

**Meno:** Dušan  
**Priezvisko:** Kvaska, Ing.  
**Adresa znalca:** Sol'anková 13, 080 05 Prešov ,  
**m:** 0905 300 298  
**e mail:** [kvaskad@yahoo.com](mailto:kvaskad@yahoo.com), ev.č.znalca: 911951

**Zadávatel':**

**JUDr. Nataša Kučerová**  
**správca, so sídlom kancelárie**  
**Mlynárska 15**  
**040 01 Košice**

**Objednávka: 25082024**

# ZNALCKÝ POSUDOK

č. 62/2024

**Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty :** Byt č.13 na 6.p. v bytovom dome, s.č.442 na p.č. 1708, 1709, 1710, ul. Obchodná č.14, Košice II a pomernej časti 199/10000 na spoločných častiach a zariadeniach byt. domu a pozemku , nachádzajúce sa v k.ú. Terasa, Košice II, za účelom vysporiadania v konkurznom konaní. Ohodnotenie spoluvlastníckeho podielu ¼ p. Antona Brindzíka, tak ako je to uvedené v objednávke posudku.

**Počet strán:** 11, vrátane znaleckej doložky, 6 príloh

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2x a v elektronickej forme na mail objednávateľ'a

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a pozemkov podľa vyhlášky č.228/2018 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

**1.1 Účel posudku:** Podklad k účelom vysporiadania v konkurznom konaní.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 25.08.2024

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 25.08.2024, t.j. ku dňu miestneho šetrenia

**4. Dátum, vypracovania posudku:** 31.8.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka zaslaná e mailom od správcu konkurznej podstaty

### 5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu nehnuteľností a fotodokumentácia dňa 25.8.2024

LV č. 13569, vytvorený cez KP, 31.8.2024

KM vytvorená cez KP, 31.8.2024

Z archívu znalca:

Potvrdenie o veku domu vydané správcou BD fi SPRAVIS, s.r.o.,KE, 5.12.2022

Návrh na vklad do KN zo dňa 31.8.2024

Ponuky realitných kancelárií na predaj bytov v danej lokalite.

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška č.228/2018 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky ktorou sa vykonáva zákonč. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

## 7.Dalšie použité predpisy:

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

\* Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z. , ktorou sa mení vyhl. č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

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

\* Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

\* Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Ohodnotiť spoluvlastnícky podiel 1/4 p. Antona Brindzíka.**

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:** Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov naj dôveryhodnejších a dostupných východiskových podkladov a dokladov. Pre iné metódy neboli poskytnuté doklady, ani dostupné znalcovi iným spôsobom .

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v ÚSI v Žiline. Jednotný index nárastu cien je použitý podľa ŠÚ SR.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**Stavby :**

**Byt č. 13 v byt.dome s.č. 442 na p.č.14,15,16**

**Pozemky:**

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 1708    | zastavaná plocha a nádvorie | 199,00                         | 1/4                    | 199/10000                                    | 0,99                             |
| 1709    | zastavaná plocha a nádvorie | 197,00                         | 1/4                    | 199/10000                                    | 0,98                             |

|      |                             |        |     |           |      |
|------|-----------------------------|--------|-----|-----------|------|
| 1710 | zastavaná plocha a nádvorie | 200,00 | 1/4 | 199/10000 | 1,00 |
|------|-----------------------------|--------|-----|-----------|------|

Podiel na spoločných častiach a zariadení. Domu 199/10000

#### B. Vlastníci:

**19 Brinzík Anton r. Brinzík, Jesenná 7, Košice, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia: 13.07.1959**  
v podiele 1/4 k bytu a 199/10000 k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a pozemku, tak ako je to uvedené na výpise z LV, ktoré tvoria prílohu č.1 v tomto posudku.

**Pozn. Ostatní spoluvlastníci uvedení na LV nie sú predmetom ohodnotenia, vid'. LV č.13569 v prílohe č.2 v tomto posudku !**

**C. Ľarchy: Viaceré ľarchy vecného bremena a exekučného konania, vid'. LV v prílohe v tomto posudku !**  
**Iné údaje: vid'. LV**

#### c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.8.2024. Byt sa nachádza na ulici Obchodná č.14 v Košiciach.

#### d. technická dokumentácia, porovnanie súladu PD a stavebnej dokumentácie

Projektová dokumentácia nebola predložená, znalec zameral byt pri miestnom šetrení.

#### e. porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN so zisteným skutočným stavom

Na LV je zapísaný hodnotený byt a pozemok na ktorom sa byt. dom nachádza a sú zakreslené v KM.

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

**Stavby : (Ohodnotený je spoluvlastnícky podiel 1/4 p. Antona Brindzíka).**

**Byt č. 13 v byt.dome s.č. 442 na p.č.14,15,16**

Podiel na spoločných častiach a zariadení. domu 199/10000

#### Pozemky:

| Parcela                 | Druh pozemku                | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Spoluvlastnícky<br>podiel bytu/nebytu<br>k pozemku | Výmera<br>podielu [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1708                    | zastavaná plocha a nádvorie | 199,00                            | 1/4                       | 199/10000                                          | 0,99                                |
| 1709                    | zastavaná plocha a nádvorie | 197,00                            | 1/4                       | 199/10000                                          | 0,98                                |
| 1710                    | zastavaná plocha a nádvorie | 200,00                            | 1/4                       | 199/10000                                          | 1,00                                |
| <b>Spolu<br/>výmera</b> |                             |                                   |                           |                                                    | <b>2,97</b>                         |

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané: - žiadne nie sú oceňované

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.13 ul. Obchodná 14, Košice II - Terasa v byt. dome s.č.442 na p.č.1708, 1709, 1710

#### POPIS

Ide o byt v bytovom dome, ktorý má 8 nadzemných podlaží, a suterén, kde sú pivničné miestnosti, spoločné zariadenia domu. Dom je montovanej panelovej železobetónovej nosnej konštrukčnej sústavy. Založený na železobetónových pilótach, na ktorých sú uložené železobetónové základové konštrukcie prefabrikované sčasti monolitické dobetónované, pod nosnými panelmi. Stropy železobetónové, strecha plochá, dvojplášťová s krytinou z asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie plechové. Vnútorne úpravy povrchov spoločných priestorov sú stierky, v byte sú v izbách vápenné stierky. Dvere vstupné do bytového domu plastové s presklením. Vykurovanie bytového domu je z centrálnej kotolne na plynne palivo. Okná v bytovom dome sú plastové s dvojítm sklom. Elektroinštalácia je 380V a 220V. Dom má bleskozvod. Bytový dom je napojený na

verejné rozvody IS, vrátane káblovej televízie. Rozvody jednotlivých stúpačiek sú v šachtách. Odvod dažďovej vody zo strechy je vnútornou kanalizáciou. Rozvody telefónov, káblovej televízie sú v lištách z PVC. Na každom podlaží bytového domu je hydrant. Jednotlivé podlažia sú komunikačne prepojené schodiskom a výťahom. Na bytovom dome boli zrealizované zateplenia obvodových konštrukcií.

**Byt pozostáva z troch izieb a príslušenstva k bytu**, ktoré tvorí, predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa a pivnica, ktorá je umiestnená v suteréne domu. Byt bol čiastočne zmodernizovaný. V byte sú osadené plastové okná, podlahy v izbách drevené vlysy na ktorých sú koberce, v chodbe vlysy a keramická dlažba, v kuchyni PVC, je tu linka s drezom, plynový šporák s rúrou, digestor, vo WC je misa v kúpeľni smaltovaná vaňa a umývadlo, batérie pákové, obklady a dlažba keramické. bytové jadro betónové pôvodné. V predsieni je vstavaná skriňa. Dvere sú dyhované plné a zasklené. Radiátory ocelové, v izbe kde je logia je liatinový radiátor. Elektroinštalácia je s poistkovými automatmi-ističe.

S bytom súvisí aj podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

Spoločné časti sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé konštrukcie. Spoločné zariadenia sú najmä výťahy, pracovne, sušiarne, kočíkárne, spoločné TV antény, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Na základe vyššie uvedených prvkov vybavenosti konštatujem, že bytový dom a samotný byt je štandardného vybavenia.

**Ohodnotený je spoluvlastnícky podiel 1/4, p. Antona Brindzika, uvedený na LV č.13569 pod položkou 19.**

#### 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 <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Nameraná plocha bytu:              | 0,00                               |
| predsieň: 2,66*3,45                | 9,18                               |
| WC: 0,83*1,01                      | 0,84                               |
| kúpeľňa: 1,51*1,38                 | 2,08                               |
| kuchyňa: 1,88*3,44+1,00*1,44       | 7,91                               |
| izba: 3,43*4,72                    | 16,19                              |
| izba: 4,64*3,43                    | 15,92                              |
| izba: 3,45*3,50                    | 12,08                              |
| <b>Výmera bytu bez pivnice</b>     | <b>64,20</b>                       |
| pivnica: 1,21*0,87                 | 1,05                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>65,25</b>                       |
| logia: 3,45*1,05                   | 3,62                               |

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

|                                      |                                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ:               | $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$          |
| Koeficient konštrukcie:              | $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných) |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:   | $k_{CU} = 3,780$                                        |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 1,10$                                            |
| Počet izieb:                         | 3                                                       |
| Spoluvlastnícky podiel:              | 1/4                                                     |

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  | 1,15 | 5,75  | 5,51  |
| 2  | Zvislé konštrukcie         | 18,00 | 1,00 | 18,00 | 17,26 |
| 3  | Stropy                     | 8,00  | 1,00 | 8,00  | 7,66  |
| 4  | Schody                     | 3,00  | 1,00 | 3,00  | 2,87  |
| 5  | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00  | 1,00 | 5,00  | 4,79  |
| 6  | Krytina strechy            | 2,00  | 1,00 | 2,00  | 1,91  |
| 7  | Klampiarske konštrukcie    | 1,00  | 1,00 | 1,00  | 0,96  |
| 8  | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00  | 2,00 | 6,00  | 5,74  |
| 9  | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00  | 1,00 | 2,00  | 1,91  |
| 10 | Vnútorné ker. obklady      | 0,50  | 1,00 | 0,50  | 0,48  |
| 11 | Dvere                      | 0,50  | 1,00 | 0,50  | 0,48  |
| 12 | Okná                       | 5,00  | 1,10 | 5,50  | 5,27  |
| 13 | Povrchy podláh             | 0,50  | 1,00 | 0,50  | 0,48  |
| 14 | Vykurovanie                | 2,50  | 1,00 | 2,50  | 2,39  |
| 15 | Elektroinštalácia          | 2,00  | 1,00 | 2,00  | 1,91  |
| 16 | Bleskozvod                 | 1,00  | 1,00 | 1,00  | 0,96  |
| 17 | Vnútorný vodovod           | 2,00  | 1,00 | 2,00  | 1,91  |
| 18 | Vnútorná kanalizácia       | 2,00  | 1,00 | 2,00  | 1,91  |
| 19 | Vnútorný plynovod          | 1,00  | 1,00 | 1,00  | 0,96  |
| 20 | Výťahy                     | 2,00  | 1,00 | 2,00  | 1,91  |
| 21 | Ostatné                    | 2,00  | 1,10 | 2,20  | 2,11  |

Zariadenie bytu

|       |                            |        |      |        |        |
|-------|----------------------------|--------|------|--------|--------|
| 22    | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00   | 1,00 | 4,00   | 3,83   |
| 23    | Vnútorné ker. obklady      | 1,00   | 1,00 | 1,00   | 0,96   |
| 24    | Dvere                      | 2,00   | 1,00 | 2,00   | 1,91   |
| 25    | Povrchy podláh             | 2,50   | 1,00 | 2,50   | 2,39   |
| 26    | Vykurovanie                | 2,50   | 1,00 | 2,50   | 2,39   |
| 27    | Elektroinštalácia          | 3,00   | 1,00 | 3,00   | 2,87   |
| 28    | Vnútorný vodovod           | 1,00   | 1,00 | 1,00   | 0,96   |
| 29    | Vnútorná kanalizácia       | 1,00   | 1,00 | 1,00   | 0,96   |
| 30    | Vnútorný plynovod          | 0,50   | 1,00 | 0,50   | 0,48   |
| 31    | Ohrev teplej vody          | 2,00   | 1,00 | 2,00   | 1,91   |
| 32    | Vybavenie kuchýň           | 2,00   | 1,00 | 2,00   | 1,91   |
| 33    | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00   | 1,00 | 4,00   | 3,83   |
| 34    | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00   | 1,00 | 4,00   | 3,83   |
| 35    | Ostatné                    | 2,50   | 1,00 | 2,50   | 2,39   |
| Spolu |                            | 100,00 |      | 104,45 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,45 / 100 = 1,0445$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,780 * 1,037 * 1,0445 * 1,10$$

$$VH = 1\,465,06 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                                                                             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č.13 ul. Obchodná<br>14, Košice II - Terasa v<br>byt. dome s.č.442 na<br>p.č.1708, 1709, 1710 | 1964              | 60      | 30      | 90      | 66,67 | 33,33  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                         | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $1\,465,06 \text{ Eur/m}^2 * 65,25 \text{ m}^2$ | 95 595,17     |
| Technická hodnota    | 33,33% z 95 595,17 Eur                          | 31 861,87     |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom v ktorom sa oceňovaný byt nachádza je montovanej panelovej nosnej konštrukcie, nachádzajúci sa na ulici Obchodná č.14 na sídlisku na Terasa v Košiciach. Dom je napojený na rozvody inžinierskych sietí a je vykurovaný z centrálnej kotolne. V blízkosti sa nachádza kompletná infraštruktúra IS a občianskej vybavenosti. Vo vzdialenosti cca 300 m je fakultná nemocnica, ZŠ, MŠ. Pred domom je malý park a parkovisko pre osobné autá. Zástavka MHD je cca 250 m. Do centra mesta je do 10 min. autom. Okolie nie je zaťažené prílišným hlukom.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je na 6.poschodí v bytovom dome. Poschodia sú komunikačne prepojené schodiskom a výtťahom. Byt je využívaný na rodinné bývanie.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

**C. Ťarchy: Viaceré ťarchy vecného bremena a exekučného konania, vid'. LV v prílohe v tomto posudku ! Konkurné konanie.**

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (2,650 + 5,300) | 7,950   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 5,300   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 2,650   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 1,458   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (2,650 - 2,385)  | 0,265   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis                                                                                                                                                   | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_i$ | Výsledok $k_{PDI} * v_i$ |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------------|--------------------------|
| 1     | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku<br>dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší                                                                          | II.    | 5,300     | 10         | 53,00                    |
| 2     | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a<br>vybraných sídlisk                         | II.    | 5,300     | 30         | 159,00                   |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu<br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                         | II.    | 5,300     | 7          | 37,10                    |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu<br>objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb,<br>bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II.    | 5,300     | 5          | 26,50                    |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu<br>práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle,<br>výtťah                                                          | III.   | 2,650     | 6          | 15,90                    |
| 6     | Vybavenosť a príslušenstvo bytu                                                                                                                         |        |           |            |                          |

|       |                                                                                                                                       |      |       |     |        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|--------|
|       | vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne                                                                                       | III. | 2,650 | 10  | 26,50  |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II.  | 5,300 | 8   | 42,40  |
| 8     | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov                       | III. | 2,650 | 6   | 15,90  |
| 9     | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                | III. | 2,650 | 5   | 13,25  |
| 10    | Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP                                                                      | I.   | 7,950 | 9   | 71,55  |
| 11    | Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov                                                                    | III. | 2,650 | 7   | 18,55  |
| 12    | Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                                             | II.  | 5,300 | 7   | 37,10  |
| 13    | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby  | II.  | 5,300 | 6   | 31,80  |
| 14    | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m                             | IV.  | 1,458 | 4   | 5,83   |
| 15    | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                | II.  | 5,300 | 5   | 26,50  |
| 16    | Názor znalca problematický byt                                                                                                        | IV.  | 1,458 | 20  | 29,16  |
| Spolu |                                                                                                                                       |      |       | 145 | 610,04 |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet                                                | Hodnota               |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 610,04 / 145$                                | 4,207                 |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 31\,861,87 \text{ Eur} * 4,207$ | <b>134 042,89 Eur</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 pozemok v ZÚO

##### POPIS

Ide o spoluvlastnícke podiely na pozemku pod bytovým domom, tak ako je uvedené na LV. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na verejné rozvody IS.

Ohodnotený je spoluvlastnícky podiel 1/4, p. Antona Brindzika, uvedený na LV č.13569 pod položkou 19.

| Parcela      | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 1708         | zastavaná plocha a nádvorie | 199,00                         | 1/4                    | 199/10000                                    | 0,99                             |
| 1709         | zastavaná plocha a nádvorie | 197,00                         | 1/4                    | 199/10000                                    | 0,98                             |
| 1710         | zastavaná plocha a nádvorie | 200,00                         | 1/4                    | 199/10000                                    | 1,00                             |
| Spolu výmera |                             |                                |                        |                                              | <b>2,97</b>                      |

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Košice  
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_S$<br>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 | 1,75                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                   | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                         | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                                                       | 1,20                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                          | 1,50                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,30                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                        | Hodnota                         |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,75 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 *$<br>1,00   | 4,0950                          |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,0950$ | <b>108,76 Eur/m<sup>2</sup></b> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet                                                              | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| parcels č. 1708 | $199,00 \text{ m}^2 * 108,76 \text{ Eur/m}^2 *$<br>$1/4 * 199/10000$ | 107,68                  |
| parcels č. 1709 | $197,00 \text{ m}^2 * 108,76 \text{ Eur/m}^2 *$<br>$1/4 * 199/10000$ | 106,59                  |
| parcels č. 1710 | $200,00 \text{ m}^2 * 108,76 \text{ Eur/m}^2 *$<br>$1/4 * 199/10000$ | 108,22                  |
| <b>Spolu</b>    |                                                                      | <b>322,49</b>           |

# III. ZÁVER

## 1.ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Hlavné stavby:

| Názov                                                                                          | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|---------|---------------|
| Byt č.13 ul. Obchodná 14, Košice II -<br>Terasa v byt. dome s.č.442 na<br>p.č.1708, 1709, 1710 |      | 0,00    | 65,25   | 1             |

### Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|---------------|---------------|-------------|
| pozemok v ZÚO | 1708          | 0,99        |
| pozemok v ZÚO | 1709          | 0,98        |
| pozemok v ZÚO | 1710          | 1,00        |

## 2.OTÁZKY A ODPOVEDE

Ako vhodná metóda stanovenia VSH bola použitá metóda polohovej diferenciácie, pričom do úvahy boli vzaté aj ponuky RK ponúkajúce na predaj podobné byty v tejto lokalite.

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty,

## 3.REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                       | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                               |                 |                         |
| Byt č.13 ul. Obchodná 14, Košice II - Terasa v byt. dome<br>s.č.442 na p.č.1708, 1709, 1710 | 1/4             | 33 510,72               |
| <b>Pozemky</b>                                                                              |                 |                         |
| pozemok v ZÚO - parc. č. 1708 (0,99 m <sup>2</sup> )                                        | 1/4 z 199/10000 | 107,68                  |
| pozemok v ZÚO - parc. č. 1709 (0,98 m <sup>2</sup> )                                        | 1/4 z 199/10000 | 106,59                  |
| pozemok v ZÚO - parc. č. 1710 (1 m <sup>2</sup> )                                           | 1/4 z 199/10000 | 108,22                  |
| <b>Spolu pozemky (2,97 m<sup>2</sup>)</b>                                                   |                 | <b>322,49</b>           |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                             |                 | <b>33 833,21</b>        |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                        |                 | <b>33 800,00</b>        |

Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtritisícosemsto Eur

## 4.MIMORIADNE RIZIKÁ

C. Ľarchy: Viaceré ľarchy vecného bremena a exekučného konania, vid'. LV v prílohe v tomto posudku !  
Konkurzné konanie.

V Prešove, dňa 31.08.2024

Ing. Kvaska Dušan  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie ZP
2. Výpis z KN z LV
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Doklad o veku
5. Návrh na vklad do KN
6. Pôdorys bytu

## 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, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911951. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 62/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Dušan Kvaska