

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): elektronická zo dňa 05.04.2024

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.42/2024***

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Grunt, obec Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II, a to:

- bytu č.17/6.poschodie vo vchode 17 obytného domu Hemerkova 13,15,17 súp.č.1308 na pozemku parc.č.2924

s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 908/100000
Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom prevodu nehnuteľnosti.

Nehnuteľnosť je evidovaná na LV č.2424.

Počet strán (z toho príloh): 21 (7)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Grunt, obec Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II, a to **bytu č.17/6.poschodie** vo vchode 17 obytného domu Hemerkova 13,15,17 súp.č.1308 na pozemku parc.č.2924 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 908/100000. Nehnuteľnosť je evidovaná na LV č.2424.

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.04.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 10.04.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydalo SBD II. – doklad o veku

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.2424 k.ú. Grunt zo dňa 06.04.2024

- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Grunt zo dňa 05.04.2024

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.04.2024

- Obhliadka a zameranie skutočného stavu dňa 08.04.2024

- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia na realitných portáloch.

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

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

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

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2023

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zmenami a aktualizáciami zapracovanými v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle novej STN 734301 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)
- **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle novej STN 734301 z troch a viac bytov..).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku

s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.

- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q.2023. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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. Používa sa 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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia
- Metóda polohovej diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * K_{PD} [€]$$

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

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami. Na sídlisku KVP a Terasa v Košiciach boli v ponuke viaceré 1-izbové byty.

Na Titogradskej ulici:

–1i-byt so zasklenou lodžiou 36m² s pivnicou v pôvodnom stave s plastovými oknami, na 4/8.p panelového zatepleného domu za 99 000 Eur (2750 Eur/m²)

–1i-byt so zasklenou lodžiou 37m² s pivnicou po staršej štandardnej rekonštrukcii (cca 10-15r), na 4/8.p panelového zatepleného domu za 110 980 Eur (2999 Eur/m²)

Na Wuppertálskej ulici:

–1i-byt so zasklenou lodžiou 36m² s pivnicou s plastovými trojsklami, takmer pôvodný stav so stierkami, laminátovými podlahami, udržiavaný na 6/8.p panelového zatepleného domu za 102 000 Eur (2833 Eur/m²)

– zariadený 1i-byt so zasklenou lodžiou 36m² s pivnicou s plastovými oknami, pôvodné jadro, takmer pôvodný stav s vymenenými rozvodmi vody a plynu, laminátovými podlahami, udržiavaný na 2/8.p panelového zatepleného domu za 101 900 Eur (2831 Eur/m² so zariadením)

Na Terasa:

Na Popradskej ulici – 1i byt 34m² štandardne okolo roku 2004 na neuvedenom podlaží panelového domu za 93 000 Eur (2735 Eur/m²)

Na Bernolákovej – zariadený 1i-byt 38m², v cca 15-ročnom bytovom dome za 121 800 Eur (3205 Eur/m² so zariadením)
Z popisu nie je jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, príslušenstvo, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov.

Informácie o realizovaných cenách podobných nehnuteľností nemám k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda menej vhodná z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.2424 – čiastočný výpis vytvorený dňa 06.04.2024

Okres : 803 Košice II

Obec : 599 883 Košice – Sídlisko KVP

Kat.ú. : 881 228 Grunt

A. Majetková podstata:

STAVBY

Bytový dom Hemerkova 13,15,17 súp.č. 1306 na parc.č.2924

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2924 pod stavbou s.č. 1308 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2738

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

BYT

Vchod: 17, 6.poschodie, byt č.17

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:

908/100000

Vlastník

68 Stavebné bytové družstvo II., Bardejovská 3, Košice, PSČ 040 11, SR,

IČO: 171204

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis bytov, R-267/2008 zo dňa 6.2.2008 - v.z. 433/2008

C. Ťarchy:

K pozemku v zmysle zákona vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu práva stavby.

Vlastník poradové číslo 68 Záložné právo v prospech SZRB,a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00682420, zmena právnej formy zálož. veriteľa, Z-1236/2002 z 15.11.2002 - 68/2003

Vlastník poradové číslo 68 Zákonné záložné právo k bytu podľa zák.č.182/93 Zz.§ 15 v prospech ostatných vlastníkov bytov.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2024, zástupcu objednávateľa pána Erdődyho a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 08.04.2024.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Správca poskytol pasport bytu č.17, charakteristický pôdorys typického poschodia z pôvodnej dokumentácie a potvrdenie o kolaudácii bytového domu.

Byt bol v čase obhliadky sprístupnený okrem pivnice patriacej k bytu. Skutočný stav bytu bol zistený zameraním pri obhliadke a je zakreslený v prílohe posudku. Výmera pivnice bola prevzatá z doloženého pasportu bytu. Zameraná podlahová plocha bytu vrátane pivnice je 35,90m².

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Dostupné údaje boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely nezistené. K bytu sa neohodnocuje spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorého vlastníkom je Mesto Košice.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

- Byt č.17/6.poschodie, obytný dom Hemerkova 13,15,17 súp.č.1308 na parc.č.2924, obytný dom bol zaradený do užívania v roku 1986.

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 908/100000.

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce obytné plochy viacpodlažnej zástavby

Zdroj: Aktualizovaný Územný plán hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice – Komplexný urbanistický návrh - stav zmien a doplnkov – január 2023 prístupný na webovej stránke mesta Košice :

https://static.kosice.sk/files/manual/uha/upn_hsa/up_2012/36.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 1-izbový byt č.17/6.poschodie, Hemerkova 17, Košice – Sídliisko KVP

Byt č.17 sa nachádza na 6.poschodí zatepleného panelového obytného domu súp.č.1308 na Hemerkovej ulici vo vchode 17 v Košiciach na Sídlišku KVP. Významná obnova domu spojená aj so zateplením realizovaná v rokoch 2019 – 2020, stúpačky menené v roku 2009, výťah 2019. Vymenené boli oboje vchodové dvere do domu s vloženým schránkovým a zvončekovým modulom vloženým v pravom krajnom pevnom module vstupu, vymenená bola aj zasklená stena zádverí na oboch vstupoch, okná v spoločných priestoroch vrátane pivníc, výťah, realizovaný kazetový podhlád vo vstupe, zateplené stropy pivníc, vymenené a zateplené stúpačky, sanované lodžie s výmenou výplne zábradlí, realizované opravy aj vnútorných omietok s maľbami a čiastočná výmena podláh v komunikačných priestoroch za keramickú dlažbu.

Bytový dom z roku 1986 bol postavený ako radový a má 9 podlaží. Spodné podlažie je so vstupom, spoločnými priestormi, pivnicami k bytom. Na vyšších podlažiach po tri byty na poschodí, celkovo 24 v tomto vchode. Jedná sa o konštrukčný systém P1.14/15 so zapustenými lodžiami s modulom nosných stien po 3000 a 4200 mm. Konštrukčná výška

podlaží je 2800mm. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Obvodový plášť je samonosný hrúbky 300mm, vnútorné nosné steny sú železobetónové hr.150mm, priečky betónové hr.80mm. Stropy tvoria železobetónové panely hr.150mm. Bytové jadro je pôvodné kovoplastické. Schodiskový modul je riešený dvojramenným železobetónovým schodiskom a výťahom vo vchode. Krytina na plochej jednoplášťovej streche je mäkká. Klampiarske konštrukcie pozinkované. Okná prevažne vymenené za plastové, niektorí vlastníci uzavreli aj lodžie zasklením alebo roletami. Omietky hladké, keramické obklady sokla, vstupu vybúrané. Na spodnom podlaží tohto domu sú práčovňa, sušiareň, kočíkárne, pivnice. Vo vstupe terazzo dlažba a kazetový podhľad, na vyšších podlažiach v komunikačných priestoroch PVC. Vykurovanie je ústredné. Teplo je dodávané diaľkovo. V dome je inštalovaný aj rozvod plynu, elektriny, vody, kanalizácie, internet a káblová televízia. Obytný dom je v zachovalom stave s prebiehajúcou významnou obnovou, udržiavaný, má kovové hlavné vchodové dvere a plastové zadné.

Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 80 rokov, zatriedenie podľa KS:1122. Opotrebenie konštrukcií stanovujem v ďalšom analytickou metódou.

Celková podlahová plocha bytu je stanovená podľa zamerania s prevzatou výmerou nesprístupnenej pivnice a má hodnotu **35,90m²**.

Byt je I. kategórie – 1-izbový, v pôvodnom stave s pôvodným kovoplastickým bytovým jadrom. Patrí k nemu predsieň, jedna izba s východom na lodžiu, kuchyňa, kúpeľňa, WC. K bytu patrí aj lodžia a pivnica na spodnom podlaží.

V byte bolo vymenené v nezistenom období kovanie na pôvodných vchodových dverách s oplechovaním zvonku a doplnením vnútorného čalúnenia. Dávnejšie bola realizovaná keramická dlažba vo vstupe (cca 20 - 25r.), vymenená WC misa, umývadlo, batérie za pákové v kúpeľni i kuchyni a pôvodný drez nahradený nerezovým s odkvapkávacou plochou.

Na podlahách vo vstupe je keramická dlažba, inde PVC rôzneho veku. Lodžia nemá dokončený povrch, je plná znečistenia po tu hniezdiacich vtákochoch.

Doplnené boli keramické obklady pri kuchynskej linke, lokálne opadané. Na stenách staršie tenkovrstvové omietky i pôvodné tapety. Do izby boli osadené zhrňovacie dvere. Ostatné dvere hladké, do jadra otapetované. Okná sú pôvodné drevené zdvojené, osadené sú vnútorné horizontálne žalúzie. Pri vchodových dverách je pôvodná vstavaná skriňa.

Kuchyňa je vybavená dožitou sektorovou linkou, je tu pôvodný plynový šporák, digestor a nerezový drez s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou.

WC je typu kombi v samostatnej miestnosti pôvodného kovoplastického jadra. V kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa a keramické umývadlo z farebnej keramiky, batérie pákové, je tu aj ventil na pračku.

Vykurovanie je zabezpečené liatinovým rebrovaným a doskovým radiátorom s meračmi a regulačnými ventilmi. V byte je rozvod vykurovania, NN, plynu, vody, kanalizácie, slaboprúdu. Rozvody pôvodné. Byt si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu na štandardné užívanie. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

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	
1,32*2,84	3,75
Obývacia izba	
4,05*4,73	19,16
Kuchyňa	
2,84*2,60	7,38
Kúpeľňa	
1,89*1,65	3,12
WC	
0,8*1,3	1,04
Výmera bytu bez pivnice	34,45

Pivnica	
1,45	1,45
Vypočítaná podlahová plocha	35,90
Lodžia	

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,07$$

Počet izieb:

1

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	1,00	5,00	4,83
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,34
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,72
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,90
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,55
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,12
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,90
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,53
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,31
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,65
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,12
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,12
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,93
Ďalšie konštrukcie					
22	Lodžia	-	-	2,50	2,41
Zariadenie bytu					
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	5,02
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00

25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,93
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,41
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,65
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,90
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,93
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,93
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	1,93
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,86
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41
Spolu		100,00		103,63	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 103,63 / 100 = 1,0363$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 1,037 * 1,0363 * 1,07$$

$$V_H = 1\,369,40 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 47,5% pri veku 38 rokov a životnosti 80 rokov (38/80*100). U novších prvkov domu je uvažované s opotrebením 5% podľa vykonanej obnovy.

U rekonštruovaných spoločných častí a zariadení neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,83	47,50	2,29
2	Zvislé konštrukcie	17,34	47,50	8,24
3	Stropy	7,72	47,50	3,67
4	Schody	2,90	47,50	1,38
5	Zastrešenie bez krytiny	5,55	5,00	0,28
6	Krytina strechy	2,12	5,00	0,11
7	Klampiarske konštrukcie	0,97	47,50	0,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,90	5,00	0,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,93	47,50	0,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,53	47,50	0,25
12	Okná	5,31	30,00	1,59
13	Povrchy podláh	0,51	30,00	0,15
14	Vykurovanie	2,65	18,75	0,50
15	Elektroinštalácia	2,12	30,00	0,64

16	Bleskozvod	0,97	30,00	0,29
17	Vnútorňý vodovod	2,12	18,75	0,40
18	Vnútorňá kanalizácia	1,93	47,50	0,92
19	Vnútorňý plynovod	0,97	47,50	0,46
20	Výťahy	2,90	5,00	0,15
21	Ostatné	1,93	5,00	0,10
22	Lodžia	2,41	47,50	1,14
23	Úpravy vnútorňých povrchov	5,02	47,50	2,38
24	Vnútorňé keramické obklady	0,00	0,00	0,00
25	Dvere	1,93	47,50	0,92
26	Povrchy podláh	2,41	47,50	1,14
27	Vykurovanie	2,65	47,50	1,26
28	Elektroinštalácia	2,90	47,50	1,38
29	Vnútorňý vodovod	0,97	47,50	0,46
30	Vnútorňá kanalizácia	0,97	47,50	0,46
31	Vnútorňý plynovod	0,48	47,50	0,23
32	Ohrev teplej vody	1,93	47,50	0,92
33	Vybavenie kuchýň	1,93	47,50	0,92
34	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	1,93	47,50	0,92
35	Bytové jadro bez rozvodov	3,86	47,50	1,83
36	Ostatné	2,41	47,50	1,14
	Opotrebenie			38,05%
	Technický stav			61,95%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,369,40 \text{ €/m}^2 \cdot 35,9 \text{ m}^2$	49 161,46
Technická hodnota	61,95% z 49 161,46 €	30 455,52

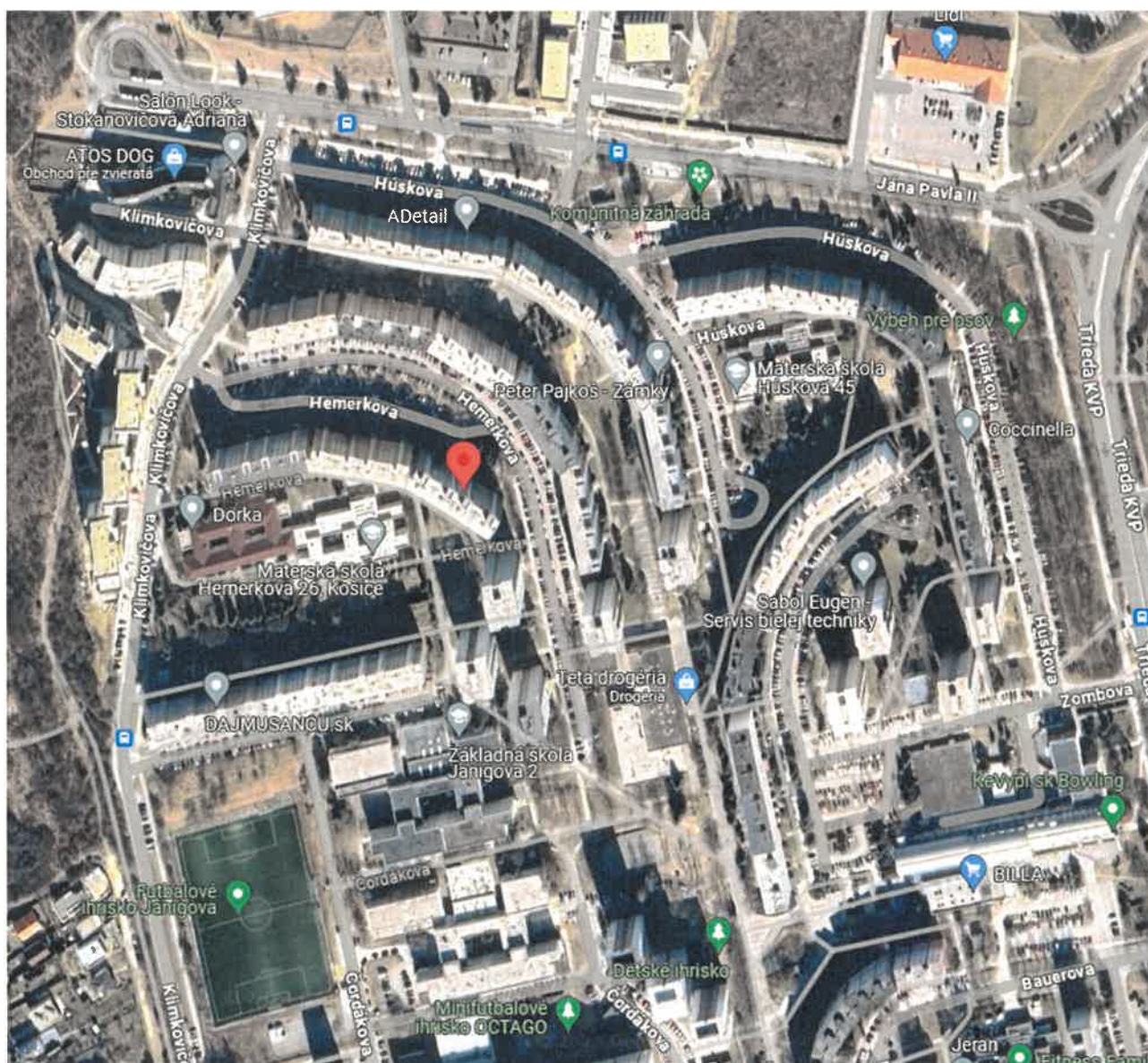
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v zateplenom radovom panelovom obytnom dome na Hemerkovej 17 na sídlisku KVP v katastrálnom území Grunt. Nachádza sa na 6/8.poschodí a je orientovaný na juhovýchod. Ulica sa nachádza v severnej časti v severozápadnej časti sídliska v blízkosti materskej a základnej školy. Sídlisko je vybavené z hľadiska infraštruktúry komplexne ako napr. školy základné i materské, ihriská, obchody, nákupné strediská Billa, Lidl, pobočky bánk, pošta, miestny úrad mestskej časti, poliklinika, kostol. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Objekt je napojený na diaľkové vykurovanie, elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, plyn, slaboprúd, optickú sieť. Prístup je po verejnej komunikácii.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt v pôvodnom stave, bytové jadro pôvodné kovoplastické. Dom má vymenené stúpačky, výťah, je zateplený. Po rekonštrukcii je predpoklad ďalšieho využitia bytu na malometrážne bývanie aj formou prenájmu, iné využitie sa nepredpokladá.



c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

K bytu nie je odkúpený spoluvlastnícky podiel na pozemku, čo je ošetrené vecným bremenom práva stavby. K nehnuteľnosti je zapísaná tŕcha v prospech SZRB a zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome.

Byt je v pôvodnom stave a na štandardné užívanie potrebuje rekonštrukciu. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcom známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza na Sídlišku Košického vládneho programu v Košiciach. Obytný dom bol daný do užívania roku 1986. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené komplexným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Obytný dom vzhľadom na vek je primerane udržiavaný, po obnove spojenej so zateplením dokončenej v roku 2020. Príslušenstvo obytného domu tvoria priestor pre bicykle, kočíky, bývalá pracovňa, žehliareň, sušiareň, výťah. V susedstve sú obytné domy s počtom okolo 48 bytov, v tomto dome v troch vchodoch spolu 72 bytov,

v tomto vchode 24 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídliisko je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný. Samotný byt je v pôvodnom stave, vyžaduje rekonštrukciu na štandardné užívanie. Orientácia miestnosti je na JZ. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 6/8.poschodí v strednej sekcii a hodnotím ho ako priemerný. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 2,0.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,000	10	20,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,000	5	30,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,000	6	12,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	8	48,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,000	6	12,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,000	5	20,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,000	9	18,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,000	7	42,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,000	6	36,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,000	5	20,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	395,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 395,1 / 145$	2,725
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 30\,455,52 \text{ €} * 2,725$	82 991,29 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

K bytu nie je odkúpený spoluvlastnícky podiel na pozemku, čo je ošetrené vecným bremenom práva stavby. K nehnuteľnosti je zapísaná ťarcha v prospech SZRB a zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome. Byt je v pôvodnom stave a na štandardné užívanie potrebuje rekonštrukciu. S využívaním nehnuteľnosti nie sú znalcovi známe iné nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia bol byt č.17/6.poschodie v obytnom dome súp.č.1308, Hemerkova 17, Košice
Merný ukazovateľ VŠH je 2312 Eur/m² podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.17/6.posch. Hemerkova 17, Košice	82 991,29
Všeobecná hodnota celkom	82 991,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	83 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisíc Eur	

V Košiciach, dňa 10.04.2024



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z LV č.2424 k.ú.Grunt
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Grunt
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu
- Passport bytu č.17
- Pôdorys ohodnocovaného bytu a typického podlažia domu
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 803 Košice II
 Obec : 599883 Košice-Sidlisko KVP
 Katastrálne územie : 881228 Grunt

Dátum vyhotovenia : 6.4.2024
 Čas vyhotovenia : 14:35:55
 Údaje platné k : 4.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2424 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1308	2924	9	bytový dom Hemerkova 13,15,17		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2924 pod stavbou s.č. 1308 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2738.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

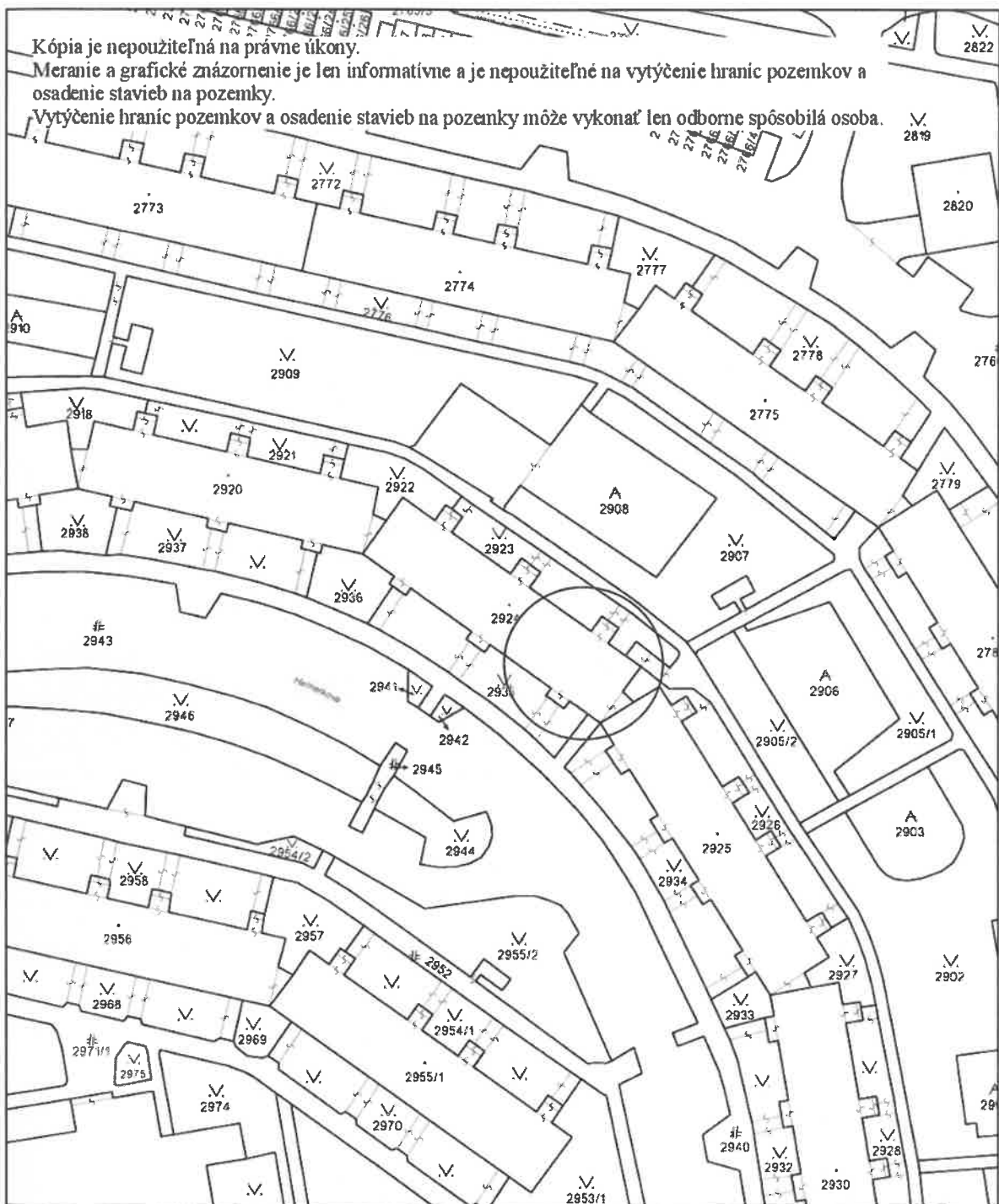
Vchod (číslo) 17	Poschodie 6	Číslo bytu 17	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 908/100000
Súpisné číslo 1308	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
68	Stavebné bytové družstvo II., Bardejovská 3, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 171204		1/1
	Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis bytov, R-267/2008 zo dňa 6.2.2008 - v.z. 433/2008		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	K pozemku v zmysle zákona vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu práva stavby.
Vlastník poradové číslo 68	Záložné právo v prospech SZRB,a.s., Štefánikova 27, 814 99 Bratislava, IČO: 00682420, zmena právnej formy zálož. veriteľa, Z-1236/2002 z 15.11.2002 - 68/2003
Vlastník poradové číslo 68	Zákonné záložné právo k bytu podľa zák.č.182/93 Zz. § 15 v prospech ostatných vlastníkov bytov.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice II	Košice-Sídlisko KVP	Grunt
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2924		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Datum a čas vyhotovenia 5.4.2024 13:26:24		Bez autorizácie	
Údaje platné k 4.4.2024 18:00:00			



Stavebné bytové družstvo II. Košice
Bardejovská 3, 040 11 Košice

Potvrdenie o kolaudácii bytového domu

Týmto potvrdzujeme, že užívanie domu na ul. HEMERKOVA 13-17 v Košiciach, postaveného na parcele č. 2924, so súpisným číslom 1308 bolo povolené kolaudačným rozhodnutím v roku 1986.




Ing. Vojtech Molnar
riadiateľ SBD II. Košice

Zapísané v OR OS Košice I., odd. Dk., v. č. 995/V
Právna forma: družstvo
www.sbd2ne.sk

ICO: 00171204
IČ DPH: SK2020485798

Kontakty: Základnica: 0667787 14 11 - 14
Fax: 066787 14 04
E-mail: info@sbd2ne.sk

Pasport bytu	byt č. 17 Hemerikova č. 17, Košice
---------------------	---

Poschodie: 6. Byt 1. kategórie

Nájomca: Jozef Král Vlastník: SBD II. Košice	Správca bytového domu: Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, 040 11 Košice
---	--

Výťah: Áno Kúpeľňa: **vlastná** Podlahová plocha: **35,69 m²**
 Ústredné kúrenie: Áno WC: **vlastné** Vykurovaná plocha: **34,24 m²**
 Rozvod teplej vody: Áno Rozvod studenej vody: Áno Kanalizácia: Áno Domáci telefón: Áno
 Rozvod plynu: Áno

Názov miestnosti:	Plocha miestnosti v m ² :	Vykurovanie:
1 Izba	19,12	Áno
2 kuchyňa	7,18	Áno
3 predsieň	3,98	Nie
4 kúpeľňa	2,96	Nie
5 wc	1	Nie
6 lodžia	5,24	Nie
7 pivnica na prízemí	1,45	Nie

Výpis evidovaných jednotiek	
Názov	Množstvo
Podlahová plocha	35,69 m ²
Vykurovaná plocha	34,24 m ²
Plocha pre fond opráv	35,69 m ²
Plocha zrážková voda	39,48 m ²
Plocha preddavky	37,00 m ²
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	908/100000

Výpis zariadení predmerov:
Vodomer SV
Vodomer TV
EPRVN
Zásuvka STA nefunkčná

Prílohy: katalógový výkres pôdorys bytu
 typické podlažie architektúra
 typické podlažie požiarnej ochrany

Vypracovala: Marchevková, 3.4.2024

[illegible]

-19-

Obytný dom súp.č.1308 na parc.č.2924, k.ú. Grunt, Hemerkova 17, Košice – Sídliisko KVP



Byt č.17/6.poschodie – predsieň, kuchyňa, kúpeľňa



Izba



WC, kúpeľňa, lodžia znečistená vtákmi



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 42/2024

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca



