: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pekinská 17,19, Košice, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, P-836/2019 č.z. 2045/2019

**-Obmedzujúca poznámka**

-Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 185/2013 v prospech: ČSOB Leasing, a.s., Panónska cesta 11, 852 01 Bratislava, IČO: 35 704 713 - P-771/2023 - č.z.1242/2023 (EÚ, JUDr. Richard Gibarti, Plzenská 2, 080 01 Prešov) Zakazuje sa povinnému nakladať so svojím majetkom, najmä ho previesť na inú osobu alebo ho zaťažiť.

-**Informatívna:** Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva veriteľom: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 2538, ul. Pekinská 17,19, Košice, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby, P-974/2023 č.z. 1583/2023

**ČASŤ C: ŤARCHY**

-Zákonné záložné právo podľa § 23 zákona č. 182/93 Z.z. k prevádzanému podielu na pozemku v prospech vlastníkov bytov v dome.

-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 84/2005, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec, Zámocká 30, 811 01 Bratislava, Z-5574/11 v.z.970/11

-Exekučný príkaz EX 208/2011-28 na zriadenie záložného práva na pozemok parcela registra „C,, č. 3453/1 na podiel o veľkosti 2839/100 000 v prospech: AutoFinance, a.s., Okružná 18, Poprad, Z-8306/14 v.z. 1691/14 Nehnuteľnosť sa zexekvováva pre vymáhanú pohľadávku. (JUDr. Dušan Kormaník, Obchodná 2, Stará Ľubovňa)

-Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva č. EX 115/2011-48 v prospech oprávneného: AutoFinance, a.s., Okružná 18, 058 01 Poprad, IČO: 36810894 (EÚ, JUDr. Dušan Kormaník, Obchodná 2, 064 01 Stará Ľubovňa) - Z 8307/14 - v.z.1693/2014

-Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva EX 185/2013, Exekútorický úrad, JUDr. Richard Gibarti, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, Z-8857/2014 v.z. 1792/14

-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 111EX 225/18. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Michal Mazúr, Štúrova 17, 040 01 Košice, Z-5806/2019 zo dňa 05.08.2019 - 1652/19

-Exekučný príkaz 403EX 208/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorický úrad Košice, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z - 5718/2020 - 1087/2020

-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 403EX 273/18-18, súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorický úrad Košice, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z - 9828/2020 č.z.205/2021

- Exekučný príkaz 403EX 523/20-16 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.12.2020, súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorický úrad Košice, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z-71/2021 - č.z.233/2021
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 403EX 155/21-17, Exekútorický úrad, Mgr. Peter Bertók, Murgašova 3, 040 01 Košice, Z-3081/2021 č.z. 644/2
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 111EX 441/20 - 19, Exekútorický úrad Košice, Štúrova 17, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Michal Mazúr. Z-5152/2021 zo dňa 8.6.2021 č.z.1049/21
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 403EX 26/22-17, Súdny exekútor Mgr. Peter Bertók, Exekútorický úrad Košice so sídlom Murgašova 3, 040 01 Košice, IČO: 42324793, Z-2208/2022, č.z. 454/2022
- Z 2490/2023, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 111EX 873/21-21 na nehnuteľnosti, Exekútorický úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Michal Mazúr so sídlom Jantárova 30, 040 01 Košice, SR, - číslo zmeny - 525/2023
- Exekučný príkaz 111EX 1121/22-22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 3453/1 na podiel o veľkosti 2839/100 000 v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, IČO : 35937874, Z-2834/2023 č.z. 590/2023 (JUDr. Michal Mazúr, Jantárová 30, Košice)
- Exekučný príkaz 111EX 261/23-27 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 3453/1 na podiel o veľkosti 2839/100 000 v prospech: Územné bytové družstvo, Bukureštská 12, Košice, Z-5480/2023 č.z. 1123/2023 (JUDr. Michal Mazúr, Jantárova 30, Košice)

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 11.03.2024. Byt nebol znalcovi sprístupnený. Majiteľ nehnuteľnosti nereagoval na výzvu znalca o kontaktovanie. Bola vykonaná obhliadka vonkajších a vnútorných priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov bytového domu, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia.
- Skutkový stav dostupných priestorov nehnuteľnosti, je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

#### d) Technická dokumentácia:

- Znalcovi bola na požiadanie o súčinnosť, predložená projektová dokumentácia bytového domu súp. č. 2538, ktorá je v súlade so skutočnosťou. Poskytnutá bola výmera bytu č. 6 na 3.poschodí zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorú výmeru poskytol správca bytového domu - ÚBD Košice - Ťahanovce, Bukureštská 12, Košice. Výmera bytu č. 6 predstavuje hodnotu 80,44 m<sup>2</sup> vrátane pivnice patriacej k štvorizbovému bytu, nachádzajúcej sa v 1.NP. Znalcom bol overený údaj pri detaile bytu č.6 na 3. poschodí vo vchode č. 17, v katastri nehnuteľnosti, kde je uvedená výmera bytu 80 m<sup>2</sup>. Vo výpočte uvažujem s výmerou 79,08 m<sup>2</sup>, ktorá je získaná prepočtom z projektovej dokumentácie, ktorú poskytol správca bytového domu zo svojej bytovej evidencie. Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby vystaveného ÚBD Košice - Ťahanovce, t.j. stavba je užívaná od roku 1991. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. ( Životnosť panelovej sústavy sa pohybuje v intervale 80 - 100 rokov, v závislosti od technického stavu a materiálovo - technického prevedenia). Životnosť stanovená na 90 rokov vzhľadom na kompletnú obnovu bytového domu v rokoch 2010 - 2011.

#### 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. 6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2398 k.ú. Nové Ťahanovce, vo vlastníctve Čaplová Monika a Dano Čapla. Pozemok parcela registra C-KN s parc. č. 3453/1 je evidovaný na LV č. 2616 k.ú. Nové Ťahanovce, vo vlastníctve Čaplová Monika a Dano Čapla.

Bytový dom súp. č.2538 a parcela č. 3453/1 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

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

- Byt č. 6 na 3. poschodí /4.NP/ v bytovom dome súp. č. 2538, ul. Pekinská 17 na parc. č. 3453/1 registra C-KN
- spoluvlastnícky podiel: 2839/100000 k pozemku s parc. č. 3453/1 registra C-KN zastavané plochy a nádvorcia o výmere 467 m<sup>2</sup>

#### 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. 6, na 3. posch. v byt. dome súp. č.2538, Pekinská 17, Košice - Sídliisko Ťahanovce

##### **Popis bytového domu súp. č. 2538 na parc. č. 3453/1 na ul. Pekinská 17, Košice - Sídliisko Ťahanovce:**

Radový bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný v stavebnom konštrukčnom systéme P1.14 ako 9 podlažný s prvým nadzemným vstupným podlažím /1.NP/. Bytové domy P1.14 majú uzavretý priestorový nosný systém, zložený z priečnych a pozdĺžnych nosných stien. V smere rozponu v členení fasády sú záväzné základné moduly 3 000 a 4200 mm. Konštrukčná výška podlaží je 2800 mm. Objekt je riešený ako radový bytový dom s dvomi sekciami. Celková kapacita bytového domu je 2 bytové jednotky x 8 podlaží, t.j. 16 bytov v jednom vchode. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1991, vid' doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 6 je umiestnený na 3. poschodí / 4.NP/ bytového domu súp. č. 2538 na ulici Pekinská č. 17, v katastrálnom území Nové Ťahanovce, obec Košice - Sídliisko Ťahanovce, okr. Košice I. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, Sídliisko Ťahanovce bolo postavené v deväťdesiatych rokoch minulého storočia. Je to pokojná časť sídliska, umiestnená pod lesom, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite pretrvávajú ustálený záujem. Do centra mesta Košice je cca 7 km. Štvorzbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 2839/100000. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

**TECHNICKÝ STAV:** / ku dňu 11.03.2024/

Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že na bytovom dome bola prevedená celková obnova. Prevedená bola obnova obalových konštrukcií so zateplením. Prevedená bola výmena vstupných dverí z obidvoch strán vstupu a okien v spoločných priestoroch na vstupnom podlaží a ostatných obytných podlažiach. Vstupná brána bola vybavená elektronickým vrátnikom. Osadené boli nové poštové schránky. Prevedená bola úprava vnútorných povrchov stien vymalovaním. Vo vstupnom podlaží je obklad stien až po strop. Obklad je aj z vonkajšej strany pri vstupe. Položená bola dlažba v spoločných schodiskových priestoroch na všetkých podlažiach a na vstupnom podlaží. Osadené boli nové osvetľovacie telesá. V bytovom dome boli vymenené stúpačkové rozvody vody a kanalizácie a ošetrené rozvody plynu. Vo výtahovej šachte je osadený nový výťah s nosnosťou 475 kg, ktorý je prístupný na medziposchodí.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, výťah, dvojramenné schodisko, miestnosti s pivnicami k jednotlivým bytom, technické miestnosti a spoločné priestory - kočíkareň, práčovňa, sušiareň. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, dve bytové jednotky, 1xvýťah a dvojramenné schodisko. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia, teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice Pekinská s parkoviskom pred bytovým domom zo severovýchodnej strany. Bytový dom je hodnotený vo veľmi dobrom technickom stave, vrátane prevedených opráv a zateplenia obalových konštrukcií. Úpravy sú zohľadnené pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. Základná životnosť stanovená na 90 rokov, pre bytové domy panelové, vzhľadom na kompletnú obnovu bytového domu.

##### **SPOLOČNÉ ČASTI:**

Základy - ŽB doska a pilóty, s izoláciou proti zemnej vlhkosti

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový prefabrikovaný skelet montovaný z dielcov betónových plošných

Deliace konštrukcie z betónových panelov hrúbky 80 mm.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové prefabrikované dosky z panelov hr. 150 mm a podlahou 50 mm

Železobetónové prefabrikované dvojramenné schodiská s nášľapnou vrstvou liate terazzo

Zastrešenie bez krytiny - plocha strecha, dvojpľášťová so spádom cca 2,5%

Krytina strechy - z povlakových krytín vo forme hydroizolačných pásov

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

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov, na vstupnom podlaží keramický obklad po strop

Úpravy vonkajších povrchov - zateplenie kontaktným zatepl'ovacím systémom s povrchovou silikátovou omietkou

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere kovoplastové so zasklením, vymenené z obidvoch strán vstupu, plus zádverie.

Okná - plastové s dvojrstvovým zasklením v bielom prevedení

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch vstupného podlažia z keramickej dlažby, pred bytmi, na schodiskách keramická dlažba

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 na jednotlivých podlažiach pred bytmi. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch nad omietkou pod lištou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je pohybovými senzormi

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr s tepelnou izoláciou

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

Vnútorný plynovod - z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody centrálny z výmenníkovej stanice.

Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, domový telefón).

Výtahy - 1x nový osobný výťah, nosnosť do 475 kg

**Popis bytu č. 6 na 3. poschodí/ 4.NP/ , ul. Pekinská č. 17, Košice – Sídliisko Ťahanovce:**

Vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi. Poskytnutý bol pôdorys typického podlažia bytového domu súp. č. 2538 s pôdorysom štvorzbového bytu č. 6 na 3. poschodí a pôdorys vstupného podlažia, v ktorom sa nachádzajú pivnice prislúchajúce k jednotlivým bytom. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Byt je hodnotený v pôvodnom stave so štandardným vybavením, zohľadnený je štandard jednotlivých prvkov pri výpočte koeficienta vybavenosti  $kv=1$ . Uvažované je, že byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných dispozičných zmien, úprav a výmeny bytového vybavenia. Vonkajšou obhliadkou bolo zistené, že na byte sú vymenené plastové okná a vchodové dvere. Zohľadnené v položke ostatné, pri výpočte koeficienta vybavenosti „kv“.

Ohodnocovaný byt č. 6/3 .poschodí je v osobnom vlastníctve vlastníkov: Čaplová Monika a Čapla Dano/ vid' LV 2398 a 2616/. Správcomským bytovým družstvom ÚBD Košice - Ťahanovce, Bukureštská 12, bola znalcovi poskytnutá výmera bytu č. 6/3.posch. - výňatok zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu, v ktorom je stanovená úžitková plocha bytu o výmere 80,44 m, z toho podlahová plocha bytu je 76,95 m<sup>2</sup>. Táto plocha je v súlade s prepočtom podlahovej plochy bytu znalcom, na základe poskytnutého realizačného projektu bytového domu bez pivnice, ktorá je 77,01 m<sup>2</sup> / zistený minimálny rozdiel je 0,06 m<sup>2</sup>/. Vráťane pivnice je úžitková plocha bytu podľa prepočtu z realizačného projektu 79,08 m<sup>2</sup>. Minimálne zistené odchýlky sú v norme a nemajú vplyv na vyčíslenie celkovej všeobecnej hodnoty bytu.

**Dispozíciu bytu tvorí: 4 x izba, predsieň, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa, lodžia a pivnica v 1.NP.**

Podľa projektovej dokumentácie bolo zistené, že samotná podlahová plocha bytu predstavuje výmeru 77,01 m<sup>2</sup>. K tejto výmere bola pripočítaná podlahová plocha pivnice patriacej k bytu, nachádzajúcej sa v 1.NP.

Byt č. 6 je umiestnený vo chode č. 17 vo vnútornej sekcii bytového domu na 3. poschodí /4.NP/ bytového domu Pekinská, je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálneho zdroja, uvažované je s pôvodnou dispozíciou bytového jadra. Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol sprístupnený k obhliadke, nebolo možné zistiť skutočný technický stav a prípadné vykonané rekonštrukcie, resp. výmeny jednotlivých prvkov krátkodobej životnosti a vybavenia bytu. Z tohto dôvodu je uvažované pri stanovení technickej hodnoty so štandardným vybavením bytu, čo je zohľadnené pri stanovení koeficienta vybavenosti  $kv=1$ . Zohľadnená je výmena okien za plastové a výmena vchodových dverí, čo bolo možné zistiť pri obhliadke spoločných priestorov a spoločných častí a zariadení bytového domu. predpokladá sa, že byt je dobre udržiavaný, vzhľadom na to, že je obývaný.

**Štandardné vybavenie bytu predstavuje:**

Bytové jadro je kovoplastické B 63 / umakartové/ rozmerov 2 010 x 2 622 mm s jednoduchou vaňou, keramickým umývadlom a vývodom na práčku, 1x sprchová batéria, 1x umývadlová batéria. WC samostatné s keramickou WC misou kombi so splachovacou nádržkou v pozadí s inštaláčnym jadrom. Kuchyňa je s osadenou kuchynskou linkou z materiálu na báze dreva o dĺžke 2,0 m a spotrebičmi - plynový sporák s digestorom. V kuchynskej linke je osadený nerezový drez s vodovodnou batériou. Podlahy v obytných priestoroch sú s nášľapnou vrstvou z PVC podlahovín IZOLIT s impregnačnou podložkou. Okná a balkónové dvere sú typové plastové s izolačným dvojsklom, vstupné dvere drevené dyhové bezpečnostné, vnútorné dvere drevené dyhové plné alebo s presklením. Na stenách bytu sú vápenné štukové omietky s povrchovou úpravou. Bytové rozvody vodovodu, plynovodu a kanalizačné sú uvažované pôvodné. Stúpacie rozvody boli celoplošne v rámci bytového domu vymenené. Rozvody elektroinštalácie sú pôvodné. Kúrenie ústredné teplovodné, radiátory ocelové doskové. Byt má samostatné meranie SV, TÚV, plynu a elektro, certifikovanými meračmi. Byt je v štandardnej výbave, je obývaný vlastníkmi bytu s rodinnými príslušníkmi. K bytu prináleží 1 x lodžia o dĺžke 2,70 m so vstupom z izby- spálne orientovaná na juhozápad. Pivnica sa nachádza v 1. nadzemnom podlaží. Pivničné

priestory neboli znalcomi sprístupnené. Výmera pivnice je prevzatá z projektovej dokumentácie - patriaca k bytu č. 6 / 1,80\*1,15 m/.

**Popis bytu č. 6 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení byt. domu súp. č. 2538 Pekinská 17:**

**Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:**

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

**Spoločné časti domu sú:**

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

**Spoločné zariadenia domu sú:**

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

**Charakter nehnuteľnosti:**

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

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---4/2023 = 3,661 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,06 vzhľadom na polohu v rámci krajského mesta Košice, priemerný koeficient polohovej diferenciácie 1,1.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátno unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba 4,05*5,72	23,17
Izba 4,628*2,85	13,19
Izba 4,17*1,985	8,28
Izba 4,17*1,985	8,28
Predsieň 4,05*1,95	7,90
Chodba 2,82*0,83	2,34
Kuchyňa 2,85*3,45	9,83
Kúpeľňa 2,01*1,56	3,14
WC 1,06*0,83	0,88
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>77,01</b>
Pivnica 1,80*1,15	2,07
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>79,08</b>
Loggia 2,70*1,20	3,24

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,06$$

Počet izieb:

$$4$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	5,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,36

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,39
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,77
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,39
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	5,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,75
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,50	0,75	0,60
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	0,99
12	Okná	5,00	2,50	12,50	9,94
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,60
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,99
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	1,67
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,19
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,75
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,75
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
20	Výtahy	2,00	2,50	5,00	3,98
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,39
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,18
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,80
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,39
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	1,99
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,99
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,39
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,80
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,59
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,59
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,18
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,18
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,98
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>125,70</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 125,70 / 100 = 1,257$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ EUR}/\text{m}^2 * 3,661 * 1,037 * 1,2570 * 1,06$$

$$V_H = 1\,645,52 \text{ EUR}/\text{m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

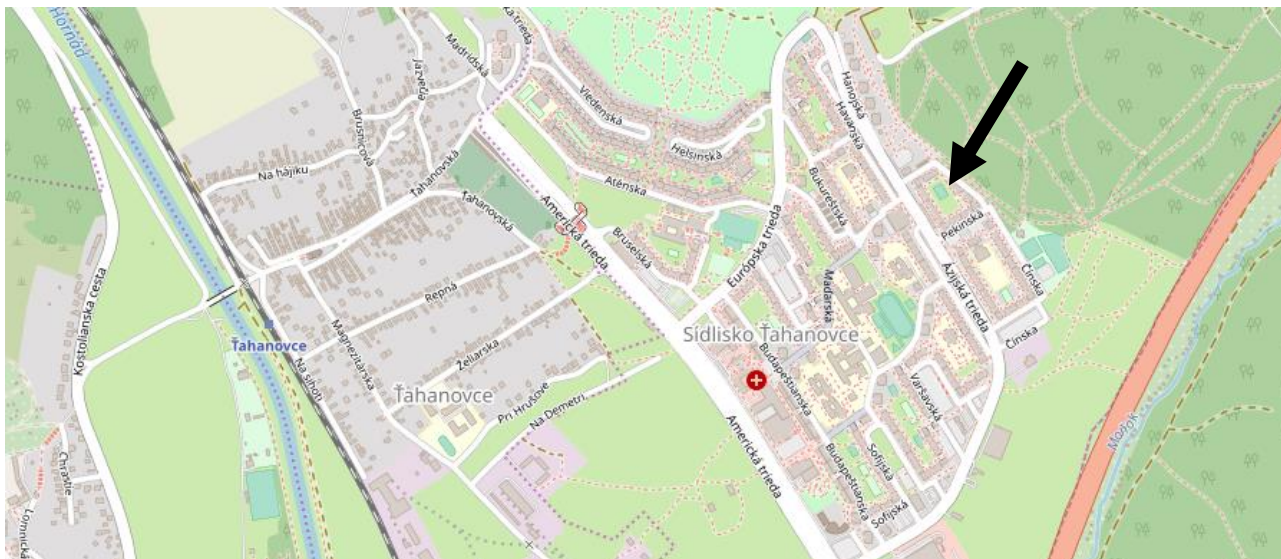
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6, na 3. posch. v byt. dome s. č.2538, Pekinská 17, Košice - Sídlisko Ťahanovce	1991	33	57	90	36,67	63,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1 645,52 EUR/m <sup>2</sup> * 79,08m <sup>2</sup>	130 127,72
Technická hodnota	63,33% z 130 127,72 EUR	82 409,89

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha a okolie bytového domu Pekinská 17, Košice – Sídliisko Ťahanovce

Bytový dom súp. č. 2538 sa nachádza v intraviláne mesta Košice, okres Košice I, na rovinatom pozemku parc. č. 3453/1 na ulici Pekinská č. 17, v k.ú. Nové Ťahanovce v strede Sídliiska Ťahanovce, v okrajovej časti pod lesom na svahovitom teréne. Jedná sa o radový bytový dom, s dvoma sekciami, ktorý má 9 nadzemných podlaží, pričom 1.NP je vstupné podlažie. Ohodnocovaný byt č. 6 sa nachádza na 3. poschodí /4. NP/ bytového domu vo vchode č. 17. Bytový dom je prístupný z miestnej komunikácie ulice Pekinská s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou (autobus), odhadovaný čas jazdy autom do centra je cca 10 - 15 min, zástavka mestskej dopravy sa nachádza cca 150 m od bytového domu. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, rozvod tepla, oznamovacie rozvody a internet. Orientácia dvoch väčších miestností a loggie je na svetovú stranu juhozápad, tri menšie izby sú orientované na severovýchod. V okolí prevláda zástavba bytových domov a v blízkosti sú aj objekty občianskej vybavenosti ( obchodné centrá, obchody, služby, školy, pobočky bánk, poliklinika, pošta ). Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako bytový dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - sídlisko Ťahanovce je trvale začlenené do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty je v tejto lokalite v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou štvorizbových bytov na trhu.

Podrobnejší opis polohy je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti úpravou jej časovej hodnoty.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1991 - od začiatku užívania, využívaná ako 4- izbový byt v bytovom dome o výmere cca 80 m<sup>2</sup>. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojmu účelu slúži neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je nepravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Byt je v osobnom vlastníctve manželov Čaplových a obývaný je majiteľmi bytu.

Správca - ÚBD Košice - Ťahanovce, Bukureštská 12, 040 13 Košice

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

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

**2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 2398 a 2616 - zo dňa 12.03.2024, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:****ČASŤ C: ŤARCHY**

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 2398 a 2616!

Ďalšie riziká neboli zistené vzhľadom na to, že znalcovi nebola poskytnutá súčinnosť a byt nebol znalcovi sprístupnený.

**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, charakter danej lokality, infraštruktúru, 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.

**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>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,0000
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,0000
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,300	7	23,1000
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,200	5	11,0000
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,100	6	6,6000
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,0500
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,4000
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,6000
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,0000
10	<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>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,4000
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,0000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	2,200	20	44,0000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>260,15</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 260,15 / 145$	1,794
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 82\,409,89 \text{ EUR} * 1,794$	<b>147 843,34 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. 2616



Pozemok parc. č. 3453/1 k.ú. Nové Ľahanovce podľa LV č.2616;

ortofotomapa

#### Popis pozemku:

Predmetom ohodnotenia sú rovinaté pozemky, v zastavanom území Košice - Sídliisko Ľahanovce, v katastrálnom území Nové Ľahanovce, zapísané v LV č. 2616, ležiace v okrajovej časti pod lesom, s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii, doprava do centra mesta vyhovujúca, možnosť spojenia hromadnou autobusovou dopravou MHD. V evidencii nehnuteľností vedené na LV č. 2616 ako parcela registra C-KN s parc. č. 3453/1 zastavané plochy a nádvorja o výmere 467 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemku je : 2839/100000. Výmera vlastníckeho pozemku je 13,26 m<sup>2</sup>. Pozemky s napojením na všetky verejné inžinierske siete: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, horúcovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemok s parc. č. 3453/1 je zastavaný bytovým domom so súp. č. 2538 Pekinská 17,19.

Za jednotkovú východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov mesta Košice = 26,56 EUR / m<sup>2</sup>.

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

**Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:**

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

**Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:**

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

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

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

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

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

kde:  $V_{Hmj}$  - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m<sup>2</sup>

$k_{pd}$  - 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:**

$k_s$  - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

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

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

$k_f$  - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)

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

$k_z$  - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)

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

Východisková hodnota pozemku na m<sup>2</sup> podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	$V_{H_{mj}}$ /EUR/m <sup>2</sup>
a) Bratislava	66,39
<b>b) Krajské mestá:</b> Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

**Pri stanovení VŠH pozemku je vychádzané:**

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

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

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

4./ obytná poloha / $k_p=1,3$ /

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

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3453/1	zastavaná plocha a nádvorie	467	467,00	2839/100000	13,26 m <sup>2</sup>

**Obec:**

Košice

**Východisková hodnota:**

$V_{H_{mj}} = 26,56$  EUR/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej	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	1,50



situácie	dobrym osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	4,9140
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 4,9140$	130,52 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 13,26 \text{ m}^2 * 130,52 \text{ EUR/m}^2$	<b>1 730,70 EUR</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázky: Znalcovi sa ukladá:**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:**

1/ zapísaných na LV č. 2398, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, Katastrálne územie: Nové Ťahanovce, a to:

- byt č. 6, na 3. poschodí vo chode č. 17, bytového domu Pekinská 17, 19 súp. č. 2538, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 3453/1

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 2839/100000

2/ zapísaných na LV č. 2616, vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, Katastrálne územie: Nové Ťahanovce, a to:

- spoluvlastnícka podiel k pozemku: 2839/100000, parcela registra C-KN s parcelným číslom 3453/1 o výmere 467 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

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

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Odpoveď:**

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 4- izbového bytu č. 6, na 3. poschodí (4.NP) bytového domu súp. č. 2538, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2839/100000 nachádzajúceho sa na ul. Pekinská č. 17, Okres: Košice I, Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE, k.ú.: Nové Ťahanovce, podľa LV č. 2398 a 2616, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 150 000,- EUR ku dňu ohodnotenia.**

**Slovom: Jedenstopäťdesiat tisíc EUR.**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

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

**147 843,34 EUR**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :

**1 730,70 EUR**

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 6, na 3. posch. v byt. dome s. č.2538, Pekinská 17, Košice- Sídlisko Ťahanovce	1/1	147 843,34
<b>Pozemky</b>		
podľa LV č. 2616 - parc. č. 3453/1 (13,26 m <sup>2</sup> )	2839/100000	1 730,70
<b>Spolu VŠH</b>		<b>149 574,04</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>		<b>150 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **150 000,00 EUR**

**Slovom: Jedenstopäťdesiat tisíc EUR**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy.

### Možné riziká:

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

**2/ Prípadne riziká a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 2398 a 2616 - zo dňa 12.03.2024, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

### ČASŤ C: ŤARCHY

**Pozri LV č. 2398 a 2616 v prílohách znaleckého posudku!**

3/ Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých zadávateľom na vyžiadanie znalca. Poskytnutá bola projektová dokumentácia - pôdorys vstupného podlažia a typického podlažia s pôdorysom štvorizbového bytu č. 6/3. p. a pivnice v 1.NP. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.

Znalec nenesie zodpovednosť za prípadné, ďalšie zamlčané riziká vzhľadom na to, že majiteľ bytu neposkytol znalcovi súčinnosť.

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

V Košiciach dňa 19.03.2024

Ing. Eva HAKAJOVÁ

## IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 07.02.2024, Sp. zn.: PDS-090/24-2019
- 2)(2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 07.02.2024, Sp. zn.: PDS-090/23-2019
- 3)(4xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2398 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 12.03.2024
- 4)(3xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2616 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 12.03.2024
- 5)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Nové Ťahanovce, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 12.03.2024
- 6)(1xA4) Doklad o veku stavby - vystavený ÚBD Košice - Ťahanovce, Bukureštská 112, 040 13 Košice - začiatok užívania stavby rok 1991
- 7)(1xA4) Výňatok zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu s „ popisom a rozsahom vlastníctva bytu“
- 8)(1xA4) Detail bytu č.6 - vyhľadávanie podľa čísla bytu z katastrálneho portálu ( KaPor 13.11.2019)
- 9)(3xA4) Pôdorys typického podlažia, 1.NP a pôdorys bytu č. 6 na 3. poschodí
- 10)(2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 11.03.2024
- 11) (1xA4) Aktuálne ponuky na predaj 4 iz. bytov v danej lokalite, ku dňu ohodnotenia

**Spolu:** 20 listov

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 17/2024 znaleckého denníka za rok 2024

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