

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

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 008/2025 zo dňa 05.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č.50/2025

Vo veci

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

Nehnutelnosť evidovaná na LV č.2241 v spoluvlastníkom podiele 1/4+1/2+1/4:

- byt č.9/3.poschodie vo vchode 6 obytného domu Dénešova 6 súp.č.1145 na pozemku parc.č.3449 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 2082/100000
Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

Nehnutelnosť evidovaná na LV č.2644 v spoluvlastníkom podiele 1/4+1/2+1/4:

- spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku 2082/100000:
- parc.č.3449 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 377m²

Počet strán (z toho príloh): 35 (15)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Grunt, obec Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II, a to bytu č.9/3.poschodie vo vchode 6 obytného domu Dénešova 6 súp.č.1145 na pozemku parc.č.3449 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 377m², s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 2082/100000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2241 a 2644.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 27.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 01.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.008/2025, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o. dňa 05.03.2025
- Výkres pôdorys typického podlažia pre komplexnú obnovu bytového domu z 08/2016
- e-mailová komunikácia dražobnej spoločnosti so správcom bytového domu – SBD II Košice k nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom :

- Protokol z obhliadky zo dňa 27.03.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.2241, 2644, k.ú.Grunt, vytvorený cez ISKN dňa 24.03.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Grunt vytvorená ISKN dňa 16.03.2025
- 2.strana zo zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu s údajom o veku bytového domu
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 27.03.2025 – nehnuteľnosť neprístupná
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v lokalite na internetových stránkach s realitami

6.Použitie 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.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

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

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

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

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.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 platnej 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 lodží, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: 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 posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.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 diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

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

$$VSH_s = TH * K_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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 stránok s realitami.

V Košiciach na sídlisku KVP boli v ponuke v panelových domoch nasledovné 3i byty s uvádzanou výmerou 62-70m² :

- **Na Wurmovej** – 3i-byt 65m² po kompletnej rekonštrukcii 1 – 2 roky, čiastočne zariadený, na 4/12.poschodí za 189 900 Eur (2922 Eur/m²)

- **Na Dénešovej** – 3i-byt 70m² po štandardnej rekonštrukcii na 2./7.poschodí za 179 900 Eur (2570 Eur/m²)

- **Na Cottbuskej** – 3i-byt 62m² čiastočne zrekonštruovaný s pôvodným jadrom na 7.poschodí za 160 000 Eur (2581 Eur/m²)

- **Na Húskovej** - 3i-byt 64m² zrekonštruovaný a dispozične upravený pre cca 5r., v kúpeľni aj bidet), na 6/ 8.poschodí zatepleného domu za 169 990 Eur (2656 Eur/m²)

Z popisu nie je vždy jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov bytu a vybavenie obytných domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných 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.2241 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 24.03.2025

Okres : 803 Košice II

Obec : 599 883 Košice – Sídlisko KVP

Kat.ú. : 881 228 Grunt

A. Majetková podstata:

STAVBY

Obytný dom Dénešova 6 súp.č. 1145 na parc.č.3449

Právny vzťah k pozemku parc.č.3449 pod stavbou súp.č.1145 je evidovaný na LV č.2644

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

BYT

Vchod: 6, 3.poschodie, byt č.9

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: **2082/100000**

11 Dudík Jozef r. Dudík, Dénešova 1145/6, Košice –Sídlisko KVP, 040 23, SR

Dátum narodenia: 19.05.1994

Spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia : Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 – číslo zmeny – 1179/2023

51 Leysek Daniel r.Leysek, Klimkovičova 27, Košice, PSČ 040 23, SR

Dátum narodenia: 25.08.1948

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva V-11096/2023 zo dňa 19.12.2023 č.z.1800/23

Poznámka:

Informatívna: Upovedomenie o zriadení záložného práva 375EX 360/21-6, byt č. 9, 3.posch., vchod: 6, podiel 1/2, Exekútorský úrad Košice, JUDr. Galina Juhászová - súdny exekútor, Palackého 2, 040 01 Košice, P-1268/2021 č.z.1509/2021

Obmedzujúca: Dočasný vlastník na základe Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva P-1007/2023 č.z.1800/23

52 Dudíková Nina r. Dudíková, Tatranská Polianka 1, Vysoké Tatry, PSČ 062 01, SR,

Dátum narodenia: 03.11.1999

Spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia : Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 – číslo zmeny – 1179/2023

C. Ďalšie:

Vlastník por.č.11,51,52 Záložné právo k bytu podľa zákona č.182/93 §15 v prospech ostatných vlastníkov bytov

Vlastník por.č.51 Exekútny príkaz na zriadenie exekútného záložného práva na nehnuteľnosť 375EX 360/21 na podiel 1/2. JUDr. Galina Juhászová, súdna exekútorka, Exekútorsky úrad Košice so sídlom Palackého 2, 040 01 Košice. Z-9532/2021 - č.z. 1601/2021

Výpis z listu vlastníctva č.2644 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 24.03.2025

Okres : 803 Košice II

Obec : 599 883 Košice – Sídliisko KVP

Kat.ú. : 881 228 Grunt

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- **Parc.č.3449** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 377 m²

Právny vzťah k stavbe súp.č.1145 evidovanej na pozemku parc.č.3449 je evidovaný na liste vlastníctva č.2241

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

25 Dudík Jozef r. Dudík, Dénešova 1145/6, Košice –Sídliisko KVP, 040 23, SR

Dátum narodenia: 19.05.1994

Spoluvlastnícky podiel 2082/400000

Titul nadobudnutia : Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 – číslo zmeny – 1179/2023

26 Leysek Daniel r.Leysek, Klimkovičova 27, Košice, PSČ 040 23, SR

Dátum narodenia: 25.08.1948

Spoluvlastnícky podiel 2082/200000

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva V-11096/2023 zo dňa 19.12.2023 č.z.1800/23

Poznámka:

Informatívna: Upovedomenie o zriadení záložného práva 375EX 360/21-6, podiel 2082/200000, Exekútorský úrad Košice, JUDr. Galina Juhászová - súdny exekútor, Palackého 2, 040 01 Košice, P-1268/2021 č.z.1509/2021

Obmedzujúca: Dočasný vlastník na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva P-1007/2023 č.z.1800/23

27 Dudíková Nina r. Dudíková, Tatranská Polianka 1, Vysoké Tatry, PSČ 062 01, SR,

Dátum narodenia: 03.11.1999

Spoluvlastnícky podiel 2082/400000

Titul nadobudnutia : Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 – číslo zmeny – 1179/2023

C. Ďalšie:

Vlastník por.č.25,26,27 Záložné právo k bytu a nebytového priestoru podľa zákona č.182/93 §15 v prospech ostatných vlastníkov bytov

Vlastník por.č.26: Exekútny príkaz na zriadenie exekútného záložného práva na nehnuteľnosť 375EX 360/21 na podiel 2082/200000. JUDr. Galina Juhászová, súdna exekútorka, Exekútorsky úrad Košice so sídlom Palackého 2, 040 01 Košice. Z-9532/2021 - č.z. 1601/2021

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Nehnuteľnosť vlastníkom bola sprístupnená. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 27.03.2025 za účasti pána Jozefa Bednárika (užívateľa bytu), pána Mariána Leyseka (syna spoluvlastníka) a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 27.03.2025

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

Znalcovi bol poskytnutý pôdorys typického podlažia obytného domu na komplexnú obnovu bytového domu vypracovaný v roku 2016. Obnova bola dokončená v roku 2019. Z archívu znalca bola dostupná strana 2 zo zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu (na iný byt v dome), v ktorej bol aj údaj o začiatku užívania domu, a tiež aj popis a rozsah bytu s popisom a plochami miestností typického bytu a celková výmera bytu 64,99m². Stav bytu bol zistený pri obhliadke. Byt je v takmer pôvodnom stave, užívaný, údržba obmedzená. Byt má vymenené plastové okná, bez vnútorného začistenia ostiení a výmera kuchyne je zväčšená o zrušenú lodžiu, ktorá bola podľa výpovede pri obhliadke zahrnutá do vykurovanej plochy bytu. K tejto úprave neboli dostupné žiadne doklady. Výmera zistená zameraním vrátane zrušenej lodžie je **69,17m²**.

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

Údaje katastra boli porovnané so skutočným stavom. Z dostupných údajov nesúlad nezistený.

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

Stavby:

Byt č.9/3.poschodie v obytnom dome Dénešova 6 súp.č.1145 na parc.č.3449, dom uvedený do užívania v roku 1984.

Podiel bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku je **2082/100000**

Pozemky v spoluvlastníckom podiele: parc.č.3449 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 377m²

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 využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce plochy viacpodlažnej zástavby

Zdroj: Aktualizovaný Územný plán hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice – Komplexný urbanistický návrh - stav zmien a doplnkov – január 2025 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

2.1.1 3-i Byt č.9/3.p, Dénešova 6, k.ú.Grunt

Byt č.9 sa nachádza na 3.poschodí zatepleného vežového panelového obytného domu súp.č.1145 na pozemku parc.č.3449, na Dénešovej 6 v Košiciach na Sídlišku KVP. Na dome boli vymenené výplne v spoločných priestoroch i väčšine bytov, vchodové dvere s osadeným schránkovým modulom v domurovke vymenené pred rokom 2014, stúpačky, zateplenie zrealizované v roku 2019 s vypracovaním energetického certifikátu z hľadiska celkovej potreby energie do triedy B a z hľadiska primárnej energie do A1, sanované boli aj lodžie so zasklením, vnútorné maľby, dlažba a obklady vo vstupných komunikačných priestoroch, kamerový systém, výmena výťahov dokončená v roku 2020.

Bytový dom užívaný od roku 1984 má 13 nadzemných podlaží. Na prízemí sa okrem vstupu do domu, skladovacích priestorov k bytom nachádzajú aj kočíkareň, bývalá práčovňa, žehliareň, sušiareň, v časti spoločných priestorov je malá prevádzkareň so samostatným vchodom z exteriéru.

Na poschodiach spolu 48 bytov – po 4 na poschodí. Jedná sa o konštrukčný systém P1.14 – 6.SRP s modulom nosných stien po 3000 a 4200 mm. Jestvujúci dom je riešený ako typický vežový panelový obytný dom s uzavretým priestorovým nosným systémom priečnych a pozdĺžnych nosných stien, ktorý má samonosný obvodový plášť hrúbky 300mm. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Pôvodný obvodový betónový plášť má vnútornú polystyrénovú izoláciu hrúbky 80mm. Nosné

steny sú hrúbky 150 mm, priečky sú betónové hr.80mm. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov hr.150mm, strecha plochá s krytinou z natavovaných asfaltových pásov. Spoločným prvkom navyše sú lodžie. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená železobetónovými schodmi a dvoma výťahmi. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vykurovanie je teplovodné. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálneho zdroja. V dome je inštalovaný rozvod plynu, elektriny, vody, kanalizácie, optická sieť. Okná v spoločných priestoroch plastové, väčšina vlastníkov nahradila drevené zdvojené okná plastovými, lodžie sú uzavreté prevažne posuvným zasklením.

Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, dom prešiel významnou obnovou, je zateplený. Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 80 rokov. Opatrenie obnovených konštrukcií je stanovené analytickou metódou.

Celková podlahová plocha bytu je stanovená vrátane pivnice v spoločných priestoroch na najnižšom podlaží, ktorá sa užíva s bytom a lodžie zahrnuté do vykurovanej podlahovej plochy bytu a má hodnotu **69,17m²**. Byt je v takmer pôvodnom stave. Podlahová plocha kuchyne bola zväčšená o zrušenú lodžiu, realizované tu boli stierky, na podlahe v kuchyni a predsieni bola položená laminátová podlaha a vymenená bola aj sektorová kuchynská linka, ktorá má už však poškodené odlupujúce sa fólie na spodných dverkách skriniek. Pôvodný radiátor bol preložený na bočnú dlhšiu stenu. Úprava kuchyne je staršia, uskutočnená pred vyše 10.rokmi.

Byt je I. kategórie trojizbový - s predsieňou, dvomi spálňami, šatníkom, kúpeľňou, WC, kuchyňou s komorou, obývacou izbou, pivnicou na najnižšom podlaží. Najmenšia izba má vstup len z obývacej izby.

Okná boli vymenené za plastové, zvnútra však nemajú začistené ostenia, trčí montážna pena a kotvy. Dvere sú pôvodné dyhované i hladké. Jadro je pôvodné kovoplastické.

Kúpeľňa je vybavená smaltovanou vaňou a keramickým umývadlom, batérie sú pákové. Vo WC je osadená kombi misa. Kuchyňa je vybavená sektorovou linkou s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou a kombinovaným šporákom. Z kuchyne je prístupná komora. V dvoch izbách sú na stenách pôvodné tapety, na podlahách pôvodné PVC. Elektroinštalácia pôvodná, radiátory pôvodné panelové. K bytu patrí aj drevená latková pivnica na spodnom podlaží.

Byt je užívaný, v takmer pôvodnom stave, jadro pôvodné kovoplastické, údržba obmedzená. Statické poruchy neboli zistené. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, špecifikácia podľa doloženej zmluvy.

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]
Chodba	
4,04*2,12	8,56
Obývacia izba	
4,04*4,23	17,09
Izba	
4,13*2,24	9,25
Izba	
4,13*2,85	11,77
Kuchyňa	
3,05*2,85+2,52*1,17	11,64
Kúpeľňa	
1,67*1,7	2,84
Šatník	
1,42*1,74	2,47
WC	

0,8*1,09	0,87
Komora vnútorná	
2,43*1,06	2,58
Výmera bytu bez pivnice	67,07
Pivnica	
1,4*1,5	2,10
Vypočítaná podlahová plocha	69,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,07$
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	4,92
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,71
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,86
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,65
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,16
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,08
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,69
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	2,06
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,15	0,08	0,07
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,52
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,70
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,97
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,16
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,16
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,95
21	Ostatné	2,00	1,15	2,30	2,26
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,93

23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,97
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,46
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,70
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,95
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,97
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,25	1,00	0,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,93
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	1,97
	Spolu	100,00		101,73	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 101,73 / 100 = 1,0173$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 1,037 * 1,0173 * 1,07$$

$$VH = 1\,406,72 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 51,25% pri veku domu 41 rokov a životnosti 80 rokov (39/80*100). U novších prvkov domu známeho veku je uvažované s opotrebením 6,25-45% podľa veku konštrukcií váhovým priemerom. U rekonštruovaných 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	4,92	51,25	2,52
2	Zvislé konštrukcie	17,71	51,25	9,08
3	Stropy	7,86	51,25	4,03
4	Schody	2,95	51,25	1,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,65	7,50	0,42
6	Krytina strechy	2,16	7,50	0,16
7	Klampiarske konštrukcie	1,08	7,50	0,08
8	Úpravy vonk. povrchov	3,69	7,50	0,28
9	Úpravy vnút. povrchov	2,06	45,00	0,93
10	Vnútorne ker. obklady	0,07	6,25	0,00
11	Dvere	0,52	45,00	0,23
12	Okná	7,37	20,00	1,47
13	Povrchy podláh	0,52	45,00	0,23
14	Vykurovanie	2,70	30,00	0,81
15	Elektroinštalácia	1,97	30,00	0,59
16	Bleskozvod	0,98	30,00	0,29

17	Vnútorný vodovod	2,16	17,50	0,38
18	Vnútorná kanalizácia	2,16	17,50	0,38
19	Vnútorný plynovod	0,98	17,50	0,17
20	Výťahy	2,95	6,25	0,18
21	Ostatné	2,26	25,00	0,57
22	Úpravy vnút. povrchov	3,93	51,25	2,01
23	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	1,97	51,25	1,01
25	Povrchy podláh	2,46	51,25	1,26
26	Vykurovanie	2,70	51,25	1,38
27	Elektroinštalácia	2,95	51,25	1,51
28	Vnútorný vodovod	0,98	51,25	0,50
29	Vnútorná kanalizácia	0,98	51,25	0,50
30	Vnútorný plynovod	0,49	51,25	0,25
31	Ohrev teplej vody	1,97	51,25	1,01
32	Vybavenie kuchýň	1,97	51,25	1,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,98	51,25	0,50
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,93	51,25	2,01
35	Ostatné	1,97	51,25	1,01
	Opotrebenie			38,27%
	Technický stav			61,73%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,406,72 \text{ €/m}^2 \cdot 69,17 \text{ m}^2$	97 302,82
Technická hodnota	61,73% z 97 302,82 €	60 065,03

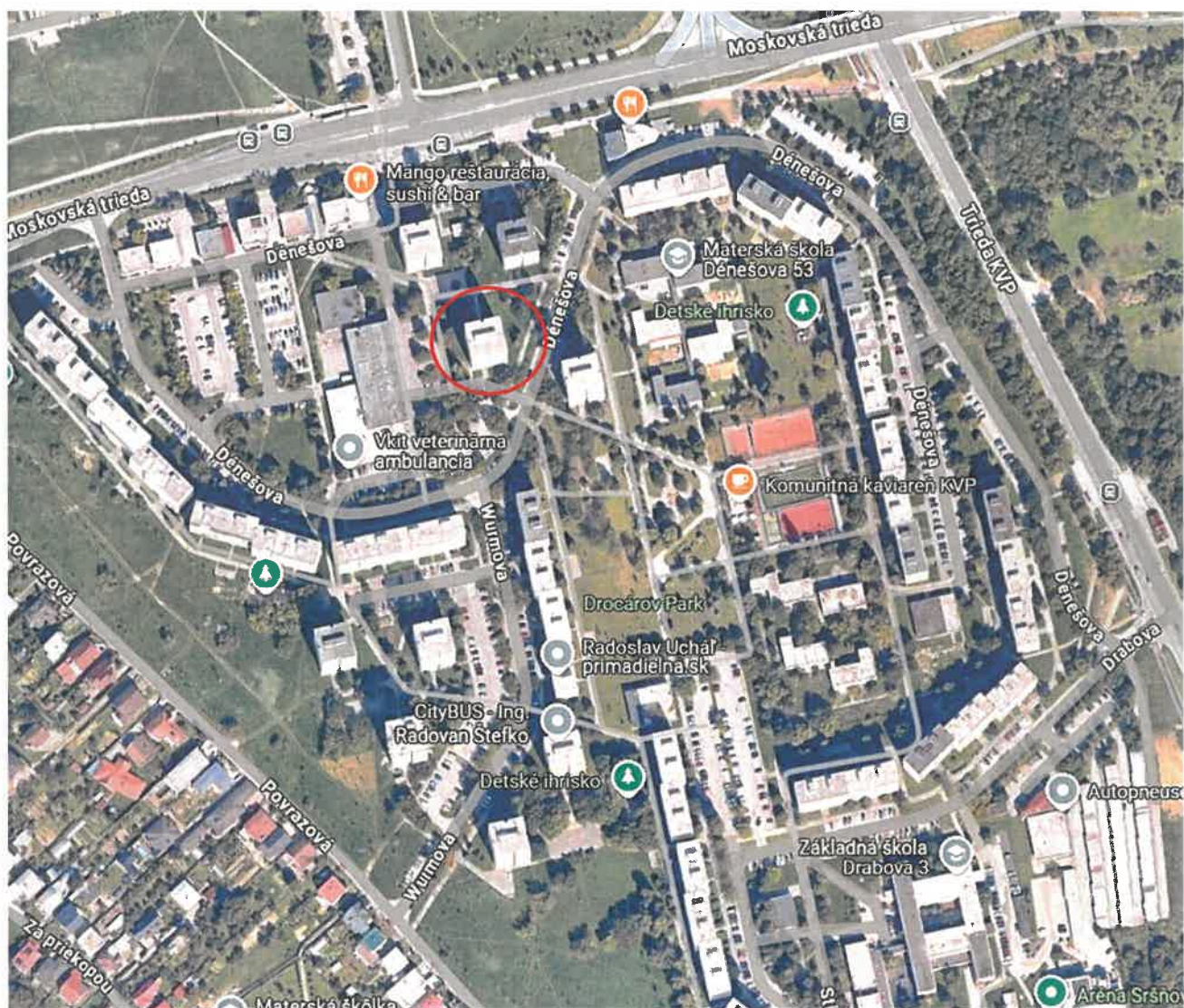
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3/12.poschodí na sídlisku KVP v katastrálnom území Grunt v lokalite panelových obytných domov vo vežovom dome na Dénešovej 6 pri supermarkete. Ulica sa nachádza v dolnej časti sídliska (južne od Moskovskej triedy) pri Drocárovom parku. Orientácia bytu je na východ – dve izby a kuchyňa, na juh – obývacía izba. Obytný dom bol zaradený do užívania roku 1984, obnova dokončená v roku 2019. Sídlisko je vybavené z hľadiska infraštruktúry komplexne ako napr. miestny úrad mestskej časti, školy, ihriská, obchody a nákupné centrá, zimný štadión, pobočky bánk, pošta a poliklinika. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. Objekt je napojený na elektrickú energiu, diaľkové vykurovanie, vodovod, kanalizáciu a plyn. Prístup je po verejnej komunikácii na parcele vo vlastníctve mesta Košice – LV č.965.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt využívaný na bývanie, v takmer pôvodnom stave, s pôvodným kovoplastickým jadrom. V kuchyni bola zväčšená podlahová plocha zrušením lodžie. Byt na štandardné užívanie vyžaduje komplexnú modernizáciu.



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

Na LV je evidovaná ťarcha exekučného záložného práva na 1/2 spoluvlastnícky podiel. Byt má dávnejšie zrealizovanú stavebnú úpravu, pri ktorej bola zrušená lodžia a zahrnutá do podlahovej plochy kuchyne.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza v panelovom dome na Sídlsku KVP v Košiciach. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené parkoviskami i občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, bytový dom bol obnovený v roku 2019. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný. V susedstve sú obytné domy s počtom do 48 bytov, vo vchode domu je 48 bytov – po štyri na každom poschodí. Vysoká hustota obyvateľstva. Nezamestnanosť do 5%. Hluk a prašnosť od dopravy bežný. V dochádznej vzdialenosti je dostupná mestská hromadná doprava a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídlsko je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Príslušenstvo obytného domu tvoria priestor pre bicykle, kočíky, žehliareň, sušiareň, výtahy. Byt je v takmer pôvodnom stave, zrušená lodžia je zahrnutá do kuchyne. Vyžaduje modernizáciu. Orientácia hlavných miestností je prevažne na

východ (dve izby a kuchyňa), jedna izba na juh. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3.poschodí (na 4/13.podlaží) a charakterizujem ho ako priemerný.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 1,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

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.	1,350	10	13,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,700	30	81,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,350	6	8,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,743	10	7,43
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,700	5	13,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,700	9	24,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,743	7	5,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,050	7	28,35

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,050	6	24,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,743	4	2,97
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,350	20	27,00
	Spolu			145	328,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 328,8 / 145$	2,268
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * K_{PD} = 60\,065,03 \text{ €} * 2,268$	136 227,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Grunt

Rovinatý pozemok v intraviláne mestskej časti Košice – KVP na sídlisku KVP, k.ú. Grunt. Pozemok je v celosti zastavaný obytným domom, pri miestnej komunikácii, s dobrým napojením na hlavný dopravný ťah sídliskom. Vedený je na LV ako zastavaná plocha a nádvorie s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Dobrá dostupnosť k zastávkam MHD i ku rozsiahlej občianskej vybavenosti v okolí.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3449	zastavaná plocha a nádvorie	377,00	1/1	2082/400000	1,96
3449	zastavaná plocha a nádvorie	377,00	1/1	2082/200000	3,92
3449	zastavaná plocha a nádvorie	377,00	1/1	2082/400000	1,96
Spolu výmera					7,84

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	3,8220
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,8220$	101,51 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3449	$377,00 \text{ m}^2 * 101,51 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2082/400000$	199,19
parcela č. 3449	$377,00 \text{ m}^2 * 101,51 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2082/200000$	398,38
parcela č. 3449	$377,00 \text{ m}^2 * 101,51 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2082/400000$	199,19
Spolu		796,76

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha exekučného záložného práva. Podlahová plocha bytu je zväčšená o zrušenú lodžiu, ktorá je súčasťou kuchyne.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je byt č.9/3.poschodie v dome súp.č.1145 na parc.č.3449, k.ú.Grunt, Dénešova 6, Košice – Sídliisko KVP. Merný ukazovateľ VŠH je 1981 Eur/m² podlahovej plochy bytu s podielom na príslušenstve a k pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
3-i byt č.9/3.posch. Dénešova 6, k.ú.Grunt, Košice	1/1	136 227,49
Pozemky		
k.ú.Grunt - parc. č. 3449 (1,96 m ²)	1/1 z 2082/400000	199,19
k.ú.Grunt - parc. č. 3449 (3,92 m ²)	1/1 z 2082/200000	398,38
k.ú.Grunt - parc. č. 3449 (1,96 m ²)	1/1 z 2082/400000	199,19
Spolu pozemky (7,84 m²)		796,76
Všeobecná hodnota celkom		137 024,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		137 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťsedemtisíc Eur		

V Košiciach dňa 01.04.2025



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 008/2025
- Protokol zn.008/2025 zo dňa 27.03.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listov vlastníctva č.2241, 2446 k.ú.Grunt
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Grunt
- Strana 2 zo zmluvy o prevode družstevného bytu – doklad o veku bytového domu a výmere bytu
- Pôdorys typického podlažia bytového domu z projektu na obnovu domu
- e-mailová komunikácia dražobnej spoločnosti so správcom bytového domu
- Pôdorys bytu zameraný
- Fotodokumentácia



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 24.03.2025
 Obec : 599883 KOŠICE - SÍDLISKO KVP Čas vyhotovenia : 19:15
 Katastrálne územie : 881228 Grunt Údaje platné k : 21.03.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA PRE BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY č.
 2241

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1145	3449	9	Obytný dom Dánešova 6		1

Iné údaje

právny vzťah k parcele 3449 pod stavbou súpisné číslo 1145 je evidovaný na LV 2644

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

9 Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Byty

Počet bytov: 60

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát
------------	--

6	3	9	
Adresa - ulica, orientačné číslo		Doplňujúci údaj k bytu	2082/100000
1145			
11	Dudík Jozef r. Dudík, Denešova 1145/6, Košice-Sidlisko KVP, PSČ 040 23, SR , Dátum narodenia:19.05.1994	Spoluvlastnícky podiel	1/4
Tituly nadobudnutia			
Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 - Hlso zmeny - 1179/2023			
Poznámky			
Bez zápisu			
Iné údaje			
Bez zápisu			
ČASŤ C: Ľarchy			
Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona číslo 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov.			
51	Leysek Daniel r. Leysek, Klímekovičova 27, Košice, PSČ 040 23, SR , Dátum narodenia:25.08.1948	Spoluvlastnícky podiel	1/2
Tituly nadobudnutia			
Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zabezpečovanom prevode vlastníckeho práva V-11096/2023 zo dňa 19.12.2023 č.z. 1800/23			
Poznámky			
Informatívna: Upovedomenie o zriadení záložného práva 375EX 360/21-6, byt č. 9, 3.posch., vchod: 6, podiel 1/2, Exekútorský úrad Košice , JUDr. Galina Juhászová - súdny exekútor, Palackého 2, 040 01 Košice, P-1268/2021 č.z.1509/2021			
Obmedzujúca: Dočasný vlastník na základe Zmluvy o zabezpečovanom prevode vlastníckeho práva, P-1607/2023 č.z. 1800/23			
Iné údaje			
Bez zápisu			
ČASŤ C: Ľarchy			
Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona číslo 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov.			
Exekútny príkaz na zriadenie exekútného záložného práva na nehnuteľnosť 375EX 360/21 na podiel 1/2. JUDr. Galina Juhászová, súdna exekútorka, Exekútorský úrad Košice so sídlom Palackého 2, 040 01 Košice. Z-9532/2021 - č.z. 1601/2021			
52	Dudíková Nina r. Dudíková, Tatranská Polianka 1, Vysoké Tatry, PSČ 062 01, SR , Dátum narodenia:03.11.1999	Spoluvlastnícky podiel	1/4
Tituly nadobudnutia			
Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 - Hlso zmeny - 1179/2023			
Poznámky			
Bez zápisu			
Iné údaje			
Bez zápisu			
ČASŤ C: Ľarchy			
Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona číslo 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov.			

Paradové číslo vlastníka	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 375EX 360/21 na podiel 1/2, JUDr. Galina Juhászová, súdna exekútorka, Exekútorický úrad Košice so sídlom Palackého 2, 840 01 Košice. Z-9532/2021 - Z.z. 1601/2021
51	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 803 Košice II Dátum vyhotovenia : 24.03.2025
Obec : 599883 KOŠICE - SÍDLISKO KVP Čas vyhotovenia : 19:16
Katastrálne územie : 881228 Grunt Údaje platné k : 21.03.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2644

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
3449	377	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Iné údaje							
právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1145 na parcele 3449 je evidovaný na LV 2241							

Legenda	
Kód spôsobu využívania pozemku	
15	Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Kód umiestnenia pozemku	
1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Kód právneho vzťahu	
5	Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 44

25	Dudík Jozef r. Dudík, Denciova 1145/6, Košice, PSČ 040 23, SR , Dátum narodenia:19.05.1994	2082/400000
<i>Tituly nadobudnutia</i>		
Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 - číslo zmeny - 1179/2023		
<i>Poznámky</i>		
Bez zápisu		
<i>Iné údaje</i>		
Bez zápisu		
26	Leysek Daniel r. Leysek, Klímeková 27, Košice, PSČ 040 23, SR , Dátum narodenia:25.08.1948	2082/200000

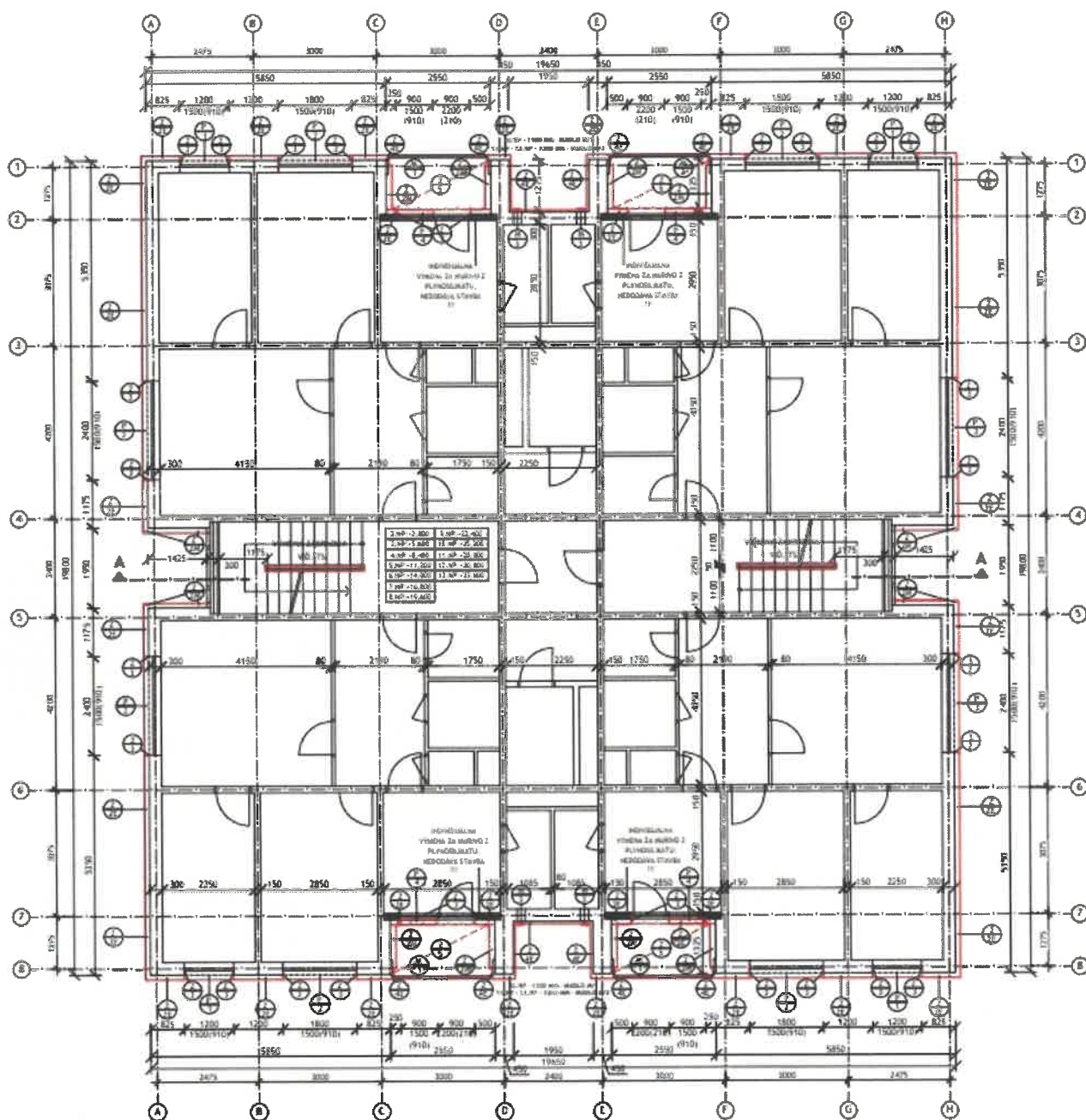
<i>Tituly nadobudnutia</i>		
Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva V-11096/2023 zo dňa 19.12.2023 č.z. 1800/23		
<i>Poznámky</i>		
Informatívna: Upovedomenie o zriadení záložného práva 375EX 360/21-6, podiel 2082/200000, Exekútorický úrad Košice , JUDr. Galina Juhászová - súdny exekútor, Palackého 2, 040 01 Košice, P-1268/2021 č.z.1509/2021		
Obmedzujúca: Dočasný vlastník na základe Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, P-1007/2023 č.z. 1800/23		
<i>Iné údaje</i>		
Bez zápisu		
27	Dudíková Nina r. Dudíková, Tatranská Polianka 1, Vysoké Tatry, PSČ 062 01, SR , Dátum narodenia:03.11.1999	2082/400000
<i>Tituly nadobudnutia</i>		
Z 4218/2023, Uznesenie OS Poprad 21D/89/2022-106 Dnot 156/2022 - číslo zmeny - 1179/2023		
<i>Poznámky</i>		
Bez zápisu		
<i>Iné údaje</i>		
Bez zápisu		

<i>Poradové číslo vlastníka</i>	Zákonné záložné právo k pozemku podľa § 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov.
25	
<i>Poradové číslo vlastníka</i>	Zákonné záložné práva k pozemku podľa § 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov.
26	
<i>Poradové číslo vlastníka</i>	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 375EX 360/21 na podiel 2082/200000, JUDr. Galina Juhászová, súdna exekútorka, Exekútorický úrad Košice so sídlom Palackého 2, 040 01 Košice. Z-9532/2021 - č.z. 1681/2021
26	
<i>Poradové číslo vlastníka</i>	Zákonné záložné právo k pozemku podľa § 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov.
27	



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice II	Košice-Sídliisko KVP	Grunt
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3449		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 16. 3. 2025 15:19:38		Bez autorizácie	
Údaje platné k 14. 3. 2025 18:00:00			

Pôdorys typického podlažia bytového domu



Mgr. Lenka Voronkovová

DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Hviezdoslavova 6, Košice I
tel.: +421 53 671 0001
m.: +421 911 755 524
mail: voronkovova@drazobnik.sk
web: <http://www.drazobnik.sk>



Od: Ing. Eva Gregová <gregova@sbd2ke.sk>
Odoslané: utorok, 20. júna 2023 9:49
Komu: Mgr. Lenka Voronkovová <voronkovova@drazobnik.sk>
Predmet: Re: Fwd: zmluva o vykonaní dražby

Dobrý deň,

preposielam Vám potvrdenie z odd. plánov a investícií.

Dobrý deň,

Pán Jozef Bednárík je podľa evidencie vlastníkom bytu č. 9 na Dánašovej ul. č. 6 v Košiciach od 1.10.2019.

Kontrolou bolo zistené, že v tomto období, resp. v období rokov 2018 až 2023 nebola vlastníkom bytu na SBD II. Košice podaná žiadosť o stavebné povolenie ani ohlásenie stavebných úprav ani ohlásenie udržiavacích prác.

To ale neznamená, že stavebné úpravy nemohli byť urobené. SBD II. Košice vykonáva správu bytov a domov podľa zákona o vlastníctve bytov, nie je povoľovací orgán podľa stavebného zákona.

Teoreticky sú možnosti, že vlastníkom bytu mohol vykonávať stavebné úpravy v byte, ktoré je potrebné ohlásiť na stavebnom úrade, ktorý je vecne a miestne príslušný úrad, tie ohlásiť a vykonal.

Alebo mohol vykonať stavebné úpravy bez súhlasu stavebného úradu, ak bolo potrebné alebo bez stavebného povolenia, ak také bolo potrebné.

Realizácia bežných udržiavacích prác nevyžaduje ohlásenie stavebnému úradu.

Či je byt v pôvodnom stave alebo nie, je možné zistiť jeho obhliadkou. Porovná sa pôvodný stav bytu podľa výkresu so stavom súčasným. Výkresy pôvodného stavu sú k dispozícii na našom oddelení.

S pozdravom

Alena Marchevková
referent plánov a investícií

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

tel.: 055/787 14 79
mobil: 0918 914 360
mail: marchevkova@sbd2ke.sk
web: www.sbd2ke.sk

Článok I

PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je :

- a) vlastníctvo bytu číslo na 3. poschodí, vo vchode na ulici Dénešova č.6, bytového domu so súpisným číslom II. 1145, na ulici Dénešova orientačné číslo 6 v Košiciach.
(ďalej len byt)
- b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku III, vo veľkosti pomeru podlahovej plochy bytu ku podlahovej ploche všetkých bytov v dome :

$$64.990 / 3122.26 = 2.082 \% = 2082 / 100\ 000$$

1. Bytový dom uvedený v bode 1.a. je vedený na liste vlastníctva č.2241 v Katastrálnom území Košice - Grunt ako majetok prevádzajúceho. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1984.

- a) Pozemok, zastavaná plocha bytovým domom, je vedený v Katastrálnom území Košice - Grunt pod parcelným číslom 3449 vo výmere 377 m² ako majetok obce Košice - mesto na liste vlastníctva č.965.
- b) Ku pozemku v zmysle zákona vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu stavby.

Článok II

POPIS A ROZSAH VLASTNÍCTVA BYTU

1. Prevádzaný byt č. pozostáva z týchto miestností a príslušenstva :

izba	17.09 m ²	kúpeľňa	2.67 m ²
izba	11.75 m ²	šatník	2.36 m ²
izba	9.28 m ²	komora vnútorná	2.68 m ²
kuchyňa	8.29 m ²	WC	0.84 m ²
predsieň	8.70 m ²	loggia	3.58 m ²
		pivnica	1.33 m ²

(loggia sa nezapočítava do podlahovej plochy bytu)

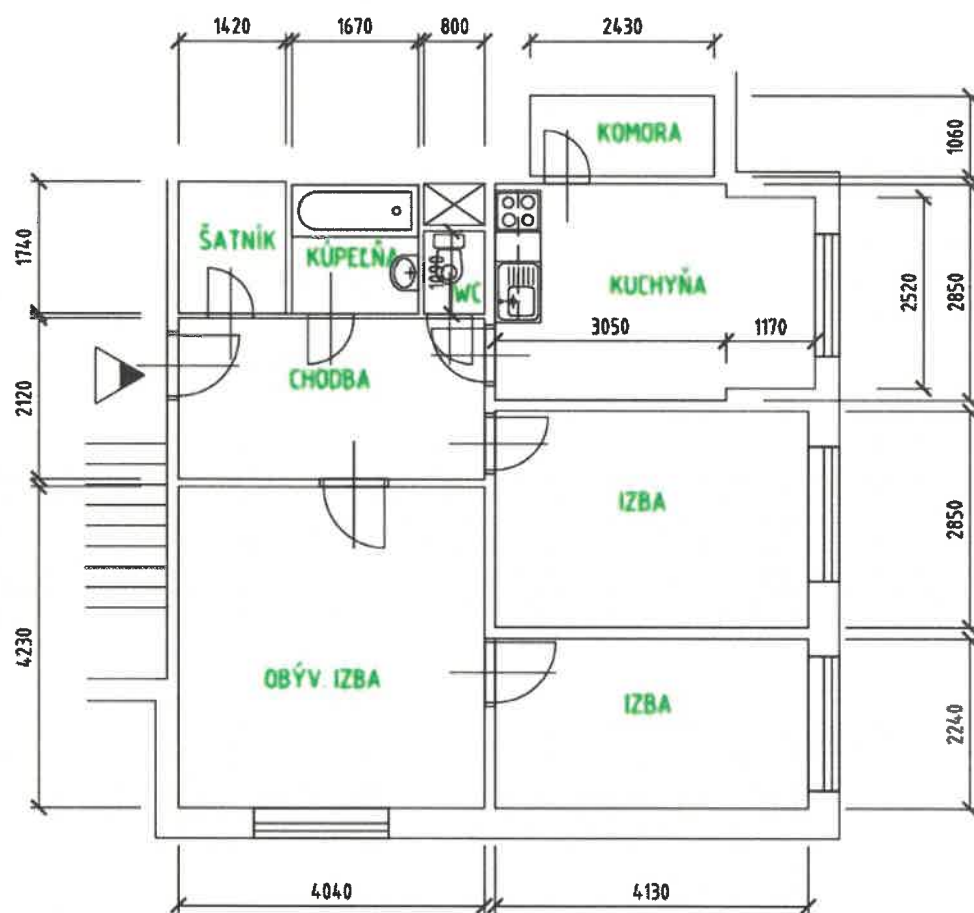
Čalková výmera podlahovej plochy bytu je 64.99 m².

2. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a vstupnými dverami do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane ich zárubní ako aj okien a zábradlí prislúchajúcich k bytu.

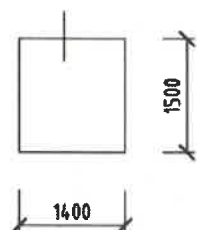
Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, ktorú tvoria:

- a) rozvody elektrickej energie od hlavného ističa bytu (vrátane) pred elektromerom, ktorý je umiestnený v rozvádzači hlavného domového vedenia,
- b) vodorovné potrubné rozvody teplej a studenej vody vrátane ich hlavných uzatváracích ventilov,
- c) vodorovné rozvody ústredného kúrenia, vrátane vykurovacích telies a ich uzatváracích ventilov,

PODORYS BYTU č.9, 3.POSCHODIE DÉNEŠOVA 6, KOŠICE



PIVNICA



Obytný dom súp.č.1145 na parc.č.3449, Dénešova 6, k.ú. Grunt, obec Košice – Sídliisko KVP



Byt č.9/3.poschodie – vstup, kuchyňa



izby



Kúpeľňa, WC



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 50/2025

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

Podpis znalca



