

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Objednávka: č. D 400521 zo dňa 17.3.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, zapísanej na LV č. 12941 a to:

- byt č. 5, 2. p., vo vchode 9, bytového domu súpisné číslo 15, postavený na parcele č. 2619 a súp. č. 16, postavený na parcele č. 2618,
- parcela KN-C č. 2618 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 215 m²
- parcela KN-C č. 2619 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 248 m²,

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 266/10000, na účel organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 23 (8)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 17.3.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, zapísanej na LV č. 12941 a to:

- byt č. 5, 2. p., vo vchode 9, bytového domu súpisné číslo 15, postavený na parcele č. 2619 a súp. č. 16, postavený na parcele č. 2618,
- parcela KN-C č. 2618 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 215 m²
- parcela KN-C č. 2619 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 248 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 266/10000.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 6.4.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.4.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12941, k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, zo dňa 15.4.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, zo dňa 15.4.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie správcu Bytové hospodárstvo s.r.o, Mäsiarska 26, 040 01 Košice
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., 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
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020: $k_{cu}=2,652$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 (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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnutelnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Všeobecná hodnota porovnávaním je tiež použitá, pre porovnávanie znalec využil dostupné údaje o ponukových cenách podobných nehnuteľnosti z realitných internetových portálov. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_S = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **liste vlastníctva č. 12941** - čiastočný v k.ú. Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. *Majetková podstata:*

Stavby

Bytový dom Hroncova 9, 11 č.s. 15 na parc.č. 2619

Bytový dom Hroncova 9, 11 č.s. 16 na parc.č. 2618

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Byt: vchod: 9 2.p. Byt č.5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 266/10000

26 Hrehová Monika, r. Sopková, Hroncova 9, 040 01 Košice, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Informatívna: Upovedomenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosť

C. Ďarchy:

26 Záložné právo k bytom v zmysle § 15 zák. 182/1993 Z.z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

26 Záložné právo k bytu v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila dňa 6.4.2021 na základe výzvy, na ktorú sa okrem znalca dostavil manžel majiteľky - p. Hreha. Pri obhliadke bolo zistené, že bytový dom bol rekonštruovaný - zateplenie fasády a výmena okien a vchodových dverí.

Zameranie vykonané dňa 6.4.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.4.2021

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia bytu a bytového domu nebola znalcovi predložená ani poskytnutá. Skutkový stav bytu bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiel v popisných údajoch katastra .

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

Stavby:

Byt č. 5 bytového domu č. s. 15 na parc. č. 2619 a č.s. 16 na parc. č. 2618

Pozemky:

- parc.č. 2618

- parc.č. 2619

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 5, ul. Hroncova č.s. 15 a č.s. 16, vchod 9, k.ú. Severné Mesto - Košice I Sever

POPIS

Byt č. 5 sa nachádza v bytovom dome č.s. 15 (na parcele č. 2619) a č.s. 16 (na parcele č. 2618), na ulici Hroncová, vchod č. 9, v k.ú. Severné Mesto, Košice I - Sever. Jedná sa o 2 - izbový byt s príslušenstvom. Bytový dom je situovaný v širšom centre mesta, v lokalite zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti. Dom je napojený na inžinierske siete, a to: elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia, plyn a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1964 podľa Potvrdenia správcu bytového domu, v prílohe tohto znaleckého posudku. Bytový dom bol v roku 2017 rekonštruovaný - výmena okien v spoločných priestoroch a vchodových dverí, výmena výťahu, výmena strešnej krytiny a zateplenie fasády s novou fasádnou omietkou. Byt bol čiastočne rekonštruovaný v roku 2011, výmenou okien za plastové. Stav bytového domu a bytu je dobrý, zodpovedá veku, opotrebeniu a bežnej údržbe.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU:

Jedná sa o bytový dom s dvomi vchodmi, v ktorých je 33 bytov a 4 nebytové priestory. Bytový dom má 6 nadzemných podlaží, a jedno podzemné podlažie, čiastočne zapustené v zemi, v ktorom sú pivnice. Bytový dom je murovanej konštrukcie, postavený na betónových základoch s hydroizoláciou. Obvodové steny a priečky sú murované, fasáda je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom, s fasádnou omietkou na báze umelých hmôt. Vodorovné nosné konštrukcie sú montované železobetónové panely s rovným podhľadom. Schodište je dvojramenné, železobetónové, prefabrikované, s terazzovým povrchom. Strecha je plochá. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom má v každom vchode jeden výťah. Vchodové dvere bytového domu sú nové plastové s elektrickým vrátnikom, okná v spoločných priestoroch schodiska sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne omietky v spoločných priestoroch sú vápenné hladké, s olejovým náterom do výšky 1m, obklady spoločných priestorov nie sú realizované. Podlahy v spoločných priestoroch vstupu a schody sú terazzové, v pivniciach sú betónové. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, sú to základy domu, strecha, chodby k bytom a chodby k pivniciam, priečelia, schodišťa, obvodové múry, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, výťahy a strojovne výťahov, spoločné televízne rozvody, prieduchy, odvetrania, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Predmetný byt sa nachádza na 3./6. nadzemnom podlaží (2. poschodie) bytového domu. Jedná sa o 2 - izbový byt s príslušenstvom. Dispozícia bytu: obývacia izba, izba, predsieň (chodba), kúpeľňa, WC, kuchyňa, balkón. K bytu patrí aj pivnica v 1.podzemnom podlaží. Byt je v pôvodnom stave, len okná boli v roku 2011 vymenené za plastové.

Omietky sú vápenné hladké, keramické obklady sú realizované v kuchyni za kuchynskou linkou. Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené z dubových vlysov, v ostatných miestnostiach sú podlahy z PVC. Dvere sú hladké, plné i čiastočne presklené. Okná sú nové plastové, s hliníkovými žalúziami. Kúrenie a teplá voda je z centrálného zdroja, v byte sú plechové panelové radiátory s regulačnými ventilmi a s meračmi spotreby tepla. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 1,8 bm, so smaltovaným drezom a bežnou vodovodnou batériou, plynový sporák. Bytové jadro je pôvodné, umakartové. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, bežná vodovodná batéria. V samostatnom WC je splachovací záchod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
obývacia izba 4,93*3,80	18,73
izba 4,93*3,32	16,37
kuchyňa 3,46*2,35	8,13
predsieň (chodba) 3,46*1,05+1,02*1,45	5,11
kúpeľňa 1,41*1,51	2,13
WC 1,05*0,91	0,96
Výmera bytu bez pivnice	51,43
pivnica 1,31*0,95	1,24
Vypočítaná podlahová plocha	52,67
loggia 2,62*0,70	1,83

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Počet izieb:	2

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	4,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,40	25,20	22,83
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,24
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,71
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,52
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,81
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,40	4,20	3,80
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,81
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,59
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,33
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,81
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,81
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,62

23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,81
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,26
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,71
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,71
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,81
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,81
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,62
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,62
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,26
Spolu		100,00		110,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 110,55 / 100 = 1,1055$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,652 * 0,939 * 1,1055 * 1,10$$

$$VH = 985,09 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav bytového domu je dobrý, s vykonanou rekonštrukciou a pravidelnou údržbou, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5, ul. Hroncova č.s. 15 a č.s. 16, vchod 9, k.ú. Severné Mesto - Košice I Sever	1964	57	43	100	57,00	43,00

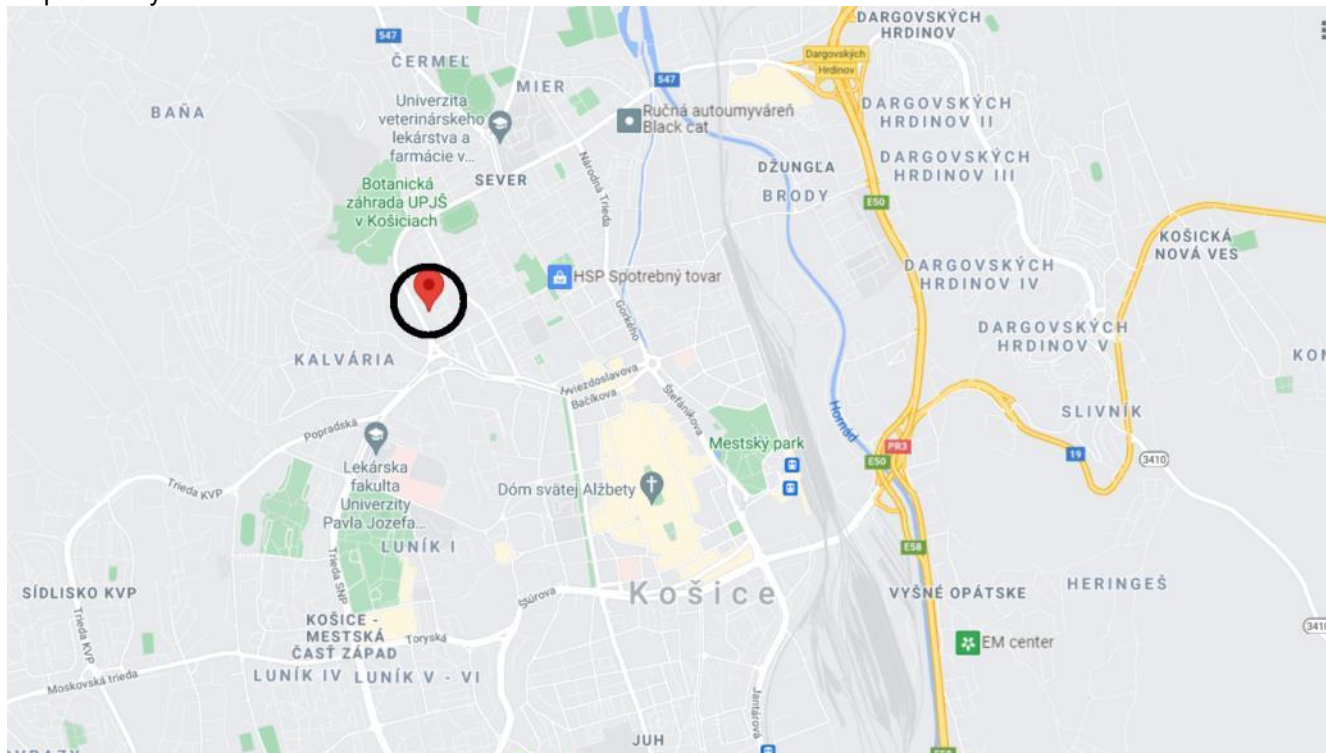
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	985,09 €/m ² * 52,67m ²	51 884,69
Technická hodnota	43,00% z 51 884,69 €	22 310,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Bytový dom na ulici Hroncova č.s. 15 a č.s. 16 sa nachádza v širšom centre krajského mesta Košice, s dobrou dostupnosťou k MHD, s dobrou občianskou vybavenosťou, v lokalite vhodnej na bývanie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je projektovaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa LV č. 12941 bolo k danému bytu zriadené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava.

K vlastníkovi č. 26 je informatívna poznámka o začatí výkonu záložného práva k danej nehnuteľnosti.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

POPIS:

Bytový dom č.s. 15 a č.s. 16, na parcele č. 2619 a č. 2618, sa nachádza v širšom centre krajského mesta Košice, v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v rovinnom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite je vyšší ako ponuka. Súčasný technický stav bytového

domu aj bytu je dobrý, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, bytový dom bol rekonštruovaný, byt je prevažne v pôvodnom stave. V bezprostrednom okolí bytu prevládajú objekty bytových domov a budov občianskeho vybavenia, parkoviská, v blízkosti je materská a základná škola, v lokalite sa nachádza miestny úrad, poliklinika, kompletná obchodná sieť a služby. Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. Dosah k miestnej hromadnej doprave, autobus, električka, trolejbus do 5 minút. V blízkosti je prírodná lokalita do 1 km - park, botanická záhrada. Vo vchode bytového domu je 16 bytov, bez občianskej vybavenosti priamo v dome. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Košice I podľa Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny SR za február 2021 je 6,36 %. Orientácia obytných miestností je v smere juhojuhovýchod. Byt je umiestnený v stredovej sekcii, na 3./6.nadzemnom podlaží (3.poschodie), jedná sa o dobrý byt.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 2,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,200 + 4,400)	6,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,400
III. trieda	Priemerný koeficient	2,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,210
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,200 - 1,980)	0,220

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	4,400	10	44,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,400	30	132,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,400	7	30,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,600	5	33,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	2,200	6	13,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,210	10	12,10
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	4,400	8	35,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	4,400	6	26,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	6,600	5	33,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	6,600	9	59,40

11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,200	7	15,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,600	7	46,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,600	6	39,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,200	4	8,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,400	5	22,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	4,400	20	88,00
	Spolu			145	639,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 639,1 / 145$	4,408
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 22\,310,42 \text{ €} * 4,408$	98 344,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN-C

POPIS

Predmetom ohodnotenia je 266/10000 podiel na pozemkoch KN-C č. 2618 a 2619, ktoré sú situované v širšom centre krajského mesta Košice, v lokalite s prevažujúcou občianskou vybavenosťou, s bytovými domami so štandardným vybavením, vhodnej na bývanie. Dopravná dostupnosť k mestskej hromadnej doprave autobusovej, električkovej a trolejbusovej. Vybavenosť verejnej technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizácia, elektrická energia, plyn a teplovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2618	zastavaná plocha a nádvorie	215,00	1/1	266/10000	5,72
2619	zastavaná plocha a nádvorie	248,00	1/1	266/10000	6,60
Spolu výmera					12,32

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	4,4651
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,4651$	118,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2618	$215,00 \text{ m}^2 * 118,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 266/10000$	678,22
parcely č. 2619	$248,00 \text{ m}^2 * 118,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 266/10000$	782,31
Spolu		1 460,53

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA ZNALCA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, zapísanej na LV č. 12941 a to:

- byt č. 5, 2. p., vo vchode 9, bytového domu súpisné číslo 15, postavený na parcele č. 2619 a súp. č. 16, postavený na parcele č. 2618,
 - parcela KN-C č. 2618 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 215 m²
 - parcela KN-C č. 2619 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 248 m²,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel na pozemkoch je 266/10000.

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 5, ul. Hroncova č.s. 15 a č.s. 16, vchod 9, k.ú. Severné Mesto - Košice I Sever	1/1	98 344,33
Pozemky		
KN-C - parc. č. 2618 (5,72 m ²)	1/1 z 266/10000	678,22
KN-C - parc. č. 2619 (6,6 m ²)	1/1 z 266/10000	782,31
Spolu pozemky (12,32 m²)		1 460,53
Všeobecná hodnota celkom		99 804,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		99 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdeväťtisícosemsto Eur		

V Strážskom, dňa 19.04.2021

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 400521 zo dňa 17.3.2021 - 2 A4
2. Výpis z listu vlastníctva č. 12941, k. ú. Severné Mesto, Košice I - Sever, vyhotovený z katastrálneho portálu - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Severné Mesto, Košice I - Sever, vyhotovená z katastrálneho portálu -1 A4
4. Potvrdenie správcu Bytové hospodárstvo, Mäsiarska 26, Košice - 1 A4
5. Pôdorys bytu - 1 A4
6. Fotodokumentácia - 1 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 26/2021.

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

Ing. Emília Hasíková