

Znalec: Ing. Peter Haminda, Húsková 3, 040 23 Košice, evidenčné číslo: 915491, mobil: 0908 714 034

Zadávateľ posudku: Tibor Hirko
Zombova 23
040 23 Košice

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka zo dňa 22. 06. 2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 145/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 2 na 1. poschodí v obytnom dome s. č. 1300 vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a pozemku parc. č. 32858 v k. ú. Grunt, Zombova 23, obec Košice - Sídliisko KVP, okres Košice II, zapísané na LV č. 1265.

Počet listov (z toho príloh): 27xA4 (7xA4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 2 na 1. poschodí v obytnom dome s. č. 1300 vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a pozemku parc. č. 32858 v k. ú. Grunt, Zombova 23, obec Košice - Sídliisko KVP, okres Košice II, zapísané na LV č. 1265.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel exekúcie.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27. 06. 2024.

4. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Potvrdenie veku stavby.

Znalecký posudok č. 66/2024.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1265 k. ú. Grunt zo dňa 03. 07. 2024, vytvorený cez katastrálny portál.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, parcela číslo 2858 k. ú. Grunt zo dňa 03. 07 2024 vytvorená cez portál ZBGIS.

Miestna obhliadka a zameranie skutkového stavu bytu.

Fotodokumentácia

5. Použité predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 160/2023 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška

Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch,

tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

6. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Definície použitých postupov**ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠH_S)**D.3 Metóda polohovej diferenciacie**

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- byty a nebytové priestory.

D.3.1 Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušnosť nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,

- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovně je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

b) podľa listu vlastníctva**Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky**

Okres	: 803	Košice II	Dátum vyhotovenia	: 3.7.2024
Obec	: 599883	Košice-Sídlisko KVP	Čas vyhotovenia	: 18:34:19
Katastrálne územie	: 881228	Grunt	Údaje platné k	: 2.7.2024 18:00:00

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1265 ČIASTOČNÝ****Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2858	790	Zastavaná plocha a	15		1	1	3

		nádvorie					
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15

Spoločná nehnuteľnosť

1

Umiestnenie pozemku

1

Druh právneho vzťahu

3

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1300	2858	9	obytný dom Zombova 17,19,21,23		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9

Umiestnenie stavby

1

Byty

Počet bytov: 1

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

Vchod (číslo) 23	Poschodie 1	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 138/10000
Súpisné číslo 1300	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
73	Hirková Jolana r. Mižigárová, Drábova 1102/14, Košice, PSČ 040 23, SR, Dátum narodenia: 16.11.1951		1/1
	Titul nadobudnutia:		

Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-116/2019 zo dňa 6.2.2019 - 190/2019	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	
informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H229597 spoločnosťou Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, P - 338/2024 - 493/2024	-
informatívna: Oznámenie o dražbe Zn. 038/2024 zo dňa 20.06.2024 konanej dražobníkom DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 pre navrhovateľa Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 dňa 29.07.2024, P-530/2024 č.z.990/2024	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 73	Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/93 Z. z. v prospech vlastníkov bytov v dome.
Vlastník poradové číslo 73	Zmluva o zriadení záložného práva č. 0000000000555011 v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V- 14051/2018 zo dňa 13.11.2018 - 1748/18.

ČASŤ C: ŤARCHY

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27. 06. 2024 za účasti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 27. 06. 2024.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27. 06. 2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia bola poskytnutá v rozsahu pôdorysu. Skutkový stav bol zameraný.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom.

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

Byt č. 2 v bytovom dome Zombová 23s. č. 1300.

Pozemok parc. č. 2858.

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

Neboli zistené.

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

<https://mapsfy.com/sk/uzemne-plany/kosicky-kraj/okres-kosice-ii/kosice-sidlisko-kvp>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.2 v BD súp. č. 1300, Zombová 23, Košice KVP

POPIS

Byt číslo 2 sa nachádza na 1. poschodí v obytnom dome číslo súpisné 1300 na ulici Zombova 23 v Košiciach.

Objekt má osem nadzemných podlaží a je postavený na pozemku parcelné číslo 2858 v k. ú. Grunt. Jedná sa o radovú montovanú obytnú budovu s plochou strechou.

Pre výpočet veku domu bolo použité potvrdenie o veku bytového domu.
Vek stavby $2024 - 1984 = 40$ rokov.

Popis bytu: Byt č. 2 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.
Príslušenstvo bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, lodžia a pivnica.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodovodné, kanalizačné, teplotnosné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, okrem tých ktoré sú určené na spoločné užívanie.

V byte vykonaná celková rekonštrukcia od roku 2018 do roku 2023.

V kuchyni je linka s kameninovým drezom, vstavaná plynová varná doska, elektrická rúra a digestor a keramický obklad pri linke, jadro murované, dvere plné - čiastočne zasklené, v kúpeľni je plastová rohová vaňa s masážnymi tryskami, na stenách s keramickým obkladom po strop, umývadlo, WC kombi s keramickým obkladom, podlahy v obytných miestnostiach laminátová PVC podlaha, podlahy v ostatných miestnostiach keramická dlažba, okná plastové s izolačným trojsklom, dvere zasklené a hladké, omietky hladké.

V byte sú nové rozvody teplej a studenej vody a plynu, vykurovanie ústredné, elektroinštalácia svetelná.

Vlastníctvo bytu vrátane príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej a teplej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Spoločnými časťami budovy sú:
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami budovy sú: výtahy, strojovne výtahov, kočíkárne, sušiarne, žehliarne, práčovne, miestnosti pre bicykle, miestnosti merania a regulácie, bleskozvody, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo budovy a slúžia výlučne budove, v ktorom je byt umiestnený.

Spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu je 138/10000.

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: $2,4 \cdot 1,82 + 1,14 \cdot (2,3 + 1,82) / 2$	6,72
Kúpeľňa s WC: $2,64 \cdot 2,15 - 0,87 \cdot 1,09$	4,73

Kuchyňa: 1,78*4,61	8,21
Izba: 4,07*4,56	18,56
Izba: 2,83*4,57	12,93
Izba: 3,79*2,2	8,34
Výmera bytu bez pivnice	59,49
Pivnica: 1,55*1,4	2,17
Vypočítaná podlahová plocha	61,66

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:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

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	1,00	5,00	4,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,65
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,51
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,44
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,63
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,81
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,44
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,79
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,41
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,61
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,03
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,63
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,81
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,63
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,63
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,81
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,63
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,63
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,80	7,20	5,86
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,80	1,80	1,46
24	Dvere	2,00	1,60	3,20	2,60
25	Povrchy podláh	2,50	1,60	4,00	3,25
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,03
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,66
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,50	1,50	1,22

29	Vnútoraná kanalizácia	1,00	1,50	1,50	1,22
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,50	0,75	0,61
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,63
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	2,93
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,80	7,20	5,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	5,86
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,07
Spolu		100,00		122,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 122,90 / 100 = 1,229$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,757 * 1,037 * 1,2290 * 1,00$$

$$VH = 1\,557,60 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,07	1984	150	40	1,09
2	Zvislé konštrukcie	14,65	1984	100	40	5,86
3	Stropy	6,51	1984	100	40	2,60
4	Schody	2,44	1984	100	40	0,98
5	Zastrešenie bez krytiny	4,07	1984	100	40	1,63
6	Krytina strechy	1,63	1984	60	40	1,09
7	Klampiarske konštrukcie	0,81	1984	60	40	0,54
8	Úpravy vonk. povrchov	2,44	1984	60	40	1,63
9	Úpravy vnút. povrchov	1,79	1984	60	40	1,19
10	Vnútorné ker. obklady	0,41	1984	60	40	0,27
11	Dvere	0,61	1984	70	40	0,35
12	Okná	6,10	1984	70	40	3,49
13	Povrchy podláh	0,41	1984	70	40	0,23
14	Vykurovanie	2,03	1984	70	40	1,16
15	Elektroinštalácia	1,63	1984	60	40	1,09
16	Bleskozvod	0,81	1984	60	40	0,54
17	Vnútorný vodovod	1,63	1984	60	40	1,09
18	Vnútorná kanalizácia	1,63	1984	60	40	1,09
19	Vnútorný plynovod	0,81	1984	60	40	0,54
20	Výťahy	1,63	1984	60	40	1,09
21	Ostatné	1,63	1984	60	40	1,09
22	Úpravy vnút. povrchov	5,86	2018	50	6	0,70
23	Vnútorné ker. obklady	1,46	2018	40	6	0,22
24	Dvere	2,60	2018	50	6	0,31
25	Povrchy podláh	3,25	2018	30	6	0,65
26	Vykurovanie	2,03	2018	40	6	0,30
27	Elektroinštalácia	3,66	2018	40	6	0,55
28	Vnútorný vodovod	1,22	2018	40	6	0,18
29	Vnútorná kanalizácia	1,22	2018	40	6	0,18
30	Vnútorný plynovod	0,61	2018	40	6	0,09
31	Ohrev teplej vody	1,63	2018	40	6	0,24

32	Vybavenie kuchýň	2,93	2018	30	6	0,59
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	5,86	2018	60	6	0,59
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,86	2018	30	6	1,17
35	Ostatné	4,07	2018	55	6	0,44
	Opotrebenie					34,85%
	Technický stav					65,15%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 557,60 €/m ² * 61,66m ²	96 041,62
Technická hodnota	65,15% z 96 041,62 €	62 571,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**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:

Byt č. 2 sa nachádza na 1. poschodí v obytnom dome Zombova 23 s. č. 1300, v zastavanom území obce Košice - Sídliisko KVP, na ulici Zombova 23, v k. ú. Grunt, v obytnej časti sídliska. Prístup po miestnej komunikácii. V mieste všetky inžinierske siete, v blízkosti základná škola, poliklinika, pošta, obchody a služby. Prístup po miestnej komunikácii s asfaltovým krytom, parkovanie verejné pred BD.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný byt v obytnom dome je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Za určitých zmluvne dojednaných podmienok je možné hodnotený byt prenajímať. Iné využitie neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V čase vypracovania posudku neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Na predmetnú nehnuteľnosť viaznu zákonné záložné práva v zmysle listu vlastníctva č. 1265:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 73	Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/93 Z. z. v prospech vlastníkov bytov v dome.
Vlastník poradové číslo 73	Zmluva o zriadení záložného práva č. 0000000000555011 v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V- 14051/2018 zo dňa 13.11.2018 - 1748/18.

ČASŤ C: ŤARCHY

Okrem toho neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by poukazovali na vznik možných rizík a obmedzovali by riadne užívanie nehnuteľností. V súčasnosti nie sú spojené žiadne riziká v súvislosti s ďalším využitím nehnuteľnosti na účel, akému slúži v terajšej podobe.

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k značným rozdielom medzi vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealnenie hodnoty nehnuteľnosti stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie $k_{pDI}=1,4$.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,800	10	28,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,400	6	8,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,800	10	28,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,800	9	25,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	4,200	5	21,00

16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,800	20	56,00
	Spolu			145	368,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 368,2 / 145$	2,539
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 62\,571,12 \text{ €} * 2,539$	158 868,07 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
2858	zastavané plochy a nádvoria	790	790,00	138/10000	10,90

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	9,0552
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 9,0552$	240,51 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 790,00 \text{ m}^2 * 240,51 \text{ €/m}^2$	190 002,90 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{POZ} = 138/10000 * 190\,002,90 \text{ €}$	2 622,04 €

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.2 v BD súp. č. 1300, Zombová 23, Košice KVP	1/1	158 868,07
Pozemky		
LV 1265 - parc. č. 2858 (10,9 m ²)	138/10000	2 622,04
Všeobecná hodnota celkom		161 490,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		161 000,00

Slovom: Jedenstošestdesiatjedentisíc Eur



V Košiciach dňa 3.7.2024

Ing.Peter Haminda

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1265 k. ú. Grunt zo dňa 03. 07. 2024, vytvorený cez katastrálny portál.
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, parcela číslo 2858 k. ú. Grunt zo dňa 03. 07 2024 vytvorená cez portál ZBGIS.
3. Potvrdenie o veku stavby.
4. Pôdorysná schéma bytu č. 2.
5. Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 27. 06. 2024.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 3.7.2024
 Obec : 599883 Košice-Sídlisko KVP Čas vyhotovenia : 18:34:23
 Katastrálne územie : 881228 Grunt Údaje platné k : 2.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1265 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2858	790	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1300	2858	9	obytný dom Zombova 17,19,21,23		1
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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
23	1	2	138/10000
Súpisné číslo	Miestna časť		
1300			

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
73	Hirková Jolana r. Mižigárová, Drábova 1102/14, Košice, PSČ 040 23, SR, Dátum narodenia: 16.11.1951	1/1
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-116/2019 zo dňa 6.2.2019 - 190/2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H229597 spoločnosťou Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, P - 338/2024 - 493/2024	-
	informatívna: Oznámenie o dražbe Zn. 038/2024 zo dňa 20.06.2024 konanej dražobníkom DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 pre navrhovateľa Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 dňa 29.07.2024, P-530/2024 č.z.990/2024	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

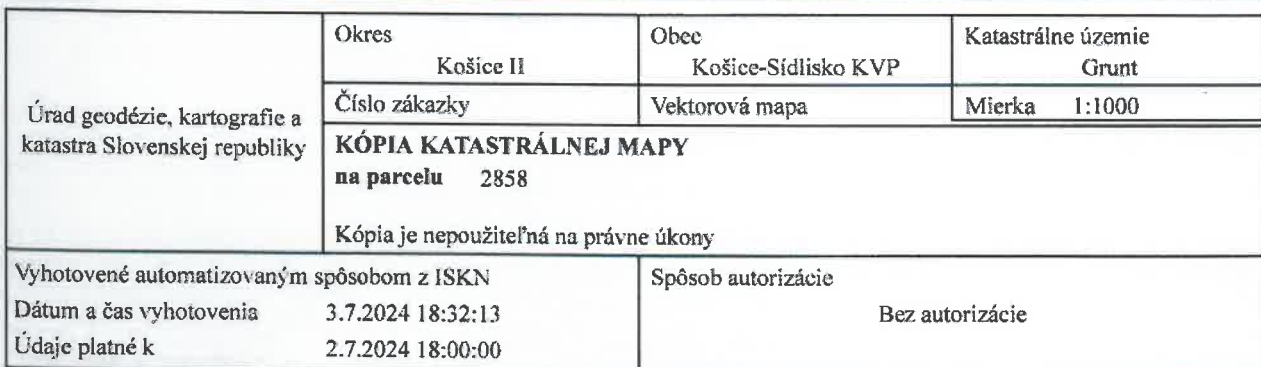
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 73	Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/93 Z. z. v prospech vlastníkov bytov v dome.
Vlastník poradové číslo 73	Zmluva o zriadení záložného práva č. 0000000000555011 v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V- 14051/2018 zo dňa 13.11.2018 - 1748/18.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Vážený pán
Hirko Tibor
Zombova 23
040 23 Košice

Váš list/zo dňa

Naše číslo
2024/TU-OSO
055/7871342

Vybavuje/linka
Lenka Šimová

Košice
03.07.2024

VEC: Potvrdenie veku stavby

Bytový podnik mesta Košice s.r.o., ako správca bytového domu **Zombova 17,19,21,23** Vám predkladá nasledovné potvrdenie:

Podľa jestvujúcej dokumentácie rok ukončenia výstavby bytového domu **Zombova 23** je rok **1984**.

Potvrdenie sa vydáva na úradné účely.

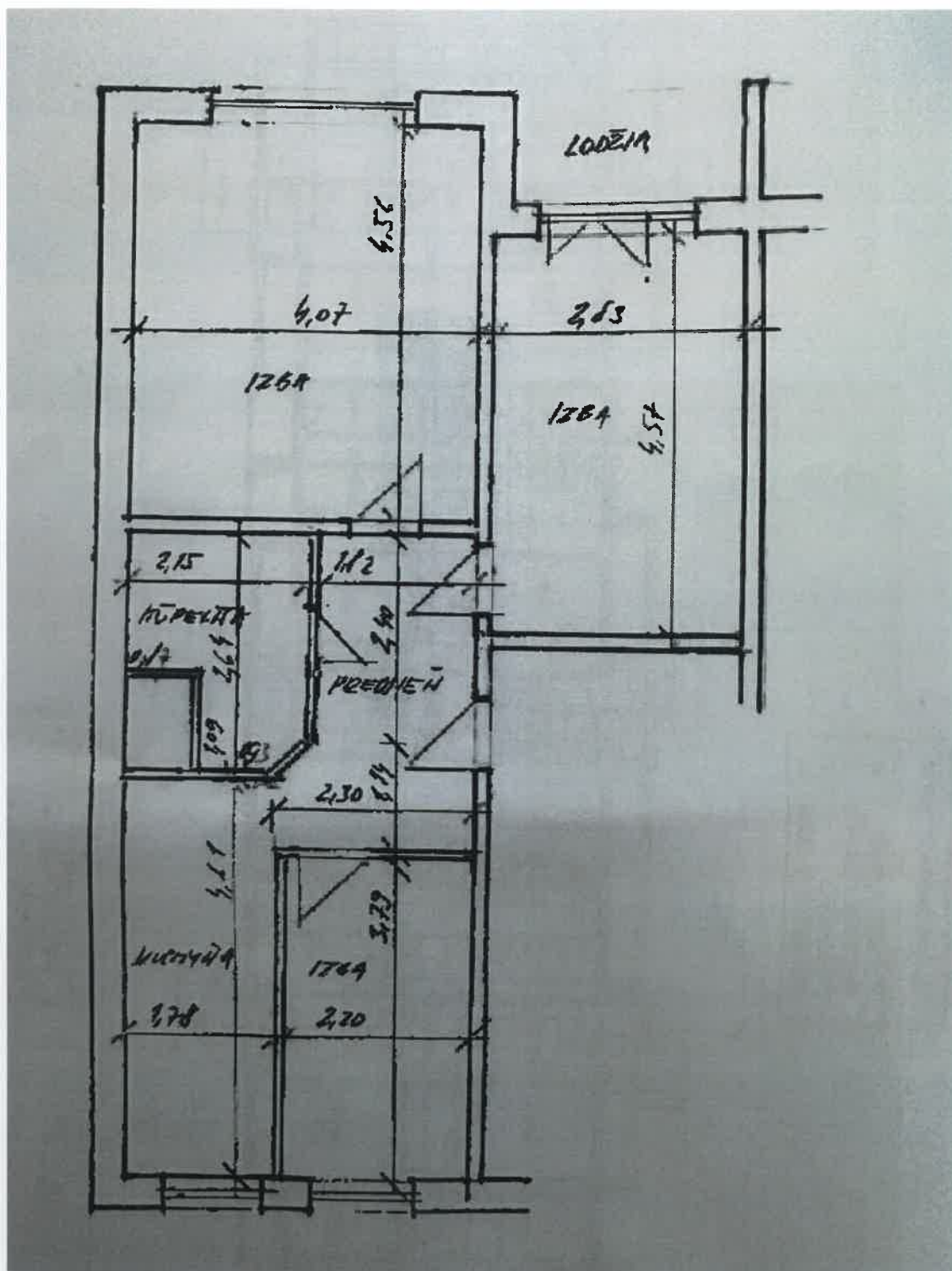
Lenka Šimová

Oddelenie správy bytov



BYTOVÝ PODNIK
MESTA KOŠICE, s.r.o.
Južné nábrežie č. 13 | 042 19 Košice

Pôdorysná schéma bytu č. 2 v BD súp. č. 1300, Zombov 23, Košice



Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 27. 06. 2024



Foto č. 1 Pohľad na BD



Foto č. 2 Vstup do BD



Foto č. 3 Predsieň



Foto č. 4 Kúpeľňa s WC



Foto č.5 Izba



Foto č.6 Izba



Foto č.7 Kuchyňa



Foto č.8 Izba

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Dopravné stavby, evidenčné číslo znalca 915491.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom **145/2024**.

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



