

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: Aukčná spoločnosť s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka - zo dňa 15.8.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 162/2024

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty - byt č.67 na 12.poschodí bytového domu s.č. 1479 na ul.Stálicová č.5 na parc. č. 3119 v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 147/100000 zapísané na LV č. 2426- čiastočný v kat. území Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 16 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 15.8.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.67 na 12.poschodí bytového domu s.č. 1479 na ul.Stálicová č.5 na parc. č. 3119 v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 147/100000 zapísané na LV č. 2426- čiastočný v kat. území Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV

2. Účel znaleckého posudku:

za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 5.9.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.9.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Písomná objednávka zo dňa 15.8.2024

Poskytnutý znalecký posudok č. 55/2015 vypracoval znalec Ing. Dušan Eperješi zo dňa 17.9.2015

Potvrdenia o veku bytového domu vydané Bytovým podnikom mesta Košice zo dňa 9.9.2011

Pôdorysný náčrt ohodnocovaného bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2426- čiastočný. k. ú. Jazero zo dňa 18.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3119 k. ú. Jazero zo dňa 18.9.2024 vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia bytového domu vykonaná dňa 5.9.2024 - z verejného priestranstva a zo spoločných priestorov
- Údaje z internetu www.reality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška č.228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená odborným odhadom lineárnou metódou

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

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

$$V\check{S}H_S = M . V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V\check{S}H_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

D.3.1 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu $VŠHB = TH \cdot kPD$ [EUR], kde TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [EÚR], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci
- vzťah k centru obce, – súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu, – vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva
- miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome
- na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome, – počet bytov vo vchode
- v bloku, – doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2426 - čiastočný v k. ú. Jazero, obec Košice- Nad Jazerom, okres Košice IV zo dňa 18.9.2024

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČASŤ A. Majetková podstata:

Stavby

č.s.1479 na parc. č. 3119 obytný dom

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1479 je evidovaný na liste vlastníctva č. 13958

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vchod: 5 12.p. Byt č. 67

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : 147/100000

Vlastník:

Petešová Karin r. Petešová, Juh 1052/30, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 10772/15 zo dňa 6.11.2015 - 2393/15

Informatívna poznámka - Začatie výkonu záložného práva veriteľom: ČSOB, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby - P302/2024 - č.z.427/2024 (V-10565/2015)

ČASŤ C. Ťarchy:

Záložné právo k bytu v prospech spoločenstva vlastníkov bytov na Stálicovej 5, Košice podľa zákona č. 182/93 Zb. parag. 15.

Vlastník poradové číslo 18 Nadobudnutím vlastníctva bytu vzniká k pozemku v zmysle zákona právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Vlastník poradové číslo 18 V 10565/2015 Záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.403279/Zal/1 v prospech Československá obchodná banka, IČO 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava zo dňa 3.11.2015 - číslo zmeny 2363/2015

Poznámka : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.9.2024 o 11:00 hod.. Obhliadka nebola znalcovi umožnená. **Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru bytu nebola znalcovi umožnená .**

Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri obhliadke dňa 5.9.2024 o 11:00 hod. len z verejného priestranstva. Fotodokumentácia bytu nebola znalcovi umožnená.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec pri ohodnotení vychádzal z podkladov od objednávateľa , zo ZP č. 55/2015 vypracovaného Ing. Dušanom Eperješí a zo zistenia znalcom viditeľného z verejného priestranstva .

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP .

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia - pôdorys ohodnocovaného bytu .

Vek bytového domu som stanovil na základe - Potvrdenia o veku bytového domu vydané Bytovým podnikom mesta Košice zo dňa 9.9.2011

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1976 .

Stav ohodnocovaného bytu nebol porovnaný so skutkovým stavom nakoľko obhliadka bytu znalcovi nebola umožnená .

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom v LV č.2426 - čiastočný zo dňa 18.9.2024 a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18. 9.2024

Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Stavby: byt č. 67 na 12.poschodí bytového domu s.č. 1479 na ul. Stálicová č.5 na parc. č. 3119 v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 147/10000 zapísané na LV č. 2426- čiastočný v kat. území Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV

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

- pozemok pod bytovým domom jeho podiel na p.č. 3119 nieje predmetom ohodnotenia , nakoľko nieje evidovaný na vlastníka ohodnocovaného bytu

- iné niesu

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.67, Stálicová 5 , obec Košice - Nad Jazerom , k.ú. Jazero

POPIS

Oceňovaný byt č. 67 sa nachádza na 12.poschodí vo výškovom bodovom bytovom dome s.č. 1479 , vchod 5 , na parcele č. 3119 ktorý má prízemie a 13 nadzemné podlažia.

V 1.NP bytového domu sa nachádzajú spoločné vstupné priestory , miestnosť pre kočíky, bicykle a pivnice . Hlavný vstup do bytového domu je z úrovne chodníka zo západnej strany .

V nadzemných podlažiach (2.NP - 14.NP) v bytovom dome sa nachádzajú dvojizbové a trojizbové byty s príslušenstvom a jedno podlažie (prízemné) v bytovom dome je technické .

Objekt patrí do skupiny JKSO 803 32 - domy bytové typové s unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami. Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha plochá jednoplášťová zateplená krytina rekonštruovaná živičná . Obvodové konštrukcie vybudované z obvodových sendvičových panelov zateplené s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky .

Vnútrotná zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom , osobným a nákladným výťahom .

Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne v sídlisku .

Bytový dom bol na základe potvrdenia Bytového podniku mesta Košice s.r.o. (tvorí prílohu ZP) , bol daný do užívania v roku 1976 .

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti nebol znalcovi umožnený .Vlastník nehnuteľnosti obhliadku neumožnil.

Znalec vykonal obhliadku len z verejného priestranstva .

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii , čo bolo zrealizované aj v tomto prípade .

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa - podľa ZP č 55/2015 , ktorý vypracoval znalec - Ing. Dušan Eperješi a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva .

Vzhľadom na skutočnosť , že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného bytu č.67 v bytovom dome s.č. 1479 .

Stavebno - technický popis bytu:

Ohodnocovaný 3 izbový byt v osobnom vlastníctve sa nachádza v panelovom bytovom dome na 12. poschodí na

ul. Stálicova č. 5 v obci Košice - Nad jazerom , k.ú. Jazero .

Ohodnocovaný byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí: predsieň , kúpeľňa , WC , kuchyňa a pivnica umiestnená v prízemí bytového domu .

Ku príslušenstvu bytu patria aj dve loggie prístupné z obývacej izby a z kuchyne orientované na západnú svetovú stranu.

Podľa predložených podkladov od objednávateľa bol ohodnocovaný byt kompletne rekonštruovaný s murovaným jádrom , podlahy obytných miestností plávajúce laminátové, podlahy príslušenstva z keramickej dlažby, omietky vnútorných priestorov štukové. Okná v celom byte vymenené za plastové EURO s izolačným dvojsklom . Dvere dyhované na báze dreva plné a presklené.

Kúpeľňa rekonštruovaná v štandardnom vyhotovení vybavená umývadlom s pákovou stojankovou batériou , plastovou vaňou . Podlaha v kúpeľni s povrchovou úpravou z keramickej dlažby, povrchové úpravy stien kúpeľne z keramickej obkladov do výšky stropu .

WC vybavené WC mísou závesnou s podomietkovým splachovačom .

Kuchyňa v ohodnocovanom byte vybavená rekonštruovanou kuchynskou linkou na báze dreva , sporák plynový s elektrickou rúrou s odsávačom pár , s drezom nerezovej konštrukcie so stojankovou kuchynskou drezovou batériou . Stena za kuch. linkou a okolo sporáku je obložená keramickej obkladom .

Ohodnocovaný byt predpokladám že je dobre udržiavaný v dobrom technickom stave .

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to: poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu/, okrem tých , ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 147/10000.

Spoločnými časťami bytového domu sú:

základy domu, obvodové múry, chodby, priechody, vchody, schodiská, strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:

výtahy, práčovne, kočíkárne, sušiarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Stavebné úpravy bytového domu zrealizované do roku 2012 :

- fasáda bytového domu rekonštruovaná zateplená s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky
- vchodové dvere do bytového domu vymenené
- okná spoločných priestorov vymenené plastové EURO s izolačným dvojsklom
- výtahy v bytovom dome vymenené a rekonštruované

Okolo bytového domu sa nachádza zatravnená plocha so stromami a lavičkami, zo západnej strany bytového domu pri prístupovej komunikácii parkovisko s priečnym staním .

V okolí je kompletná občianska vybavenosť.

V blízkosti bytového domu sa nachádza základná škola, materská škola, bytové domy, potraviny Fresh, obchodný dom Tesco, sieť obchodov a reštaurácií, zastávka MHD .

Byt je vykurovaný zo spoločnej centrálnej plynovej kotolne. Príprava TÚV z centrálnej kotolne .

Bytový dom je opatrený bleskozvodom.

Údržba ohodnocovaného bytu predpokladám na dobrej úrovni so štandardným vybavením .

Údržba bytového domu je na dobrej úrovni zodpovedajúcej veku a vykonanej rekonštrukcií bytového domu v roku 2012 (resp. pred rokom 2012) .

Vzhľadom na použité materiály, na úroveň údržby a vzhľadom na rekonštrukciu ohodnocovaného bytu a bytového domu stanovujem životnosť bytového domu odbrným odhadom lineárnou metódou .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	3,45*1,60+0,95*1,55	6,99
kuchyňa	3,45*2,85	9,83
kúpeľňa	1,65*1,60	2,64
WC	1,40*0,85	1,19
izba	5,90*3,46	20,41
izba	3,53*3,47	12,25
izba	3,47*3,45	11,97
Výmera bytu bez pivnice		65,28
pivnica v suteréne bytového domu	0,80*1,20	0,96
Vypočítaná podlahová plocha		66,24
loggia	3,45*1,1*2	7,59

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,30	6,50	4,87
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	17,53
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	7,19
4	Schody	3,00	1,30	3,90	2,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,74
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,80
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	3,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	1,80
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,19
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	0,67
12	Okná	5,00	1,80	9,00	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,37
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,87
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,50
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,82
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,65
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,65
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,82
20	Výťahy	2,00	2,50	5,00	3,74
21	Ostatné	2,00	1,60	3,20	2,40
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	3,59
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	0,97
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,43
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	2,92
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,20	0,60	0,45

31	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	1,65
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,25
33	Vnútročné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	3,89
35	Ostatné	2,50	2,50	6,25	4,68
Spolu		100,00		133,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 133,55 / 100 = 1,3355$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 1,132 * 1,3355 * 1,10$$

$$VH = 2\,044,84 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.67, Stálicová 5, obec Košice - Nad Jazerom, k.ú. Jazero	1976	48	42	90	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2\,044,84 \text{ €/m}^2 * 66,24\text{m}^2$	135 450,20
Technická hodnota	$46,67\% \text{ z } 135\,450,20 \text{ €}$	63 214,61

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri spracovaní znaleckého posudku za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcomi dostupné podklady a údaje.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Nehuteľnosť: bytu č. 67 na 12.poschodí bytového domu s.č. 1479 na ul.Stálicová č.5 na parc. č. 3119 v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 147/100000 zapísané na LV č. 2426-čiastočný v kat. území Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV

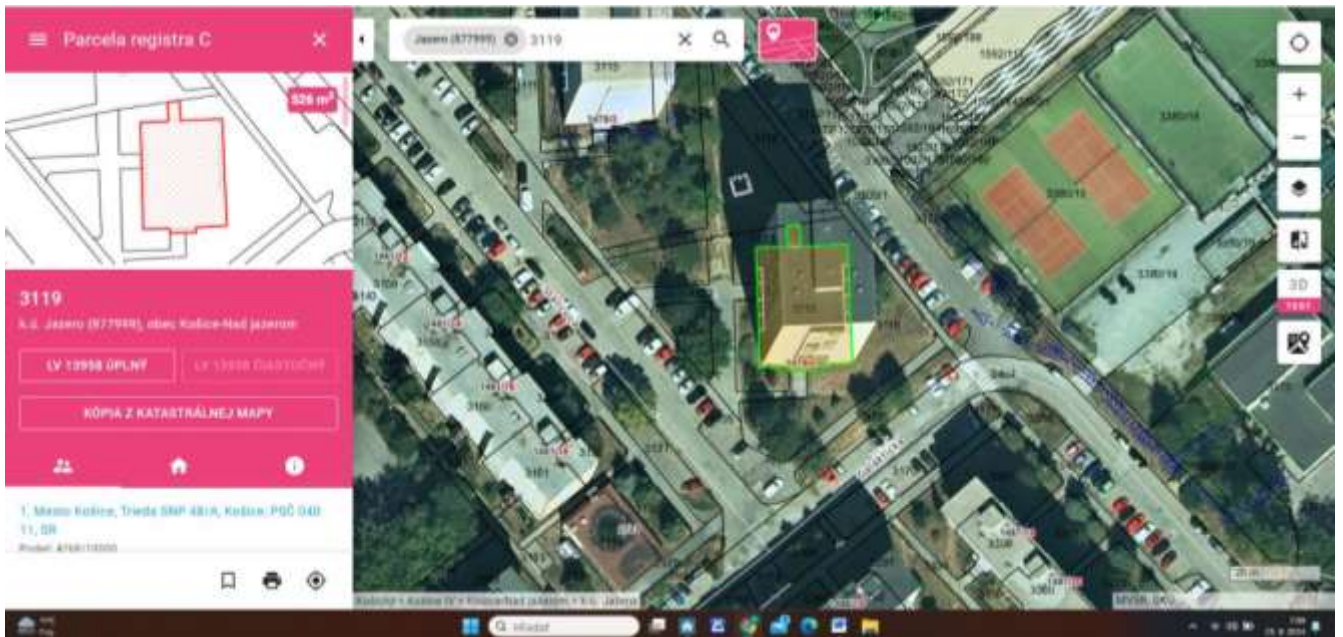
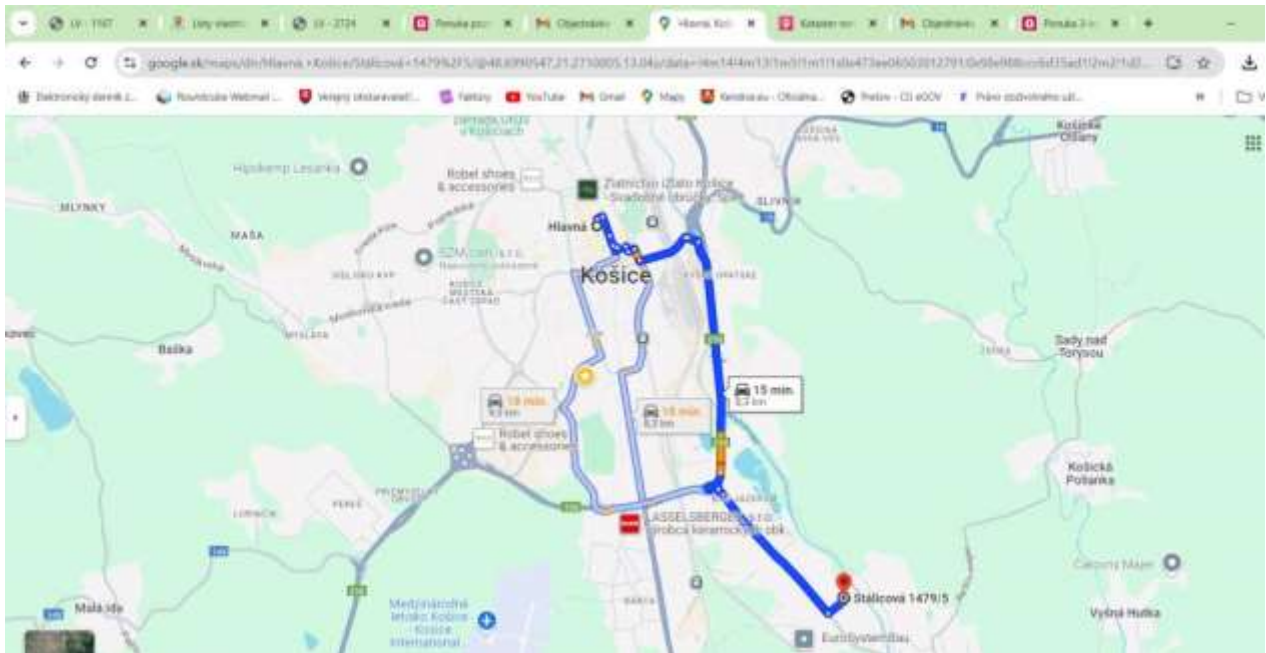
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Bytový dom s.č. 1479 sa nachádza na ulici Stálicová č. 5, v kat. území Jazero, obec Košice- Nad Jazerom v zastavanom území krajského mesta Košice, je umiestnený v zástavbe obytných domov na bežnom sídlisku a je prístupný z miestnej spevnenej asphaltovej komunikácie ul. Stálicová.

Súčasťou ohodnocovaného bytu je aj loggia pred obývacou izbou a kuchyňou prístupná z obývacej izby bytu orientovaná na juhozápadnú svetovú stranu.

Autom do centra mesta (na pešiu zónu) do 10 min. MHD dopravou do centra mesta cca. do 10 min .

Pracovné možnosti v dosahu dopravy , nezamestnanosť do 5 %.

Občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu : MŠ, ZŠ , pošta ,banka , sieť reštaurácií , centrum obchodov a služieb , potraviny Fresh , TESCO , benzínová pumpa a pod .

Dostupnosť lokality je mestskou hromadnou dopravou zokruhovanou v rámci mesta Košice.

Miestna časť nie je zaťažovaná priemyselnými exhalátmi. V blízkosti bytového domu je prostredie s bežným hlukom s minimálnou prašnosťou od dopravy .

Na sídlisku sa nachádzajú kompletne inžinierske siete : vodovod ,kanalizácia ,plynovod , elektrická a telekomunikačná sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom v ktorom sa nachádza byt č. 67 s príslušenstvom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie.

Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prípadné riziká sú zapísané v LV č. 2426 - čiastočný v časti " Ľarchy" :

Záložné právo k bytu v prospech spoločenstva vlastníkov bytov na Stálicovej 5, Košice podľa zákona č. 182/93 Zb. parag. 15.

Vlastník poradové číslo 18 Nadobudnutím vlastníctva bytu vzniká k pozemku v zmysle zákona právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Vlastník poradové číslo 18 V 10565/2015 Záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.403279/Zal/1 v prospech Československá obchodná banka, IČO 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava zo dňa 3.11.2015 - číslo zmeny 2363/2015

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové domy v krajských mestách vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Ohodnocovaný bytový dom je výborne udržiavaný, ohodnocovaný byt po celkovej rekonštrukcii veľmi dobre udržiavaný . Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Nezamestnanosť v okrese Košice do 5%.

V okolí bytového domu je prostredie s bežným hlukom .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, údržbu a vykonanú rekonštrukciu ohodnocovaného bytu , dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,10 .

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 _{PDI}	Váha V ₁	Výsledok K _{PDI} *V ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,200	10	22,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,200	10	22,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,100	5	5,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,100	9	9,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,110	7	0,77
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	3,300	20	66,00
	Spolu			145	288,97

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 288,97 / 145$	1,993
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 63\,214,61 \text{ €} * 1,993$	125 986,72 €

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.67 na 12.poschodí bytového domu s.č. 1479 na ul.Stálicová č.5 na parc. č. 3119 v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 147/100000 zapísané na LV č. 2426- čiastočný v kat. území Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.67, Stálicová 5, obec Košice - Nad Jazerom, k.ú. Jazero		0,00	66,24	1

Pozemok pod bytovým domom jeho podiel na p.č. 3119 nieje predmetom ohodnotenia, nakoľko nieje evidovaný na vlastníka ohodnocovaného bytu

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.67 na 12.poschodí bytového domu s.č. 1479 na ul.Stálicová č.5 na parc. č. 3119 v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 147/100000 zapísané na LV č. 2426- čiastočný v kat. území Jazero, obec Košice - Nad Jazerom, okres Košice IV za účelom vykonania dobrovoľnej dražby

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.67, Stálicová 5 , obec Košice - Nad Jazerom , k.ú. Jazero	125 986,72
Všeobecná hodnota celkom	125 986,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	126 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťšesťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú zapísané v LV č. 2426 - čiastočný v časti " Ľarchy" :

Záložné právo k bytu v prospech spoločenstva vlastníkov bytov na Stálicovej 5, Košice podľa zákona č. 182/93 Zb. parag. 15.

Vlastník poradové číslo 18 Nadobudnutím vlastníctva bytu vzniká k pozemku v zmysle zákona právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Vlastník poradové číslo 18 V 10565/2015 Záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva č.403279/Zal/1 v prospech Československá obchodná banka, IČO 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava zo dňa 3.11.2015 - číslo zmeny 2363/2015

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 18.09.2024

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa 15.8.2024
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2426- čiastočný. k. ú. Jazero zo dňa 18.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3119 k. ú. Jazero zo dňa 18.9.2024 vytvorená cez katastrálny portál
- 4 - Potvrdenia o veku bytového domu vydané Bytovým podnikom mesta Košice zo dňa 9.9.2011
- 5 - Pôdorysný náčrt ohodnocovaného bytu
- 6 - Fotodokumentácia bytového domu vykonaná dňa 5.9.2024

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov , tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby , evidenčné číslo znalca 911462.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 162/2024 .

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca