

Znalec: Ing. Martin Hromják

odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DUPOS dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky): elektronická DD 20-2023 zo dňa 21.07.2023

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.95/2023***

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice – Juh, okres Košice IV, a to:

- bytu č.71/12.poschodie vo vchode 1 obytného domu Rosná 1 súp.č.1511 na pozemku
- parc.č.3350/8 – ostatná plocha s výmerou 84m²
- parc.č.3350/9 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 535m²
- parc.č.3350/10 – ostatná plocha s výmerou 116m²

s podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 90675/10000000

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvorenia podkladu pre vykonanie dražby
Nehuteľnosti sú evidované na LV č.7311

Počet strán (z toho príloh): 27 (8)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice – Juh, okres Košice IV, a to **bytu č.71/12.poschodie** v obytnom dome Rosná 1 súp.č.1511 na pozemku parc.č.3350/9 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 535m², parc.č.3350/8 – ostatná plocha s výmerou 84m², parc.č.3350/10 – ostatná plocha s výmerou 116m², s podielom priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 90675/10000000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV 7311.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.08.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 10.08.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka DD 20-2023 zo dňa 21.07.2023

- Znalecký posudok č.100/2016 vypracoval Ing. Ján Bugata, z ktorého boli použité okrem informácií o nehnuteľnosti nasledovné podklady:

- Pôdorys bytu zakreslený znalcom a fotodokumentácia

- Potvrdenie o veku obytného domu vydalo Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Rosná 1, 040 01 Košice dňa 26.05.2016

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.7311, k.ú. Južné Mesto, vytvorený ISKN dňa 07.08.2023

- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Južné Mesto – vytvorená ISKN dňa 07.08.2023

- Fotodokumentácia bytového domu vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 07.08.2023 – byt nesprístupnený

- Fotodokumentácia spoločných priestorov stav v roku 2013 a informácie o bytovom dome – archív znalca

- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia na internete

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 pre 2.Q.2023

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 aktualizáciami zapracovanými v programe HYPO

7. Definície použitých 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 lodžii, 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, inštalačnými 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 2.Q.2023.

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

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:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

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 portálov www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

V mestskej časti Košice - Juh boli v ponuke viaceré 1i -2i byty s uvádzanou výmerou okolo 41 - 45m²:

Na Rosnej :

- **zrekonštruovaný a zariadený 1,5i byt**, rohová vaňa v kúpeľni, dispozične upravený, dve lodžie vtiahnuté do vykurovanej plochy, zvýšená plocha na 50m², orientácia západ, na 2/13p zatepleného domu za 125 000 Eur(2490 Eur/m² vrátane zariadenia)

- **1-i byt 26m²** v pôvodnom stave s plastovými oknami laminátovými podlahami, 6m lodžiou, orientácia na západ, 7/7p zatepleného domu za 95 000 Eur (3653 Eur/m²)

Na Južnej triede :

- **čistočne zrekonštruovaný 2i byt 42m²**, na prízemí zatepleného domu za 113 000 Eur(2770 Eur/m²)

- **čistočne zrekonštruovaný 2i byt 50m²**, cca 20r. murované jadro, lodžia, na 11/12p zatepleného domu za 118 150 Eur (2363 Eur/m²)

- **byt 42m² plus 2m² pivnica po starej rekonštrukcii a dispozičnej úprave**, na prízemí zatepleného domu, kuchynský kút v predsieni, v kuchyni spálňa, kúpeľňa spojená s WC, za 84 050 Eur (2001 Eur/m²)

Pri Auparku na neuvedenej ulici - čiastočne zrekonštruovaný 2i byt 44m², plastové okná, vymenené podlahy, orientácia juh, na 12/12p zatepleného domu za 98 150 Eur (2230 Eur/m²)

Na Fibichovej ulici - 1,5i byt 44m², 6m zasklená lodžia, čiastočne zrekonštruovaný stav s plastovými oknami a laminátovými parketami, na 2/8.posch zatepleného domu za 124 150 Eur (2821 Eur/m²)

Z popisu nie je vždy zrejmé príslušenstvo bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná 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.7311 - čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 07.08.2023

Okres : 805 Košice IV

Obec : 599 824 Košice – Juh

Kat.ú. : 827 118 Južné Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.3350/8 – ostatná plocha s výmerou 84m²

parc.č.3350/9 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 535m²

parc.č.3350/10 – ostatná plocha s výmerou 116m²

STAVBY

obytný dom Rosná 1 súp.č.1511 na parc.č.3350/9

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

Vchod: 1, 12.p., byt č.71

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **90675/1000000**

Plomba vyznačená na základe Z-4509/2023 (Iná listina)

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

70

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 38D 56/04 Dnot 50/04 Z 5287/07 - v.z.143/08

Poznámky:

informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, zriadením exekučného záložného práva č. 242EX 443/20-9, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, Ing., JUDr. Radoslav Kešefák - súdny exekútor so sídlom 052 01 Spišská Nová Ves, Mlynská 1849/2, P-1565/2020 zo dňa 02.12.2020, č.z. 2031/2020

Informatívna: Poznomenáva sa začatie výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava IČO: 00 151 653, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, P-11671/2021 č.z.2231/2021

informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, zriadením exekučného záložného práva 242EX 868/22 zo dňa 26.10.2022 (Exekútorický úrad, Ing. JUDr. Radoslav Kešefák, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, P-884/2022 č.z.2196/2022 - 2 z 3 Ostatné priestory nevyžiadané.

informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, zriadením exekučného záložného práva 242EX 830/22 zo dňa 26.10.2022 (Exekútorický úrad, Ing. JUDr. Radoslav Kešefák, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, P-885/2022 č.z.2197/2022

Informatívna poznámka - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. DU-POS DD 53/2022 dražobníkom : DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 36 233 935 - P-892/2022 - č.z.2223/2022 (prvá dražba, dátum konania: 30.11.2022, navrhovateľ: Slovenská sporiteľňa, a.s.) Dražba č.DU-POS DD 53/2022 neúspešná, č.Notárskej zápisnice N 2946/2022,NZ 44446/2022. P1007/2022 - 2472/22

Informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, zriadením exekučného záložného práva č.242EX 837/22-8 - Ing. JUDr. Radoslav Kešefak, súd.ex., Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, P-933/2022 - 2282/22

Informatívna: Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby č. DU-POS DD 053a/2022 dražobníkom : DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 36 233 935 (prvá opakovaná dražba, dátum konania: 16.02.2023, navrhovateľ: Slovenská sporiteľňa, a.s.), P-65/2023 - č.z.114/2023 Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby č. DU-POS DD 053a/2022 konanej dňa 16.2.2023. Dražba skončená, neúspešná, N 183/2023, NZ 4279/2023. P-158/2023 - číslo zmeny 249/2023

C. Ďarchy:

Vecné bremeno v zmysle zákona 657/2004 spočívajúce v povinnosti povinného strpieť vstup do objektov bytový dom súp.č.1511 na parc.č.3350/9 v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti a strpieť na nehnuteľnostiach výkon povolenej činnosti na sústave tepelných zariadení alebo na jej časti v prospech TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o. Košice, Komenského 7,040 01 Košice, IČO: 31679692. Z-4728/2019 z 28.6.2019 - 1733/19

Záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Rosnej ulici č.1 v Košiciach **Vlastník poradové číslo 70** V 8445/2016 zo dňa 22.08.2016,**Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa** a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava ,IČO: 00151653,SR, Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva - číslo zmeny - 1670/16

Vlastník poradové číslo 70 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 242EX 443/2020-14, Exekútorický úrad, Ing. JUDr. Radoslav Kešefák, súdny exekútor, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-4891/2021 - číslo zmeny 925/2021

Vlastník poradové číslo 70 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 242EX 830/22-13. Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr. Radoslav Kešefak , Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves. Z3141/2023- č.z.1446/23

Vlastník poradové číslo 70 Exekučný príkaz č. 242EX 837/22-11 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, Ing. JUDr. Radoslav Kešefák, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, Z - 3142/2023 - 1447/2023

Vlastník poradové číslo 70 Exekučný príkaz č. 242EX 868/22 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, Ing. JUDr. Radoslav Kešefák - súdny exekútor, Mlynská 1849/2, 052 01 Spišská Nová Ves, Z-

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná na základe objednávky dňa 07.08.2023 za účasti znalca. Nehnuteľnosť nebola v čase obhliadky sprístupnená a fotodokumentácia bola vyhotovená len na bytový dom. K ohodnoteniu boli použité doklady z dostupného podkladu (Znalecký posudok č.100/2016, Ing. Ján Bugata).

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

Znalcom nebola k dispozícii projektová dokumentácia ani charakteristické pôdorysy bytu a obytného domu, ktoré bývali súčasťou zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu. Pôdorys bytu zameraný znalcom bol prevzatý z dostupného podkladu. Z neho vyplýva, že byt bol zrekonštruovaný a dispozične upravený tak, že z lodžie pri izbe bol vytvorený kuchynský kút a z kuchyne bola urobená spálňa. Z chodbičky do kuchyne bol urobený šatník. Žiadne doklady k tejto rekonštrukcii a zväčšeniu vykurovanej podlahovej plochy bytu neboli dostupné. Vek obytného domu je prevzatý z dokladu správcu z dostupného podkladu. Keďže byt nebol sprístupnený, nie je známy jeho súčasný technický stav.

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

Súlad medzi skutočným stavom a stavom podľa KN nemohol byť overený, keďže doklady k nehnuteľnosti neboli dostupné.

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

Stavby:

- Byt č.71/12.poschodie v obytnom dome Rosná 1 súp.č.1511 na parc.č.3350/9, obytný dom sa užíva od roku 1973

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 90675/10000000

Pozemky v spoluvlastníckom podiele:

- parc.č.3350/8 – ostatná plocha s výmerou 84m²

- parc.č.3350/9 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 535m²

- parc.č.3350/10 – ostatná plocha s výmerou 116m²

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 existujúce 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_2012/36.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 2-i byt č.71/12.poschodie, Rosná 1, k.ú. Južné Mesto, Košice - Juh

Bytový dom je unifikovaný, panelový so železobetónovými stropmi a schodiskom. Do užívania bol odovzdaný v roku 1973. Dom bol čiastočne obnovený a zateplený okolo roku 2006, jeden z výťahov novovymenený. Sú vymenené aj vchodové dvere do domu za hliníkové, väčšina okien. Zrealizované čiastočné zateplenie domu – iba poschodia, bez lodžiových stien, podhládov spodného podlažia.

Okolo vymenených vchodových dverí zrealizovaná roztieraná omietka, zvyšok prízemnia má pôvodný obklad ošetrený náterom, bez zateplenia. Podľa stavu domu v roku 2013 boli realizované obnovujúce maľby a nátery, na podlahách v komunikačných priestoroch bola staršia maloplošná keramická dlažba v zádverí vymenená a roku 2013 bol vymenený jeden výťah a v roku 2023 druhý.

Jestvujúci dom bol realizovaný ako vežový v konštrukčnom systéme T 06B s modulovou osnovou nosných stien 3600mm. je riešený ako typický panelový obytný dom s priečnym nosným systémom, ktorý spolu s prvkami obvodového plášťa tvorí priestorovo tuhú a stabilnú sústavu. Má 14 nadzemných podlaží, z toho 13 poschodí s bytmi + technické prízemie

so skladovacími priestormi, sušiarňou, práčovňou, kočíkárňou, miestnosťou pre bicykle, pričom v niektorých spoločných priestoroch boli vytvorené nebytové priestory – je tu v súčasnosti Beba shop (kaderníctvo) a Niké nikinka. Na poschodí po 6 bytov, celkovo 78 bytov v dome.

Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Priečne nosné steny sú hrúbky 150 mm, priečky sú betónové alebo siporexové hr.80mm. Stropné konštrukcie sú z panelov hr.120mm. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená železobetónovým schodiskom a dvoma výťahmi. Tento variant T-06 B je s lodžiami zapustenými i predsadenými. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, strecha plochá s mäkkou krytinou z natavovaných pásov. Keramické obklady vnútorné nie sú. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálneho zdroja do domovej výmenníkovej stanice. V dome je inštalovaný rozvod elektriny, vody, plynu, kanalizácie, internetu. Dom bol roku 2006 zateplený – poschodia, vymenené výplne v spoločných priestoroch, vymenené stúpačky, roku 2013, 2023 boli vymenené výťahy. Vykurovanie vyregulované. Sú vymenené vstupné dvere za hliníkové, obnovené podlahy v spoločných priestoroch vstupu - nová dlažba. Celkovú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 80 rokov, opotrebenie je stanovené analytickou metódou.

Popis nesprístupneného bytu z poskytnutého podkladu:

Byt: Č. 71 je na 12. nadzemnom podlaží, pôvodne jednoizbový s dispozičnými zmenami (rozšírenie plochy bytu o jednu loggiu), v čase obhliadky mal má dve obytné miestnosti a príslušenstvo – kuchyňu, kúpeľňu, WC, predsieň a pivnicu v technickom podlaží. Byt je po rekonštrukcii (realizovanej v roku 2010) s dispozičnými zmenami, novými deliacimi konštrukciami a výmenou všetkých konštrukcií krátkej životnosti a zariadenia kuchyne vo vyššom štandarde.
Súčasť bytu: Vnútorné vybavenie, najmä vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, plynovodné a elektrické bytové prípojky, prípojka STA, poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, záchodová misa, vykurovacie telesá a merače médií.

Spoločné časti domu: najmä základy, strecha, chodby, obvodové steny, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu: najmä spoločné priestory, kočíkareň, práčovňa, sušiareň, STA, bleskozvod, a prípojky médií určené na spoločné užívanie, slúžiace výlučne domu aj keď sú umiestnené mimo domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami T0

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba	
3,45*1,73	5,97
Izba	
3,46*7,33	25,36
Izba	
3,40*2,54	8,64
WC	
1,17*0,83	0,97
Kúpeľňa	
1,59*1,58	2,51
Šatník	
0,996*1,58	1,57

Výmera bytu bez pivnice	45,02
Pivnica	
1,25*0,93	1,16
Vypočítaná podlahová plocha	46,18
Lodžia	
3,3*1,3	4,29

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:	$k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,06$
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	4,15
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	19,39
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,63
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,49
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	5,18
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,16
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,23
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,66
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,54
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,46
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,07
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,82
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,82
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,66
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,49
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,66
Ďalšie konštrukcie					
22	Lodžia	-	-	2,00	1,66
Zariadenie bytu					
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,31

24	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,08
25	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,16
26	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,69
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,07
28	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,99
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,00
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,00
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,20	0,60	0,50
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,66
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,49
34	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,32
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,32
36	Ostatné	2,50	1,10	2,75	2,28
	Spolu	100,00		120,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 120,60 / 100 = 1,206$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,584 * 1,037 * 1,2060 * 1,06$$

$$VH = 1\,545,55 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,15	62,50	2,59
2	Zvislé konštrukcie	19,39	62,50	12,12
3	Stropy	6,63	62,50	4,14
4	Schody	2,49	62,50	1,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,18	62,50	3,24
6	Krytina strechy	2,16	21,25	0,46
7	Klmpiarske konštrukcie	0,91	21,25	0,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,23	21,25	0,69
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,66	53,75	0,89
10	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,54	21,25	0,11
12	Okná	7,46	21,25	1,59
13	Povrchy podláh	0,41	53,75	0,22
14	Vykurovanie	2,07	62,50	1,29
15	Elektroinštalácia	1,82	21,25	0,39
16	Bleskozvod	0,91	21,25	0,19
17	Vnútorný vodovod	1,82	21,25	0,39
18	Vnútorná kanalizácia	1,66	21,25	0,35

19	Vnútorný plynovod	0,83	21,25	0,18
20	Výťahy	2,49	11,25	0,28
21	Ostatné	1,66	62,50	1,04
22	Lodžia	1,66	62,50	1,04
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,31	16,25	0,70
24	Vnútorné keramické obklady	1,08	16,25	0,18
25	Dvere	2,16	16,25	0,35
26	Povrchy podláh	2,69	16,25	0,44
27	Vykurovanie	2,07	62,50	1,29
28	Elektroinštalácia	2,99	16,25	0,49
29	Vnútorný vodovod	1,00	16,25	0,16
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	16,25	0,16
31	Vnútorný plynovod	0,50	16,25	0,08
32	Ohrev teplej vody	1,66	62,50	1,04
33	Vybavenie kuchýň	2,49	16,25	0,40
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,32	62,50	2,08
35	Bytové jadro bez rozvodov	3,32	62,50	2,08
36	Ostatné	2,28	16,25	0,37
	Opotrebenie			42,77%
	Technický stav			57,23%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,545,55 \text{ €/m}^2 * 46,18\text{m}^2$	71 373,50
Technická hodnota	57,23% z 71 373,50 €	40 847,05

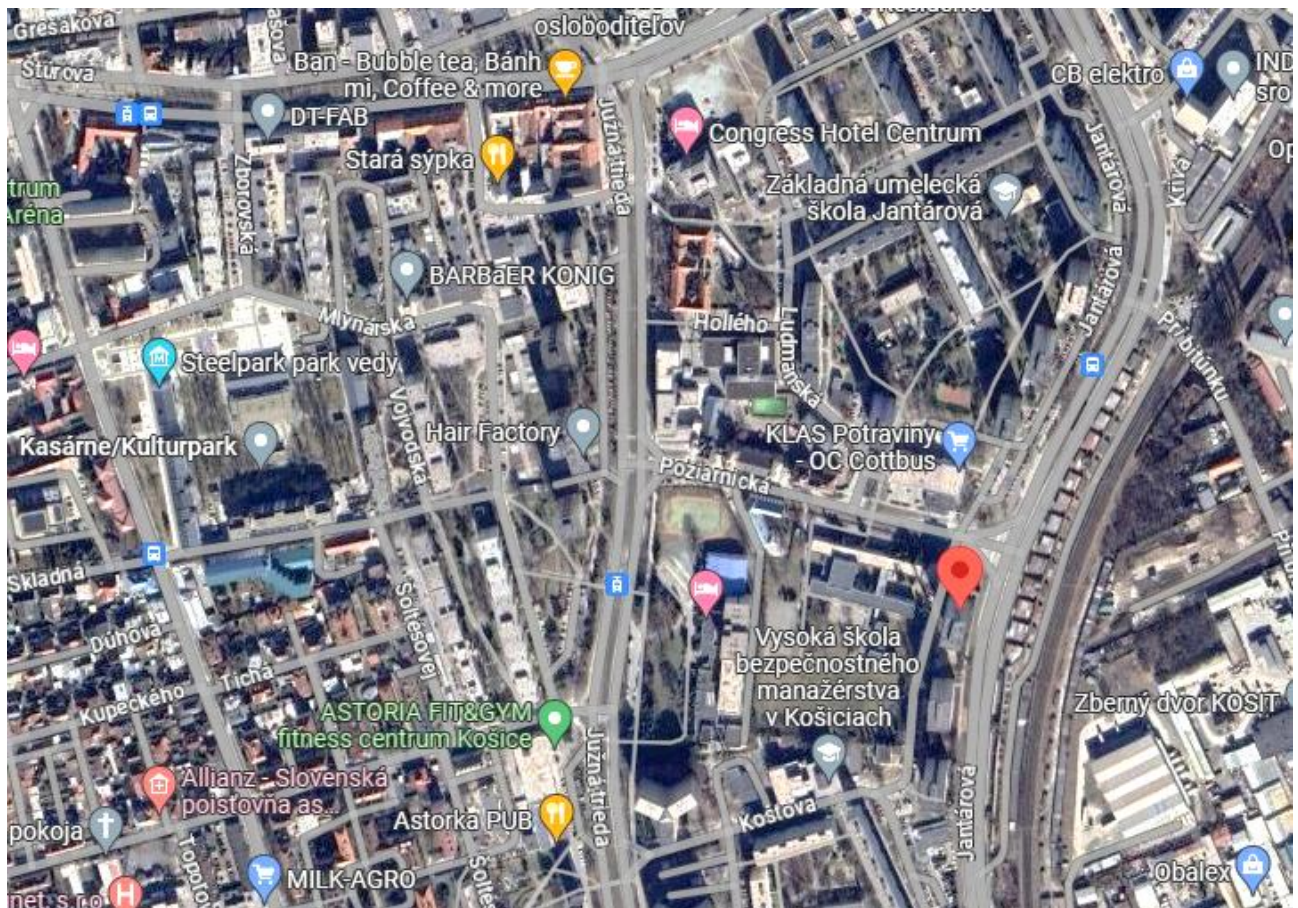
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v čiastočne zateplenom vežovom panelovom obytnom dome na Rosnej 1 v Košiciach na sídlisku v južnej časti blízko širšieho centra mesta. Dom sa nachádza na rozhraní obytnej a priemyselnej zóny, ktoré oddeľuje rušný dopravný ťah Jantárová, radové garáže a železnica. Nachádza sa v zóne pešej dostupnosti do širšieho centra mesta, neďaleko Auparku, OD Cottbus, OD Astória (LIDL) s trhoviskom, poštou, vedľa hotelovej akadémie blízko základnej i materskej školy. Na Smetanovej ulici sídli Miestny úrad mestskej časti. Poloha je vhodná na bývanie blízko širšieho centra mesta. Budova je napojená na CZT, elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, plyn, dátové siete. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie vo vlastníctve mesta. Byt sa nachádza na 12/13.poschodí, je čiastočne zrekonštruovaný a dispozične upravený v roku 2010 a je pravdepodobne orientovaný k rušnému dopravnému ťahu, železnici na východ. V bytovom dome sú zriadené aj nebytové priestory – kaderníctvo, tipovacia kancelária niké.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt využívaný na bývanie, ale nesprístupnený. Podľa podkladu má zväčšenú vykurovanú podlahovú plochu o jednu z dvoch lodží, kde bol vytvorený kuchynský kút. Dom je v primeranom technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, obalové konštrukcie čiastočne zateplené, obnovené, vymenené stúpačky, výplne otvorov, výťah. Je predpoklad aj ďalšieho využitia na bývanie.



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

Byt nebol sprístupnený, preto nebolo možné overiť jeho technický stav a vybavenie, ohodnotený je z dostupného podkladu z roku 2016 s využitím archívnych informácií.

Na LV sú evidované fárchy záložného a exekučného záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva.

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v k.ú. Južné Mesto v Košiciach. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Sídliisko je územne vybavené miestnymi komunikáciami, miestnou prepravou, parkoviskami. Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, bytový dom čiastočne zateplený, byt po čiastočnej rekonštrukcii a dispozičnej úprave z roku 2010. Prašnosť a hluk okolia je od dopravy zvýšený z Jantárovej ulice a železnice. V susedstve sú obytné panelové domy s počtom nad 48 bytov, v dome 78 bytov, hustota obyvateľstva vysoká. V dosahu do 5 minút je mestská preprava alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Sídliisko je vybavené školami, poliklinikou, poštou, kostolom, kultúrnym domom, pobočkami bánk a obchodmi, kompletná vybavenosť v rámci krajského mesta. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Žiadna význačná prírodná alebo rekreačná lokalita v okolí. Príslušenstvo obytného domu tvorí kočikáreň, miestnosť pre bicykle, žehliareň, pracovňa, nebytové priestory, výťahy. Orientácia bytu je pravdepodobne na východ k rušnému dopravnému ťahu a železnici. Byt je na 12/13.poschodí. Hodnotím ho ako priemernú nehnuteľnosť, bez výnosu.

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 1,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,400	6	8,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,400	9	12,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,140	7	0,98
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,770	4	3,08

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	316,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 316,26 / 145$	2,181
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 40\ 847,05 \text{ €} * 2,181$	89 087,42 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ stavby: 46,18 m² PP

Zoznam porovnávaných stavieb

EXKLUZÍVNE PONÚKAME 1 izbový byt vo vyhľadávanej lokalite blízko centra len 10 minút k Auparku

TU reality ponúka na predaj 1 izbový na 12/12 poschodí, blízko centra len 10 minút do Auparku. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii: murované jadro, plastové okná, plávajúca podlaha v kombinácii s keramickou podlahou a lodžiou. Byt je situovaný na južnú stranu. Bytový dom prešiel kompletnou rekonštrukciou: zateplenie bloku, oprava strechy, elektrická inštalácia, výmena stúpačiek, nový výťah. V okolí bytového domu je dobrá občianska vybavenosť: MHD zastávka, pošta, trhovisko, obchodné centrá, Vysoká škola, Stredná škola, Základná škola, Materská škôlka, detské ihriská, zástavka MHD. Energetický certifikát nebol predložený. V prípade záujmu ochotne Vám poradíme a BEZPLATNE pomôžeme aj s financovaním tejto nehnuteľnosti. V prípade záujmu kontaktujte prosím: RENÁTA SOPKOVÁ:+421 41 3217800 sopkova@tureality.sk

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: 5126232
Dátum k dokladu: 4. 8. 2023
Počet MJ stavieb: 44,00 m² PP
Cena stavby podľa dokladu: 99 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku: 800,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku: 98 200,00 €
Cena stavby na MJ: 2 231,82 €/m² PP

NAJLACNEJŠÍ 2 IZBOVÝ BYT V KOŠICIACH | BLÍZKO AUPARKU, JUŽNÁ TRIEDA

Ing. Ladislav Šosták a Diamond Reality vám ponúkajú na predaj 2 izbový byt v pôvodnom stave, vo vynikajúcej lokalite blízko centra mesta, na Južnej triede.

Samotný byt disponuje výmerou 42m² a prislúcha k nemu ešte 2 metrová pivnica. Je v pôvodnom, ale obývatelnom stave, no rekonštrukciou sa z tohto bytu stane vynikajúci dvojizbák vo výbornej lokalite. Byt sa nachádza na prízemí bytového domu, ako môžete vidieť na fotkách, je na rovnakej úrovni ako chodník. Okná sú však orientované do tichého vnútrobloku s minimálnym hlukom a navyše sú okná zamrežované.

Dispozícia bytu pozostáva z oddeleného zádveria, samostatnej obývačky, samostatnej spálne a chodba je využitá pre kuchynský kút. V zadnej časti bytu sa nachádza spojená kúpeľňa s WC (Pôdorys bytu sa nachádza medzi fotkami)

Výhodou pôvodného stavu je možnosť kvalitnej prerábky a naše vizualizácie vám dopomôžu k tomu, aby ste si jeho budúci stav vedeli predstaviť. Južná trieda sa vyznačuje výbornou dostupnosťou do centra mesta, pretože električkou (ktorá stojí pred blokom) sa dostanete k Auparku len 3 zastávkami. V okolí bytu sa nachádza kompletná vybavenosť,

Fresh potraviny, pekáreň, reštaurácie, lekáreň a pod. Táto ponuka je vhodná pre mladý pár, jednotlivca, či ako skvelá možnosť na prenájom. Dovolím si tvrdiť, že na Južnej triede nenájdete lacnejší byt v tejto výmere. Tento byt môže byť váš za 84.900 eur.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	5181487
Dátum k dokladu:	25. 7. 2023
Počet MJ stavieb:	42,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	84 900,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	800,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	84 100,00 €
Cena stavby na MJ:	2 002,38 €/m ² PP

Priestranný 1 izbový byt - 44 m² - pražský typ, v centre mesta

Ponúkame na predaj priestranný 1 izbový byt, s výmerou : 44 m² - obľúbený Pražský typ s loggiou. Situovaný je na ulici Fibichovej - pri Auparku, na 2. poschodí obytného domu. Je po čiastočnej rekonštrukcii - má vymenené okná za plastové, plávajúce podlahy v obytnej miestnosti a kuchyni. Loggia - cez obidve miestnosti s dĺžkou 6 m je zasklená. Orientovaný je na slnečnú, západnú stranu. Rekonštrukciu je možné zmeniť dispozíciu bytu na 1, 5 izbový a zväčšiť kúpeľňu. Pri byte na chodbe je komora a pivnica v suteréne domu. Obytný dom je zateplený, má vymenené stúpačky, upravené spoločné priestory a schodišťa, komfortný nový výťah. Poloha bytu je veľmi výhodná - v absolútnom centre mesta, v bezprostrednej blízkosti je kompletná občianska vybavenosť, úrady, pošta, poliklinika, nákupné centrá, školy, škôlky, MHD, veľmi dobrá dostupnosť do ostatných mestských častí. Byt je predajom voľný.
Cena : 125000 Eur.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4370071
Dátum k dokladu:	27. 7. 2023
Počet MJ stavieb:	44,00 m ² PP
Cena stavby podľa dokladu:	125 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	800,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	124 200,00 €
Cena stavby na MJ:	2 822,73 €/m ² PP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	EXKLUZÍVNE PONÚKAME 1 izbový byt vo vyhľadávanej lokalite blízko centra len 10 minút k Auparku	NAJLACNEJŠÍ 2 IZBOVÝ BYT V KOŠÍCIACH BLÍZKO AUPARKU, JUŽNÁ TRIEDA	Priestranný 1 izbový byt - 44 m² - pražský typ, v centre mesta
Cena porovnateľného majetku [€]	98 200,00 (ponuková cena)	84 100,00 (ponuková cena)	124 200,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² PP]	2 231,82	2 002,38	2 822,73
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny - ponuka z internetu	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obytnej zóne a bytu v dome	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 10,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytového domu a bytu	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 15,00 % horšie
Spolu:	- 15,00 %	- 5,00 %	- 30,00 %

Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² PP]	1 897,05	1 902,26	1 975,91
Priemerná porovnateľná hodnota			1 925,07 €/m² PP

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:

EXKLUZÍVNE PONÚKAME 1 izbový byt vo vyhľadávanej lokalite blízko centra len 10 minút k Auparku: $2\,231,82 + 2\,231,82 * (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500) = 1\,897,05$ €/m² PP

NAJLACNEJŠÍ 2 IZBOVÝ BYT V KOŠICIACH | BLÍZKO AUPARKU, JUŽNÁ TRIEDA: $2\,002,38 + 2\,002,38 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 1\,902,26$ €/m² PP

Priestranný 1 izbový byt - 44 m² - pražský typ, v centre mesta: $2\,822,73 + 2\,822,73 * (-0,050 - 0,100 - 0,150) = 1\,975,91$ €/m² PP

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² PP]:

$(1\,897,05 + 1\,902,26 + 1\,975,91) / 3 = 1\,925,07$ €/m² PP

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 925,07 €/m ² PP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _S = 46,18 m ² PP * 1 925,07 €/m ² PP	88 899,73 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	89 087,42
Porovnávacia metóda	88 899,73

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie
VŠH stavieb = 89 087,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú. Južné Mesto

Pozemok je rovinatý, evidovaný na LV ako zastavaná plocha a nádvorie. Nachádza sa v blízkosti širšieho centra mesta Košice. Vybavený je všetkými inžinierskymi sieťami. Okolie je zastavané obytnými domami, ale aj objektmi občianskeho vybavenia, pri železničnej trati je aj priemyselná oblasť. Pozemok parc.č.3350/9 je v celosti zastavaný obytným domom, parcely č.3350/8 a 3350/10 sú ostatné plochy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3350/8	ostatná plocha	84,00	1/1	90675/10000000	0,76
3350/9	zastavaná plocha a nádvorie	535,00	1/1	90675/10000000	4,85
3350/10	ostatná plocha	116,00	1/1	90675/10000000	1,05
Spolu výmera					6,66

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. 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	1,50
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	1,00
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	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	4,6800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,6800$	124,30 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3350/8	$84,00 \text{ m}^2 * 124,30 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 90675/10000000$	94,68
parcels č. 3350/9	$535,00 \text{ m}^2 * 124,30 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 90675/10000000$	602,99
parcels č. 3350/10	$116,00 \text{ m}^2 * 124,30 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 90675/10000000$	130,74
Spolu		828,41

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Nehnutelnosť nebola sprístupnená, preto nebolo možné overiť jej technický stav a vybavenie, byt je ohodnotený z dostupného podkladu z roku 2016 s využitím archívnych informácií.

Na LV sú evidované ťarchy záložného a exekučného záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. S využívaním nehnuteľnosti nie sú znalcovi známe nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je byt č.71/12.poschodie v obytnom dome súp.č.1511 na parc.č.3350/9, k.ú. Južné Mesto, Rosná 1, Košice – Juh.

Merný ukazovateľ VŠH je 1947 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a podielom na pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
2-i byt č.71/12.p. Rosná 1, Košice	1/1	89 087,42
Pozemky		
k.ú.Južné mesto - parc. č. 3350/8 (0,76 m ²)	1/1 z 90675/10000000	94,68
k.ú.Južné mesto - parc. č. 3350/9 (4,85 m ²)	1/1 z 90675/10000000	602,99
k.ú.Južné mesto - parc. č. 3350/10 (1,05 m ²)	1/1 z 90675/10000000	130,74
Spolu pozemky (6,66 m²)		828,41
Všeobecná hodnota celkom		89 915,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		89 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdeväťtisícdeväťsto Eur		

V Košiciach dňa 10.08.2023

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV 7311 k.ú. Južné Mesto
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Južné Mesto
- Objednávka 20-2023
- Podklady z posudku 100/2016 (Ing.Bugata):
 - Doklad o veku bytového domu
 - Pôdorys bytu zameraný znalcom
 - Fotodokumentácia
- Fotodokumentácia bytového domu zo dňa 07.08.2023 a poskytnutá zadávateľom z 24.05.2016



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Košice IV	Obec	Košice-Juh	Katastrálne územie	Južné Mesto
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3350/9					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	7.8.2023 11:36:39					
Údaje platné k	4.8.2023 18:00:00					

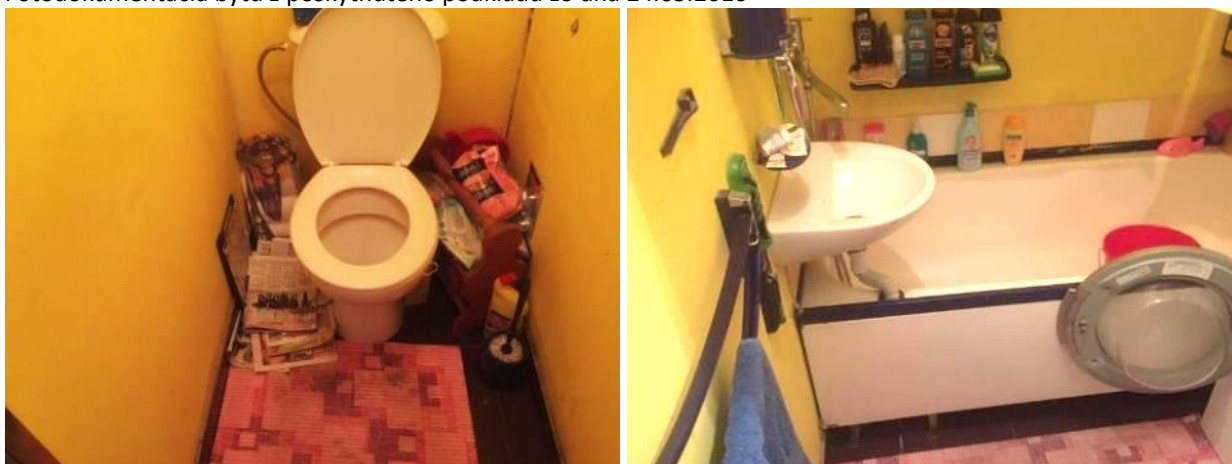
Pôdorys bytu



Obytný dom súp.č.1511 na parc.č.3350/9, k.ú. Južné Mesto, Rosná 1, Košice



Fotodokumentácia bytu z poskytnutého podkladu zo dňa 24.05.2016





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov 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 95/2023

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

Podpis znalca