

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/640 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): 058/2024 zo dňa 15.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.121/2024***

Vo veci

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

- bytu č.11/3.poschodie vo vchode 12 obytného domu Titogradská 8,10,12 súp.č.1396 na pozemku
parc.č.3755/110

s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 956/100000

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2516

Počet strán (z toho príloh): 21 (7)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:
stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Grunt, obec Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II, a to bytu č.11/3.poschodie vo vchode 12 obytného domu Titogradská 8,10,12 súp.č.1396 na pozemku parc.č.3755/110, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 956/100000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2516.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 21.10.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 28.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 58/2024 zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., dňa 15.10.2024
- pasport na podobný byt vo vchode Titogradská 14 s pôdorysom bytu bez rozmerov, s výmerou miestností
- e-mailová odpoveď správcu SPRAVIS s.r.o. na vyžiadané informácie s prílohou pôdorysu bytového domu, ktorá bola súčasťou príloh zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a časť pôdorysu z dokumentácie na obnovu a zateplenie domu zo dňa 25.10.2024

b) Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.2516, k.ú.Grunt vytvorený ISKN dňa 15.10.2024
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Grunt vytvorená ISKN dňa 15.10.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke dňa 21.10.2024
- Obhliadka a zameranie skutočného stavu dňa 21.10.2024
- 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 2.Q.2024

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 zapracovanými aktualizáciami 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, inštalacnými 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: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

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 2.Q.2024.

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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

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 diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * K_{PD} [€]$$

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 boli zistené nasledovné ponuky 1 - izbových bytov s uvádzanou výmerou 34-36m²:

Na Titogradskej ulici – 1i byt 36m² v pôvodnom stave, začaté búracie práce jadra, orientácia na východ, na 2/8p nezatepleného panelového domu za 105 000 Eur (2916 Eur/m²)

Na neuvedenej ulici – štandardne zrekonštruovaný 1i byt 35m² zo zasklenou lodžiou, orientácia JZ, na 2/8p zatepleného domu za 125 000 Eur (3571 Eur/m²)

Na Hemerkovej – 1i byt 36m² v udržiavanom pôvodnom stave s plastovými oknami a vymenenými PVC podlahami, na 3/8p zatepleného panelového domu za 118 000 Eur (3278 Eur/m²)

Na sídlisku Terasa:

Na Narcisovej ulici – 1i byt v pôvodnom stave s plastovými oknami na 8/10p zatepleného domu za 118 000 Eur (2995 Eur/m²)

Na Moldavskej – 1,5i byt 42m² s komorou a pivnicou, 6m lodžia, staršie laminátové podlahy, plastové okná, na 7/8p zatepleného domu za 128 000 Eur (3048 Eur/m²)

Relevantné doklady o realizovaných cenách neboli k dispozícii. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Z popisu nie je vždy jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Dom sa nachádza v špecifickej lokalite, ktorá nie je zohľadnená v ponukách. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená 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.2516 - čiastočný výpis vytvorený dňa 15.10.2024

Okres : 803 Košice II

Obec : 599 883 Košice – Sídlisko KVP

Kat.ú. : 881 228 Grunt

A. Majetková podstata:

STAVBY

Obytný dom Titogradská 8,10,12 súp.č.1396 na parc.č.3755/110

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

BYT

Vchod: 12, 3.poschodie, byt č.11

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: **956/100000**

vlastník

87 Stavebné bytové družstvo II., Bardejovská 3, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 171204 **Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis bytov, R-423/2008 zo dňa 29.02.2008 - v.z. 494/2008

C. Ďalšie:

Vlastník poradové číslo 87 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 87 Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov. Ku pozemku v zmysle zákona vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu stavby

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 21.10.2024 vykonaná na základe výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 21.10.2024, za účasti syna nájomníka pána Kováčika a znalca Ing. Martina Hromjaka. Byt bol sprístupnený, pivnica na spodnom podlaží nie. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 21.10.2024 pri obhliadke.

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

Byt bol v čase obhliadky v pôvodnom stave, neobývaný a nevypratáný po užívateľovi. Zameraná podlahová plocha bytu pri obhliadke je 34,67m², keďže pivnica nebola sprístupnená, jej výmera 0,9m² je prevzatá z poskytnutého podkladu, teda spolu uvažujem výmeru bytu s príslušenstvom 35,57m². Vek obytného domu a informácie o vykonanej obnove boli prevzaté z e-mailu zaslaného správcom zo dňa 25.10.2024.

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

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nesúlad nezistený.

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

- Byt č.11/3.poschodie vo vchode 12 obytného domu súp.č.1396 na parc.č.3755/110, obytný dom sa užíva od roku 1987
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 956/100000

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 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_2013_V-3.htm

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 1-izbový byt č.11/3.poschodie, Titogradská 12, Košice – Sídliisko KVP

Byt č.11 sa nachádza na 3/8.poschodí radového panelového bytového domu súp.č.1396 vo vchode Titogradská 12 v Košiciach na Sídlišku KVP. Dom je v zchovalom stave po vykonanej obnove a zateplení v rokoch 2015-2017 s kolaudáciou obnovy v roku 2017.

V rámci obnovy boli vymenené otvorové výplne - plastové okná v spoločných priestoroch spodného podlažia, na schodišti a vo väčšine bytov, vymenené stúpačky vody, zateplenie fasád, strechy i podhľadu spodného podlažia. V súčasnosti sa vykonáva výmena elektroinštalácie, oprava omietok, maľby spoločných priestorov.

Bytový dom bol zaradený do užívania v roku 1987,má tri vchody a 9 podlaží. Na spodnom vstupnom podlaží čiastočne zapustenom do terénu sú pivnice, kočikáreň, bývalá práčovňa, žehliareň, sušiareň, na horných podlažiach vedených ako poschodia sú po štyri byty na podlaží v tomto vchode, spolu je tu 32 bytov. Jedná sa o konštrukčný systém P1.14/15 s modulom nosných stien po 3000 a 4200 mm. Jestvujúci dom je riešený ako typický radový panelový obytný dom so zapustenými lodžiami v oboch moduloch, s uzavretým priestorovým nosným systémom priečnych a pozdĺžnych nosných stien, ktorý má pôvodný samonosný obvodový plášť celkovej hrúbky 300mm. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Nosné steny sú hrúbky 150 mm, priečky sú betónové hr.80mm, pôvodné bytové jadro kovoplastické. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov hr.150mm, strecha dvojplášťová plochá zateplená, v rámci zateplenia s odvetranou vzduchovou medzerou, s mäkkou krytinou. Priečka lodžiovej steny pôvodne drevená s tepelnou izoláciou celkovej hrúbky 135mm, vo väčšine bytov nahradená pórobetónovou alebo zasklenou plastovou stenou. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená jedným železobetónovým schodiskom a výťahom na medzipodeste. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vykurovanie v bytoch je teplovodné radiátorové.

Teplota a teplá voda sú dodávané do bytového domu z centrálného zdroja. V dome je tiež inštalovaný rozvod plynu, elektriny, vody, kanalizácie, optické káble. Okná v spoločných priestoroch pôvodné drevené zdvojené vymenené za plastové i vchodové dvere pôvodné oceľovo hliníkové so zasklením boli vymenené z oboch strán za hliníkové. Vo vstupe je keramická dlažba a kazetový podhľad. Stavba je v zachovalom technickom stave po obnove a zateplení. Celkovú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 80 rokov, opotrebenie je stanovené analytickou metódou.

Celková podlahová plocha bytu je stanovená podľa zamerania vrátane pivnice v spoločných priestoroch na najnižšom podlaží a má hodnotu **35,57m²**.

Byt je I. kategórie – 1-izbový, v pôvodnom stave s pôvodným kovoplastickým hygienickým jadrom a pôvodnými zdvojenými oknami. V čase obhliadky bol neobývaný, nevypratý, preplnený starým zariadením a vecami po poslednom užívateľovi.

Byt pozostáva z malej predsieni so vstavanou skriňou, izby s východom na lodžiu, kuchyne prístupnej z izby, kúpeľne, WC a nesprístupnenej pivnice na spodnom podlaží.

Kuchyňa je vybavená pôvodnou sektorovou linkou s jednoduchým drezom, obyčajnou batériou, digestorom. Bol tu aj plynový šporák a doplnený elektrický platničkový šporák, ktorý bol zrejme užívaný na varenie po odpojení bytu od plynu. Pri linke medzi skrinkami je starší maloplošný keramický obklad. Je tu aj pôvodná potravinová skriňa.

V kúpeľni je pôvodné typové vybavenie – smaltovaná vaňa a keramické umývadlo, je tu aj ventil pre napojenie pračky. Vymenené kombi WC v samostatnej miestnosti pôvodného jadra. Na podlahe PVC.

Dvere pôvodné dyhované čiastočne zasklené do izby, do jadra hladké plné, okná pôvodné zdvojené. Na stenách prevažujú tapety.

Vykurovanie je pôvodnými radiátormi - v kuchyni doskový, v izbe článkový liatinový. V byte je rozvod vykurovania, NN, vody, kanalizácie, slaboprádu, plyn bol odpojený. Vybavenie je dožité, byt vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu na štandardné užívanie.

Byt bol v pôvodnom stave, vyžadujúci rekonštrukciu na štandardné užívanie. K bytu patrí aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve. Pivnica nesprístupnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	
1,39*2,87	3,99
Obývacia izba	
4,07*4,71	19,17
Kuchyňa	
2,54*2,87	7,29
Kúpeľňa	
1,91*1,67	3,19
WC	
0,8*1,29	1,03
Výmera bytu bez pivnice	34,67
Pivnica	
1,0*0,9	0,90
Vypočítaná podlahová plocha	35,57
Lodžia	

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Počet izieb:

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

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

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

$$k_M = 1,07$$

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	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,34
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,68
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,52
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,11
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,60
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
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	1,20	6,00	5,76
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,11
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,11
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,92
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
Ďalšie konštrukcie					
22	Lodžia	-	-	2,50	2,40
Zariadenie bytu					
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	5,00
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,48
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,64
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96

31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	1,92
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
	Spolu	100,00		104,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,10 / 100 = 1,041$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 1,037 * 1,0410 * 1,07$$

$$VH = 1\,420,33 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 46,25% pri veku domu 37 rokov a životnosti 80 rokov (37/80*100). U novších prvkov domu je uvažované s opotrebením 0 – 27,5 % podľa veku konštrukcií - váhovým priemerom. 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 [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,80	46,25	2,22
2	Zvislé konštrukcie	17,34	46,25	8,02
3	Stropy	7,68	46,25	3,55
4	Schody	2,88	46,25	1,33
5	Zastrešenie bez krytiny	5,52	8,75	0,48
6	Krytina strechy	2,11	8,75	0,18
7	Klampiarske konštrukcie	0,96	8,75	0,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,60	8,75	0,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,92	46,25	0,89
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,53	46,25	0,25
12	Okná	5,76	27,50	1,58
13	Povrchy podláh	0,48	46,25	0,22
14	Vykurovanie	2,40	46,25	1,11
15	Elektroinštalácia	1,92	0,00	0,00
16	Bleskozvod	0,96	46,25	0,44
17	Vnútorný vodovod	2,11	8,75	0,18
18	Vnútorná kanalizácia	2,11	8,75	0,18
19	Vnútorný plynovod	0,96	46,25	0,44
20	Výťahy	1,92	46,25	0,89
21	Ostatné	1,92	46,25	0,89
22	Lodžia	2,40	46,25	1,11
23	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	46,25	2,31

24	Vnútorne keramické obklady	0,48	46,25	0,22
25	Dvere	1,92	46,25	0,89
26	Povrchy podláh	2,40	46,25	1,11
27	Vykurovanie	2,64	46,25	1,22
28	Elektroinštalácia	2,88	46,25	1,33
29	Vnútorný vodovod	0,96	46,25	0,44
30	Vnútorná kanalizácia	0,96	46,25	0,44
31	Vnútorný plynovod	0,48	46,25	0,22
32	Ohrev teplej vody	1,92	46,25	0,89
33	Vybavenie kuchýň	1,92	46,25	0,89
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	1,92	46,25	0,89
35	Bytové jadro bez rozvodov	3,84	46,25	1,78
36	Ostatné	2,40	46,25	1,11
	Opotrebenie			38,10%
	Technický stav			61,90%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,420,33 \text{ €/m}^2 \cdot 35,57 \text{ m}^2$	50 521,14
Technická hodnota	61,90% z 50 521,14 €	31 272,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

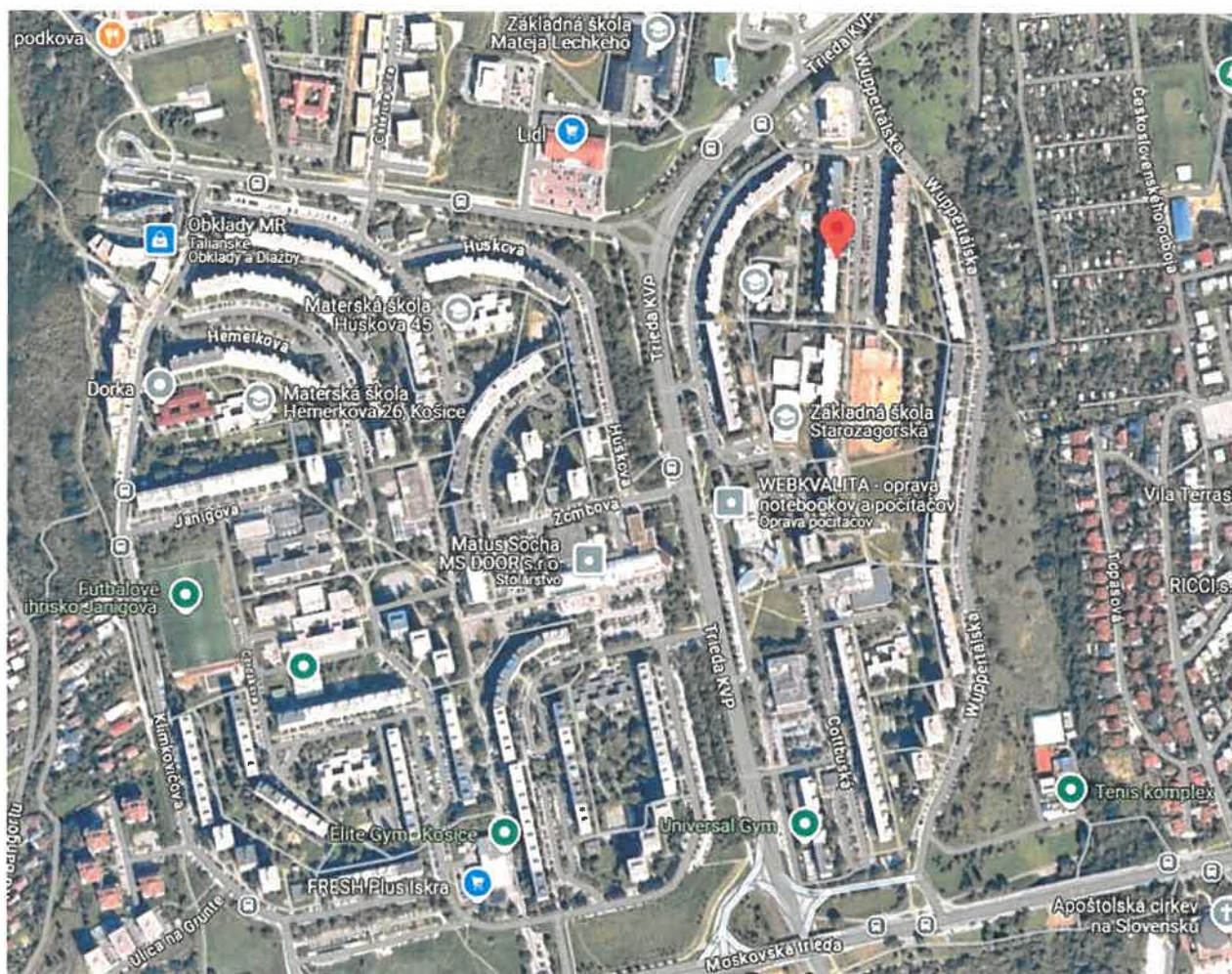
Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3/8.poschodí v strednej sekcii nad vstupom do domu v zateplenom radovom panelovom dome na Titogradskej 12 na sídlisku KVP v katastrálnom území Grunt. Ulica Titogradská sa nachádza v severovýchodnej časti sídliska blízko záhradkárskej osady, základnej školy, ZUŠ, basketbalového i rozostavaného futbalového ihriska, novostavby bytového domu (Veža Euphoria), neďaleko Borovicový háj, rekreačné možnosti. V blízkosti obchody, kostol, škola, jazdiareň, benzínová pumpa, veterinárna klinika. Na sídlisku je aj poliklinika, školy, pošta, miestny úrad, kostol, v južnej časti aj zimný štadión (Aréna sršňov). Sídlisko je vybavené z hľadiska infraštruktúry komplexne. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Dom je napojený na elektrickú energiu, CZT, vodovod, kanalizáciu, plyn, optické káble. Prístup je po verejnej komunikácii vo vlastníctve mesta.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt v úplne pôvodnom stave, neobývaný, nevypratáný, plný zariadenia a vecí po poslednom užívateľovi. Orientovaný je na východ. Statické ani hygienické poruchy neboli pri obhliadke zistené, ale vybavenie bytu je dožité a na jeho štandardné užívanie je potrebná rekonštrukcia. Je predpoklad aj ďalšieho využitia nehnuteľnosti po rekonštrukcii na bývanie.

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

Spoluvlastnícky podiel k pozemku patriaci k bytu nie je predmetom ohodnotenia, právo stavby je ošetrené vecným bremenom. Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech SZRB a zákonné záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome.



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 zaradený do užívania roku 1987. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené vhodným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Bytový dom vzhľadom na vek je primerane udržiavaný, obnovený a zateplený v roku 2017. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný. V susedstve sú obytné domy s počtom okolo 48 bytov, v tomto vchode domu 32 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídliško je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Príslušenstvo obytného domu tvoria priestor pre bicykle, kočíky, bývalá žehliareň, sušiareň, výťah. Samotný byt je v pôvodnom stave vyžadujúcom rekonštrukciu na štandardné užívanie. Orientácia hlavných miestností je na východ – izba i kuchyňa. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3/8. 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 diferenciacie 1,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,650 + 3,300)	4,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,300

III. trieda	Priemerný koeficient	1,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,908
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,650 - 1,485)	0,165

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.	1,650	10	16,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,300	30	99,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,650	7	11,55
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,950	5	24,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,650	6	9,90
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,908	10	9,08
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,950	8	39,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,650	6	9,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,650	5	8,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,950	9	44,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,908	7	6,36
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,950	7	34,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,950	6	29,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,650	4	6,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,300	5	16,50
16	Názor znalca				

	priemerný byt	III.	1,650	20	33,00
	Spolu			145	399,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 399,89 / 145$	2,758
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 31\,272,59 \text{ €} * 2,758$	86 249,80 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Spoluvlastnícky podiel k pozemku patriaci k bytu nie je predmetom ohodnotenia, právo stavby je ošetrené vecným bremenom. Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech SZRB a zákonné záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome. Byt je v pôvodnom stave s dožitým vybavením, nevypratany po predošlom užívateľovi. Pivnica nebola sprístupnená.

S využívaním nehnuteľnosti na bývanie nie sú znalcovi známe žiadne nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

33,00
399,89

2,758
19,80 €

iným
pech
šlom
anej

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je byt č.11/3.poschodie v obytnom dome súp.č.1396 na parc.č.3755/110, vchod Titogradská 12, Košice – Sídliisko KVP. Merný ukazovateľ VŠH je 2425 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom. Podiel na pozemku neodkúpený.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.11/3.posch. Titogradská 12, Košice	86 249,80
Všeobecná hodnota celkom	86 249,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	86 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatšesťtisícdivesto Eur	

V Košiciach, dňa 28.10.2024



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z LV 2516, k.ú.Grunt
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Grunt
- e- mail s údajmi od správcu domu
- Poskytnuté pôdorysy bytového domu
- Pôdorys ohodnocovaného bytu – zameraný stav
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 15.10.2024
Obec : 599883 Košice-Sidlisko KVP Čas vyhotovenia : 18:24:36
Katastrálne územie : 881228 Grunt Údaje platné k : 11.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2516 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1396	3755/110	9	obytný dom Titogradská 8,10,12		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3755/110 pod stavbou s.č. 1396 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2712.					
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) 12	Poschodie 3	Číslo bytu 11	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 956/100000
Súpisné číslo 1396	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
87	Stavebné bytové družstvo II., Bardejovská 3, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 171204		1/1
	Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis bytov, R-423/2008 zo dňa 29.02.2008 - v.z. 494/2008		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

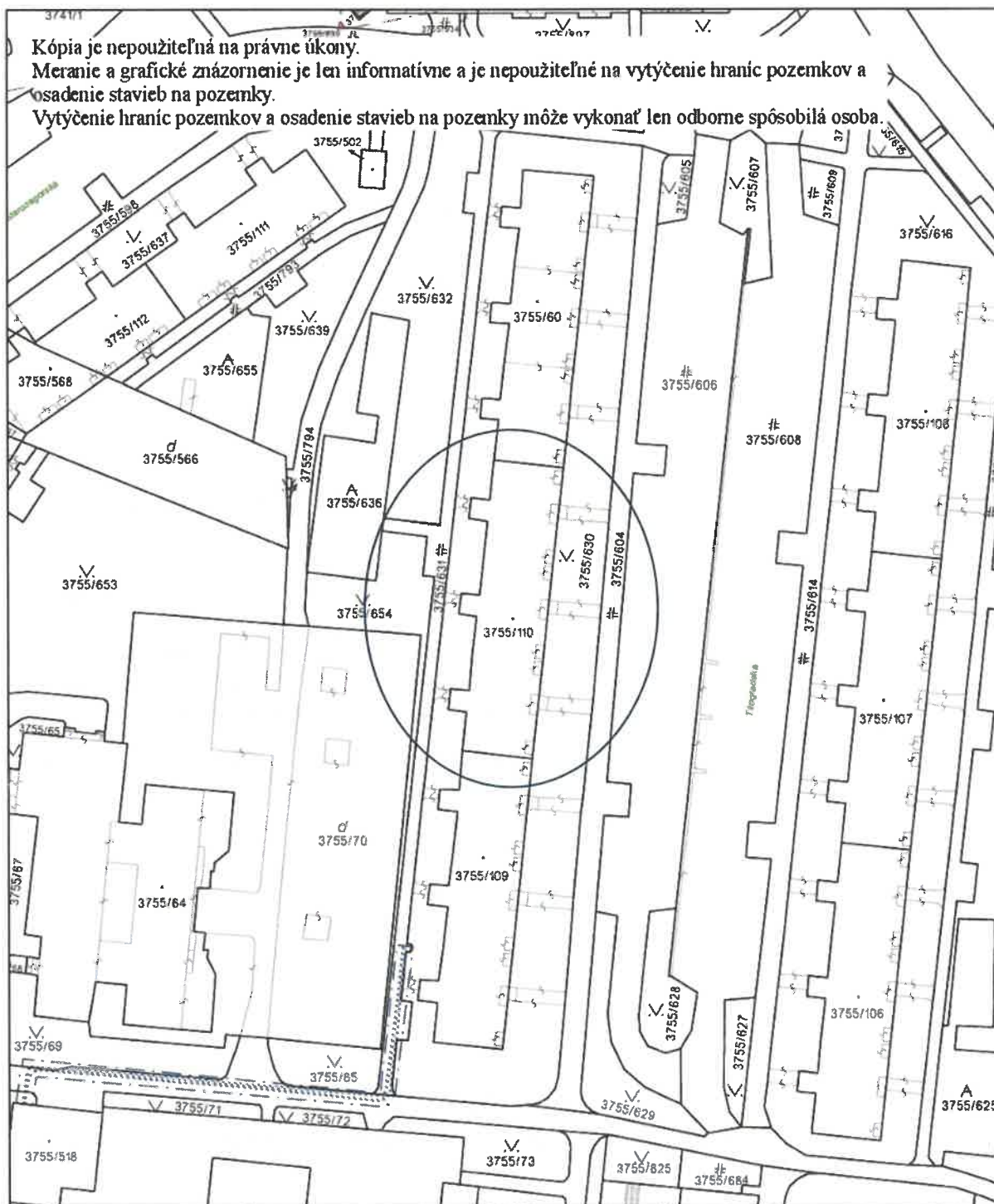
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

-	Ku pozemku v zmysle zákona vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu stavby.
Vlastník poradové číslo 87	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 87	Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice II	Košice-Sidlisko KVP	Grunt
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3755/110		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 15.10.2024 18:26:12		Bez autorizácie	
Údaje platné k 11.10.2024 18:00:00			

Dobrý deň.

Obdržali sme od vás žiadosť na poskytnutie údajov o byte č. 11 na Titogradskej 12 v Košiciach za účelom vypracovania znaleckého posudku pre konanie dražby predmetného bytu od navrhovateľa - SBD II. Košice.

K danej veci uvádzame:

Správcom BD je naša spoločnosť, preto vás žiadame o postup v zmysle §15 zák. č. 182/1993 Z.z. v prípade výkonu dobrovoľnej dražby bytu a zároveň upozorňujeme na prednostné postavenie vlastníkov bytov a tým na uspokojenie ich pohľadávok. Preto vás žiadame, aby ste nám nezabudli zaslať oznámenie o vyčistení pohľadávok.

Na základe vyššie uvedeného vám zasielame vyžiadané podklady, ktorými disponujeme.

- pôdorysy
- BD bol daný do užívania v r.1987
- BD prešiel komplexnou obnovou - zateplenie celého objektu vrátane strechy a podlaží, výmena výplňových otvorov v r.2015-2016, stavba bola skolaudovaná v r.2017
- v súčasnosti sa vykonáva kompletná výmena elektroinštalácie v BD, maľby
- Byt č.11 má rozlohu 34,24 m², pivnica 0,90m², loggia 5,24 m²

S pozdravom

Ing. Silvia Bačová
konateľ

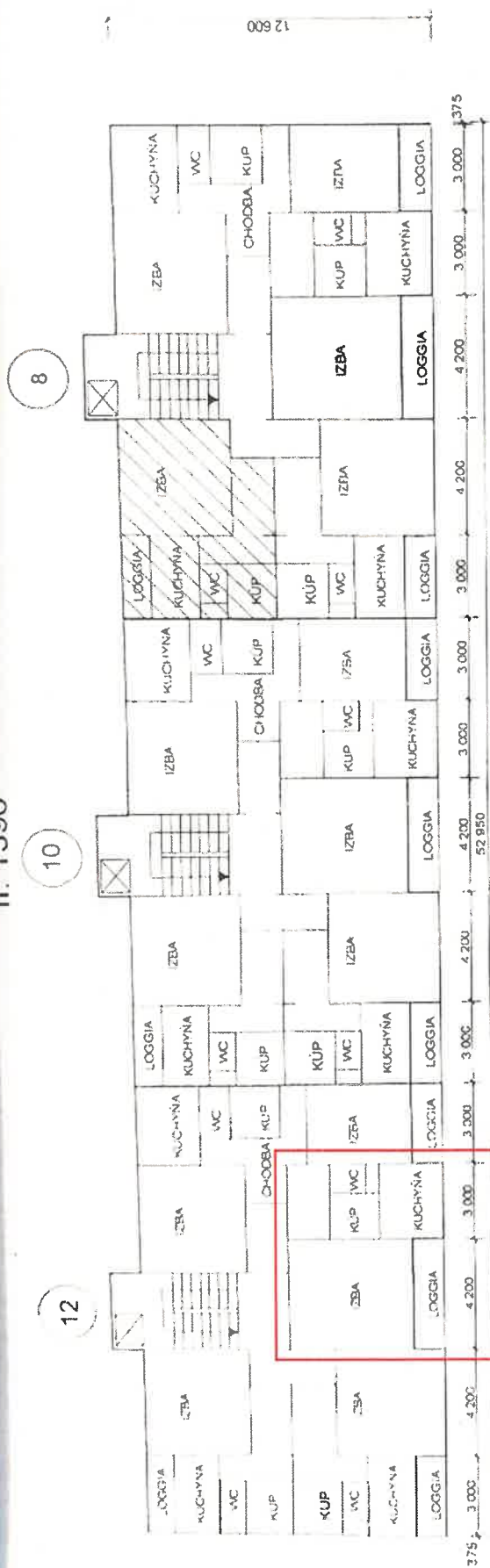
SPRAVIS s.r.o.

Sokolovská 2, 040 11 Košice

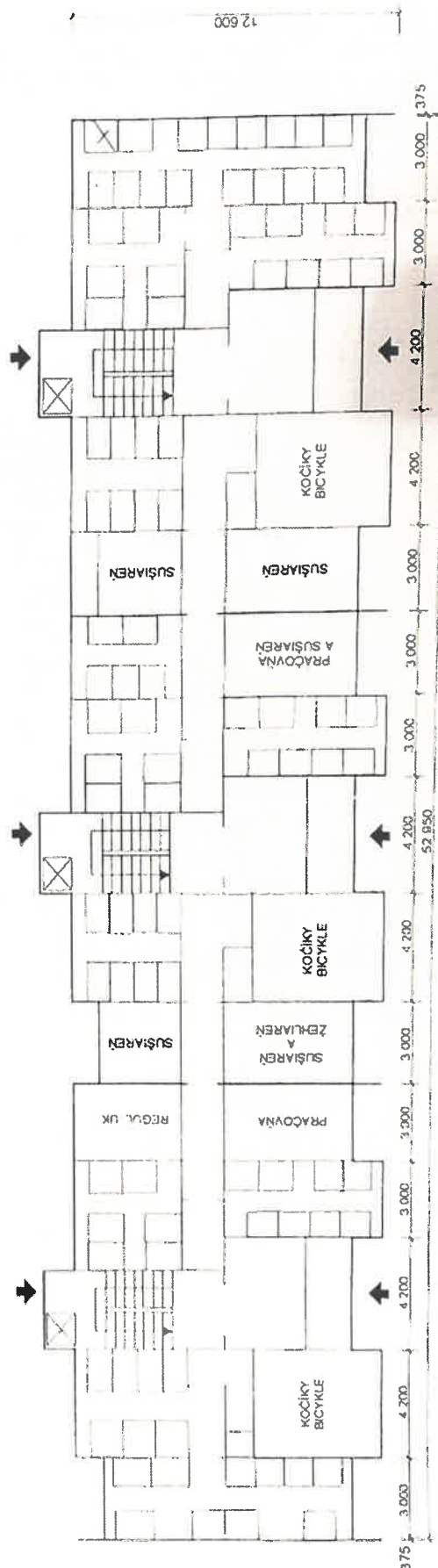
tel: 055 6427 704

mobil :0905 825 884

web: spravis.sk

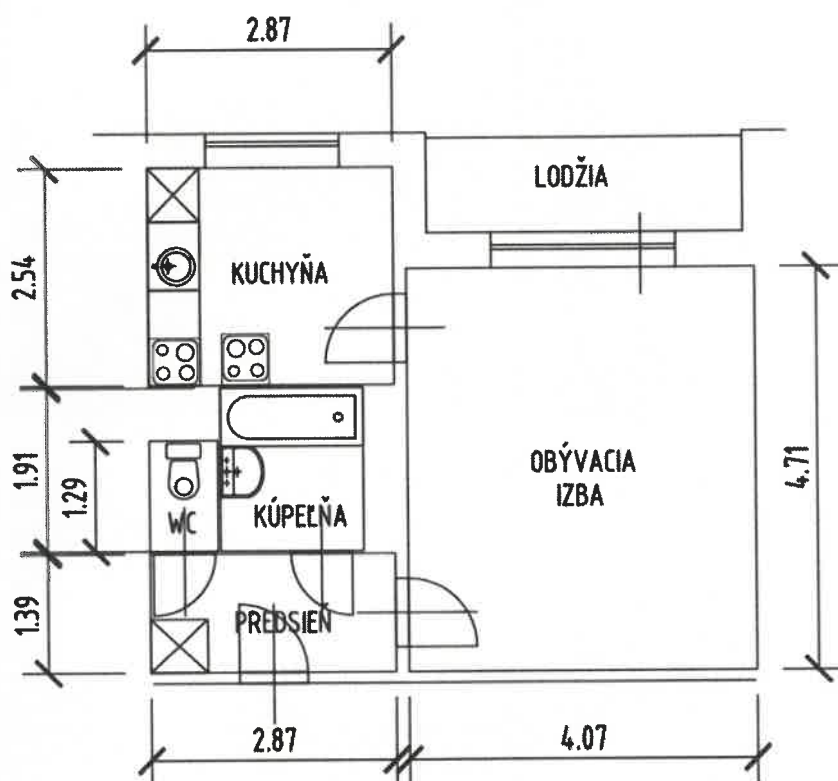


POSCHODIE

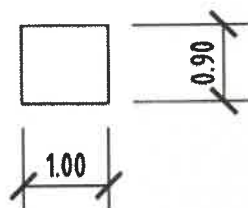


VSTUPNÉ PODLAŽIE

PODORYS BYTU č.11, 3.posch.
TITOGRADESKÁ 12, KOŠICE - KVP



PIVNICA



Obytný dom súp.č.1396 na parc.č.3755/110, k.ú. Grunt, vchod Titogradská 12, Košice – Sídliisko KVP



Byt č.11/3.poschodie – vstup, predsieň , kuchyňa



izba



Kúpeľňa, WC, lodžia



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 121/2024

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

Podpis znalca

