Znalec: Ing.arch. Ján Kimák, [redacted]
mobil: [redacted], e-mail: [redacted]

Zadávateľ: U9,a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 3.6.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 54 / 2020

Vo veci:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **BYT č. 10 s príslušenstvom,** vchod č. 17, 4.poschodie bytového domu č.s. 2645 na parcele KN č. 3346/103 (obytný dom Viedenská 13, 15, 17), evidovaný na LV č.2328 - čiastočný (bez pozemku) v **k.ú. Nové Ťahanovce, obec: KOŠICE- SÍDLISKO ŤAHANOVCE** pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 23 strán (z toho : 8 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1* CD

Vo Svidníku dňa: 18.7.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:
Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: BYT č. 10 s príslušenstvom, vchod č. 17, 4.poschodie bytového domu č.s. 2645 na parcele KN č. 3346/103 (obytný dom Viedenská 13, 15, 17), evidovaný na LV č. 2328 - čiastočný (bez pozemku) v k.ú. Nové Ťahanovce, obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

2. Účel znaleckého posudku :
Organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 25.6.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.6.2020 - dátum tvaromiestneho šetrenia

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) Dodané zadávateľom :
Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 3.6.2020

b) Podklady obstarané znalcom :
Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2328 - čiastočný k.ú. Nové Ťahanovce, obec Košice - Sídlisko Ťahanovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 18.7.2020
Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Nové Ťahanovce, Obec Košice - sídlisko Ťahanovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 18.7.2020
Doklad o veku stavby - Potvrdenie správcu bytov SBD Vojenská 14, Košice o dobe užívania bytového domu
Pôdorysný náčrt bytu č.10
Obhliadka a zameranie skutkového stavu bytu
Fotodokumentácia exteriéru bytového domu a interiéru bytu, vytvorená dňa 25.6.2020

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :
Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.
Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
Výnosová hodnota (VH) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).
Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :
V prípade, že vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v držbe, v uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, ohodnotenie nehnuteľnosti vykonať v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii". V tomto prípade zaslať písomný protokol o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
* Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydane ÚSI ŽU v Žiline.
* Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciácie.** Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti znale nemal k dispozícii potrebný súbor relevantných nehnuteľností pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná , nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos, aby bolo možné vykonať kombináciu.
* Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité, publikované v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ". Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, aktuálne ku dňu 25.6.2020 - deň obhliadky (kcú pre 1. štvrťrok 2020, t.j. 2,618).

Základné pojmy
Všeobecná hodnota - výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnúť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciácie

Porovnávacia metóda
používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, tzn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.
Kombinovaná metóda
používa sa pri stavbách , ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.
Výnosová hodnota
používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.
Metóda polohovej diferenciácie
sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyvna hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvok nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné..).

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu :

$$\mathbf{VŠH_s = TH * k_{PD}} \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH
k_{PD}- koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpnym cenám porovnateľných nehnuteľnosti v danej lokalite.
Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností znalca. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodontenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv (váhu) na hodnotu.
Metóda polohovej diferenciácie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH).

Východisková hodnota (VH)
je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozúpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

VH = M* (RU * kCU * kV * kZP * kK * kM (Eur)
kde :
M - počet merných jednotiek
RU - rozpočtový ukazovateľ
kCU - koeficient nárastu cien
kV - koeficient vybavenosti
kZP - koeficient zastavanej plochy
kVP - koeficient výšky podlaží
kK - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky
kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota
je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).
Technický stav stavby (TH)
je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Čiastočný výpis z LV č. 2328 - čiastočný k.ú. Nové Ťahanovce zo dňa 18.7.2020 :

Okres: Košice I.
Obec: Košice - sídlisko Ťahanovce
Katastrálne územie: Nové Ťahanovce

A. MAJETKOVÁ PODSTATA :
Stavby :
Súp.č. 2645 na parc.č. 3346/103 Popis stavby : Bytová jednotka
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2645 nie je evidovaný na LV

Byty a nebytové priestory :
Vchod: 17 4.p Byt č. 10
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : 1960 / 100 000

B. VLASTNÍCI :

24. Talpašová Dáša, r. [redacted]
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka : Informatívna : Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia podaný na Okresnom súde
Košice I,
P-1058/2018 zo dňa 13.11.2018 - číslo zmeny 2187/2018
Poznámka : Informatívna poznámka : Začatie výkonu zál.práva veriteľom : Československá obchodná banka, a.s. Bratislava, ktorý si uspokoji pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby - P - 871/2019 - č.z. 2085/2019 (V-718/2016)
Titul nadobudnutia : V-7121/2016 zo dňa 27.10.2016, Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy – číslo zmeny 1645/16

C. ŤARCHY :
Por.č.:
24 K pozemku podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 23 sa zriaďuje právo zodpovedajúce vecnému bremenu práva stavby
24 Záložné právo v prospech vlastníkov bytova nebytových priestorov obyt.domu podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 15
24 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti - reg.č. 460372/Zal/1 v prospech Československej obchodnej banky, a.s. Bratislava. Rozhodnutie o povolení vkladu zál.zmluvy V 7118/2016 zo dňa 13.10.2016 - 1555/16
24 Zriadenie záložného práva v prospech Martina Hétharšiová, [redacted]166 k bytu č.10 na 4.posch., vchod č.17 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky žalobkyne, Uznesenie OS KE I č. 24C/33/2018, Z-9670/2018-126/19, Uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. 1Co/105/2019 zo dňa 12.6.2019, Z-5534/2019-2014/19
24 Zriadenie ex.záložného práva na nehnuteľnosti, ktorým sa zakazuje nakladať s majetkom povinného, Sp.zn. Ex 379EX 109/20, Ex.úrad B.Bystrica, 974 01, Komenského 3 , súd.exekútor Mgr.Slavomír Nosko. Z-2499/2020 zo dňa 31.3.2020 č.z. 519/20

Iné údaje: Uvedené údaje sa netýkajú ohodnocovaného bytu č.10
Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.6.2020 za prítomnosti užívateľa bytu p. Ondreja Šípoša. Obhliadkou bytu bolo znalcom zistené, že byt je riadne užívaný, po komplexnej rekoštrukcii a veľmi dobre udržiavaný. Zameranie skutkového stavu bytu a posúdenie stavebno-technického stavu bytu a bytového domu vykonané dňa 25.6.2020. Fotodokumentácia interiéru bytu a exteriéru bytového domu vyhotovená dňa 25.6.2020.

d) Technická dokumentácia :
Projektová dokumentácia bytu znalcovi poskytnutá nebola, preto nebolo možné porovnať skutkový stav s projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní. Skutkový stav bol zistený znalcom meraním a nákres bytu tvorí prílohu znaleckého posudku.
Znalcovi nebolo poskytnuté ani stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívať byt. Znalcom bolo zabezpečené Potvrdenie o dobe užívania bytu " podľa ktorého bytový dom bol uvedený do užívania v roku 1997.
V roku 2013 bola prevedená komplexná rekonštrukcia bytu, podľa vyhlásenia užívateľa bytu rekonštrukcia bytu bola prevedená bez ohlásenia stavebnému úradu. Čiastočná úprava bytu - kúpeľne (osadenie samostatnej sprchy) bola prevedená aj v roku 2019.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :
Znalcom bol cez katastrálny portál dňa 20.11.2019 vytvorený výpis z LV č. 2328 k.ú. Nové Ťahanovce a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Nové Ťahanovce. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti boli porovnané so skutkovým stavom :
Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č.10 je zapísaný v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 2328 k.ú. Nové Ťahanovce, nachádza sa v bytovom dome čs. 2645 na 4.posch., na parc. KN č. 3729.
Na katastrálnej mape je zakreslený bytový dom na parc. KN č. 3346/103.

- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : 1960 / 100 000

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :
1. Byt č. 10

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Žiadne nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.10, 4.p bytového domu čs. 2645 k.ú. Nové Ťahanovce

Umiestnenie stavby:
Bytový dom čs.2645 s ohodnocovaným bytom č. 10 je postavený v severnej časti sídliska Ťahanovce na parcele KN č. 3346/103 na ulici Viedenská, v krajskom meste Košice, okres Košice I, katastrálne územie nové Ťahanovce. Podľa potvrdenia správcu bytov OSBD Košice je bytový dom v užívaní od roku 1997. Obytný dom pozostáva z jednej sekcie - vchod Viedenská 17, má celkom 9 nadzemných podlaží, nie je podpivničený.
Bytový dom je situovaný v časti mesta zastavanej bytovými domami a budovami obč.vybavenosti v lokalite vhodnej na bývanie v dostatočnej vzdialenosti od hlavných cestných komunikácií. Je to pomerne pokojná okrajová časť sídliska, vybudovaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete, ktoré sú v meste a v lokalite vybudované : vodovod, kanalizácia, elektrická sieť, zemný plyn a teplovod. Bytový dom postavený v rámci výstavby sídliska KBV Ťahanovce a podľa potvrdenia správcu bytov OSBD Košice bol bytový dom uvedený do užívania v roku 1997.

TECHNICKÝ POPIS BYTOVÉHO DOMU a BYTU

Spoločné časti :
Základy - radový bytový dom panelovej konštrukcie je založený na betónových základových pásoch a pilotách .
Zvislé nosné konštrukcie - sú montované železobetónové prefabrikované panely. Deliace konštrukcie - priečky sú betónové panelové hr. 150 mm a 80 mm, svetlá výška bytu je 2 630 mm.
Vodorovné konštrukcie - stropy sú montované železobetónové hr. panelov 150 mm s rovným podhľadom.
Schodisko dvojramenné železobetónové - prefabrikované, povrchová úprava stupňov z liateho terazza
Zastrešenie bez krytiny - železobetónové stropné dosky
Krytina strechy - plochá strecha dvojplášťová s izoláciou z ťažkých navarovaných pasov - oprava strechy v roku 2018
Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, lemovania a pod.) - oprava klamp.konštrukcií v roku 2018
Úprava vonkajších povrchov - bez zateplenia s pôvodnou farebnou povrchovou úpravou
Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky
Vnútorné keramické obklady - pôvodný keramický obklad steny na vstupnom podlaží
Dvere - v spoločných priestoroch sú osadené dvere plastové so schránkou na boku
Okná - na celom dome sú okná plastové s izolačným dvojaklom
Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch z bežnej keramickej dlažby, na schodiskách liate terazzo, na podestách linoleum

Spoločné zariadenia :
Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom vymenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú prevedené z oceľových rúr
Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3 NPE, 230/400, 50 Hz, TN-S. Všetky elektromery sú realizované v kablových žľaboch, na jednotlivých podlažiach a spoločných priestoroch pod omietkou.Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané vypínačmi s časovačom
Bleskozvod - s územňovacou sústavou
Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr, výmena cca v roku ..
Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory
Vnútorná kanalizácia - kompletné rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr
Ohrev teplej vody - centrálna príprava teplej užitkovej vody v zásobníku vo výmenníkovej stanici s cirkulačným obehom
Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľní a záchodov cez centrálne šachty, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach
Výťahy - 1* osobný výťah s nosnosťou do 320 kg
Ostatné - rozvody slaboprúdu
(telefón, káblová televízia, internet, domový telefón)

Popis bytu č.10
Byt č.10 po komplexnej rekonštrukcii a modernizácii podľa vyhlásenia užívateľa bytu p. Šipoša realizovanej v roku 2013. Okná plastové s izolačným dvosklom vybavené plastovými žalúziami, v byte boli prevedené nové stierky, rekonštrukcia kúpeľne - nové podlahy z keramickej dlažby, steny kúpeľne WC sú obložené keramickým obkladom, nútené odsávanie kúpeľne je samostatnou vzduchotechnikou, vnútorné hygienické zariadenie kúpeľne so samostatnou sprchou s nerezovou stenovou batériou a keramickým umývadlom s pákovou stojankovou batériou, splachovacím záchodom so zabudovanou nádržkou v stene. Rozvody vody a kanalizácie sú prevedené z plastových rúr, rozvody elektroinštalácie sú realizované pod omietkou. V kúpeľni a v kuchyni boli prevedené znížené podhľady zo sadrokartónových dosiek s bodovými svetlami. Výmena vchodových dverí do bytu s bezpečnostným zamkom, vnútorné dvere dýhované plné do drevených obložkových zárubní, dvere do spálne sú riešené ako posuvné. Stena v obývacej izbe je oložená remienkovým obkladom z umelého kameňa. Ďalej boli vymenené všetky podlahy v obytných miestnostiach a v kuchyni za podlahy plávajúce laminátové. Bytové jadro je murované z pórobetónových tvárnic.V kuchyni bola prevedená kompletná sanitna a elektrická inštalácia s novou kuchynskou linkou z materiálov na báze dreva dĺžky 680 cm s ostrovčekom, vybaveným sklokeramickou doskou a digestorom. V kuchynskej linke je osadený granitový drez s pákovou batériou, zabudovaná el.rúra s mikrovlnkou a umývačka riadu. Spálňa je vybavená vstavanou

šatníkovou skriňou.Vykurovanie bytu ústredné teplovodné, radiátory oceľové panely s osadenými meračmi tepla. Byt má vlastné meranie spotreby spotreby teplej a studenej vody, samostatné meranie spotreby elektrickej energie. Byt má vybudovaný rozvod káblovej televízie, domáci telefón s vrátnikom. K bytu patrí aj pivnica o výmere 1,60 m2, situovaná v 1.np - ohraničená ľahkou drevenou deliacou priečkou, podlaha prevedená cem.poterom.
Rekonštrukciou prešla aj loggia, prístupná cez plastové dvere z kuchyne. Konštrukcia zábradlia bola zo strany exteriéru a interiéru obložená saidinkovými doskami, zaklenie je prevedené posuvným zasklenímk v hliníkovom ráme, podlaha je prevedená z keramickej dlažby.

Dispozičné riešenie:
Bytový dom má 9 nadzemných podlaží, 1.np je vstupným podlažím. Vo vstupnom podlaží sa nachádza chodba, schodisko, pivnice, miestnosť pre bicykle a domové vybavenie. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, 3* bytové jednotky, 1* výťah s nosnosťou 320 kg, ktorý je situovaný na medzipodlaží. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete. Prístup k bytovému domu je z ulice Viedenská s parkovisko pred bytovým domom. Vzdialenosť do centra mesta Košice je cca 7 km. Bytový dom nie je zateplený, v súčasnosti je v pomerne dobrom stavebno-technickom stave.
Dispozičné riešenie bytu :
Ohodnocovaný byt č.10 sa nachádza na 4.poschodí (5.nadz.podlažie) v strednej sekcii vo vchode č.17. Byt pozostáva z troch obytných miestností (obývacia izba, spálňa a detská izba) a príslušenstva (predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, loggia prístupná z kuchyne a pivnica nachádzajúca sa v 1.np (prízemie).
Skutočne nameraná podlahová plocha bytu, t.j. plocha obytných miestností a príslušenstva vrátane pivnice (pivnica je situovaná v 1.np) ale bez podlahovej plochy loggie je 78,18 m2.

Stavebno-technický popis bytového domu :
Základy - objekt je založený na základových betónových roštoch a pásoch obvodové konštrukcie sú panelové montované celoštátne unifikované s hrúbkou muriva do 30 cm (bytový dom nie je zateplený), stropy prefabrikované, dvojramenné priamo osvetlené schodiská montované s výťahom, strecha plochá s mäkkou spádovou krytinou - oprava v roku 2018.
V roku 2019 bola dokončená rekonštrukcia kúpeľne a WC, v roku 2018 bola zrealizovaná prestavba kuchyne s novou kuchynskou linkou, boli prevedené keramické obklady stien soc.priestorov a pri kuchynskej linke.
V izbách bytu boli položené nové plávajúce podlahy na pol. plochy izieb a novú plastové okná v roku 2013. Na loggii bola položená keramická dlažba. V spálni a v predsieni je vstavaná skriňa. Obytné izby sú zabezpečené priamym vykurovaním, osvetlením a vetraním.
Útredné vykurovanie je riešené oceľ.vykurovacími panelmi, vykurovanie domu a rozvody teplej vody je riešené napojením na prívod z mestskej teplárne, merače spotreby teplej a studenej vody sú v inštalačnom jadre. Vstupné priestory domu - chodba, schody sú betónové panelové, vstupné dvere sú nové obnovené kovové.
Bytový dom nie je zateplený. Základnú životnosť bytového domu predpokladám 80 rokov, výpočet opotrebenia je prevedený lineárnou metódou.

Popis bytu, jeho príslušenstva, spoločných častí a spoločných zariadení domu

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie :
vodovodné, teplonosn, kanalizačné, elektrické a plynové bytové prípojky, prípojka STA okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.
Spoločné časti domu sú najmä :
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
Spoločné zariadenia domu sú najmä :
výťahy, strojovňa výťahu, sušiareň, práčovňa vrátane čiastočného technického zariadenia, kočikáreň, miestnosť ÚK, bleskozvody, teplonosné, vodovodné, kanalizačné, plynové a elektrické prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza.

Charakter nehnuteľnosti :

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.Index koeficientu cenovej úrovne, platný ku dňu ohodnotenia je 04/1996 - 03/2019 = 2,618 pre odbor stavebníctvo ako celok.

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]
Obyvacia izba	5,69*4,04	22,99
Spálňa	2,85*3,43	9,78
Izba	4,18*4,04	16,89
Príslušenstvo		0,00
Predsieň	1,95*3,96+1,80*0,71	9,00
Kuchyňa	4,56*2,85	13,00
Kúpeľňa + WC	1,58*0,85+2,54*1,16+0,85*0,74	4,92
Pivnica	1,13*1,42	1,60
Loggia		0,00
Vypočítaná podlahová plocha		**78,18**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
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	1,20	6,00	5,25
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,63
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,38
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,63
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,75
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,48
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,56
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,19
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,93

16	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,44
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,93
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,75
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,75
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,25	5,00	4,38
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,31
24	Dvere	2,00	1,25	2,50	2,19
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,28
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,89
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,50
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	7,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,55
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,84
	Spolu	**100,00**		**114,25**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 114,25 / 100 = 1,1425$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m^2]

$VH = 325,30$ €/m^2 * 2,618 * 1,037 * 1,1425 * 1,05

$VH = 1\,059,44$ €/m^2

TECHNICKÝ STAV

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.10, 4.p bytového domu čs. 2645 k.ú. Nové Ťahanovce	1997	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 059,44 €/m^2 * 78,18m^2	82 827,02
Technická hodnota	71,25% z 82 827,02 €	59 014,25

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom s ohodnocovaným bytom je situovaný na severovýchodnom okraji sídliska Ťahanovce na parcele KN č. 3346/103 na ul. Viedenskej. Bytový dom - vchod č.17 je jednou z troch sekcií. Byt je stredný s orientáciou na severovýchod a juhozápad. Bytový dom je v obytnej časti nového sídliska Ťahanovce, vzdialený cca 200 m od hlavnej okružnej ulice Európska trieda a na druhej strane ul. Americkú, ďalej na ul. Hlinkovú a tým do centra mesta Košice ako aj na cestu Prešovská smerom severné na mesto Prešov alebo na diaľnicu pre cestu na okolie. Rovnaká vzdialenosť je aj od MHD mesta Košice. K obytnému domu prináležia parkovacie plochy pre osobné autá, v blízkosti je aj lokalita s

prízemnými garážami. Sídlisko Ťahanovce je v blízkosti lesov Chvála Bohu, Bankov, Jahodná, Kavečany, kde sú lyžiarske terény a ZOO. Vo vzdialenosti cca 7 km je vzdialené sídlisko Nad Jazerom s atrakciou vodného lyžovania. V okolí bytového domu je sieť obchodného vybavenia: METRO, supermarket BILLA, v blízkosti sídliska - v meste sú obchodné domy zastúpené supermarketom TESCO, Baumax, v blízkosti je poliklinika a základné školy. Vo vzdialenosti cca 4 km je Lekárska fakulta s poliklinikou a ostatné vysoké školy. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru sídliska hodnotím ako spádovú, centrum mesta Košice je vo vzdialenosti cca 50 minút peši. Lokalita sídliska je okrajová, vhodná na bývanie. V loklaite je možnosť napojenia na všetky inž.siete - vodovod, kanalizácia., el.sieť a zemný plyn, rozvod káblovej televízie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť sa v súčasnosti využíva pre účely bývania, plní teda funkciu, pre ktorú bola vypracovaná projektová dokumentácia a pre ktoré bolo vydané stavebné povolenie. Iné možnosti využitia nehnuteľnosti ako priestory pre bývanie rodiny neprichádzajú do úvahy. Ohodnocovaný byt č.10 je situovaný na 4.poschodí 8.poschodového bytového domu. Na prízemí (1.np) sú spoločné priestory (kočikáreň a sušiareň) a pivnice jednotlivých vlastníkov bytov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
V danej okalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba - bytový dom, nie je evidovaný na liste vlastníctva. Ťarchy uvedené na liste vlastníctva č. 2328 k.ú. Nové Ťahanovce:

K pozemku podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 23 sa zriaďuje právo zodpovedajúce vecnému bremenu práva stavby
Záložné právo v prospech vlastníkov bytova nebytových priestorov obyt.domu podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 15
Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti - reg.č. 460372/Zal/1 v prospech Československej obchodnej banky, a.s. Bratislava. Rozhodnutie o povolení vkladu zál.zmluvy V 7118/2016 zo dňa 13.10.2016 - 1555/16
Zriadenie záložného práva v prospech Martina Hétharšiová, Ľutina 166 k bytu č.10 na 4.posch., vchod č.17 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky žalobkyne, Uznesenie OS KE I č. 24C/33/2018, Z-9670/2018-126/19, Uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. 1Co/105/2019 zo dňa 12.6.2019, Z-5534/2019-2014/19

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov a nebytových priestorov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu bytu stanovím metódou polohovej diferenciácie.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni 1,00, ktorá zodpovedá v súčasnom období priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov po rekonštrukcii a obnove stav.prvkov v obci Košice - Sídlisko Ťahanovce ako aj krajského mesta Košice.
Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,00
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

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.	1,000	10	10,00
2	**Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,000	30	30,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,000	7	21,00
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,000	6	6,00
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,000	10	20,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	8	16,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,000	9	27,00
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,000	7	7,00
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu**				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,000	5	15,00
16	**Názor znalca**				
	výborný byt	I.	3,000	20	60,00
	Spolu			**145**	**274,00**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 274/ 145	1,89
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 59 014,25 € * 1,890	**111 536,93 €**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 10 na 4.poschodí bytového domu č.s. 2645 na parc.č. 3346/103 bez pozemku v k.ú. Nové Ťahanovce. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 25.6.2020, 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.

2. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávacia metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávacia metóda
Všetky stavby a pozemky	**111 536,93**	-	-	-	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.10, 4.p bytového domu čs. 2645 k.ú. Nové Ťahanovce	111 536,93
Všeobecná hodnota celkom	**111 536,93**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**112 000,00**

Slovom: Jedenstodvanásťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba - bytový dom, nie je evidovaný na liste vlastníctva. Ťarchy uvedené na liste vlastníctva č. 2328 k.ú. Nové Ťahanovce:

K pozemku podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 23 sa zriaďuje právo zodpovedajúce vecnému bremenu práva stavby

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov obyt.domu podľa zákona č. 182/93 Z.z. § 15

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti - reg.č. 460372/Zal/1 v prospech Československej obchodnej banky, a.s. Bratislava. Rozhodnutie o povolení vkladu zál.zmluvy V 7118/2016 zo dňa 13.10.2016 - 1555/16

Zriadenie záložného práva v prospech Martina Hétharšiová, [redacted]166 k bytu č.10 na 4.posch., vchod č.17 za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky žalobkyne, Uznesenie OS KE I č. 24C/33/2018,
Z-9670/2018-126/19, Uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. 1Co/105/2019 zo dňa 12.6.2019, Z-5534/2019-2014/19

Vo Svidníku dňa: 18.7.2020

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 3.6.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 2328 - čiastočný k.ú. Nové Ťahanovce, obec Košice - Sídlisko Ťahanovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 18.7.2020
3. Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Nové Ťahanovce, Obec Košice - sídlisko Ťahanovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 18.7.2020
4. Potvrdenie správcu bytov SBD, ul. Vojenská, Košice o dobe užívania bytového domu
5. Pôdorysný náčrt bytu č.10 na 4.p bytového domu
6. Fotodokumentácia skutkového stavu bytového domu : pohľady do exteriéru bytového domu a interiéru bytu

PRÍLOHA č. 1

Ing.arch. Ján Kimák
kpt.Pavlíka 841/34
089 01 Svidník
V Bratislave, dňa 03.06.2020
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40225

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
2328	Košice I	NOVÉ ŤAHANOVCE	Košice-Sídlisko Ťahanovce

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby / priestor	LV č.
2645	3346/103	Byt č.10, vchod 17, 4p.	2328

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 1960/100000
Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Dáša Talpašová
Sídlo, resp. bydlisko:	[redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

25.06.2020 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii". V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
V z. Szabolcs Dávid

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

PRÍLOHA č. 2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Košice I**
Obec: **KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE** Dátum vyhotovenia **18.07.2020**
Katastrálne územie: **Nové Ťahanovce** Čas vyhotovenia: **21:33:46**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2328

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
2645	3346/103	9	obytný dom Viedenská 13, 15, 17		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2645 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:
Druh stavby:
9 - Bytový dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo ***Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka***

Byt

Vchod : **17** **4. p.** **Byt č. 10**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve : **1960 / 100000**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

24 Talpašová Dáša r. [redacted]

Dátum narodenia : [redacted]

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Poznámka	**Informatívna: Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia podaný na Okresnom súde Košice I, P-1058/2018 zo dňa 13.11.2018 - číslo zmeny 2187/2018**
Poznámka	**Informatívna poznámka: Začatie výkonu záložného práva veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby - P-871/2019 - č.z.2085/2019 (V-7118/2016)**
Titul nadobudnutia	**V 7121/2016 zo dňa 27.10.2016,Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy - číslo zmeny - 1645/16**

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané
Legenda:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

24	K pozemku podľa zákona č. 182/93 § 23 sa zriaďuje právo zodpovedajúce vecnému bremenu práva stavby .
24	Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov obyt. domu podľa zákona č. 182/93 paragr. 15 .
24	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 460372/Zal/1 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140. Rozhodnutie o povolení vkladu záložnej zmluvy V 7118/2016 zo dňa 13.10.2016 - 1555/16
24	Zriadenie záložného práva v prospech Martina Hétharšiová (nar. [redacted]166 k bytu č. 10 na 4. posch., vchod 17, za účelom zabezpečenia peňažnej pohľadávky žalobkyne, Uznesenie OS KE I č. 24C/33/2018, Z-9670/2018 - 126/19, Uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. 1Co/105/2019 zo dňa 12.06.2019, Z-5534/2019 - 2014/19.
24	Zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, ktorým sa zakazuje nakladať s majetkom povinného, Sp.zn. Ex 379EX 109/20, Exekútorský úrad Banská Bystrica, 974 01, Komenského 3, súdny exekútor Mgr. Slavomír Nosko. Z-2499/2020 zo dňa 31.3.2020 č.z.519/20

Iné údaje:

5	Zmena trvalého pobytu R-3410/14 v.z.156/15
5	Zmena trvalého pobytu R-680/2015 z 11.3.2015 - 583/15
5	Žiadosť o zmenu mena a trvalého pobytu R-3927/2018 zo dňa 7.11.2018 - 2162/18
7	Zmena trvalého pobytu R-1023/2014 - v.z.571/14
10	Žiadosť o zmenu mena R 1057/09 - 1444/09
10	Žiadosť o zmenu trvalého pobytu R 1711/15 - 1070/15
14	Zmena údajov adresy trvalého pobytu R-2285/2017 zo dňa 24.4.2017, vz.809/2017
15	Zmena trvalého pobytu, R-1257/2014 v.z. 773/14
67	Zmena priezviska R - 1064/2011 - 700/2011.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

PRÍLOHA Č. 3

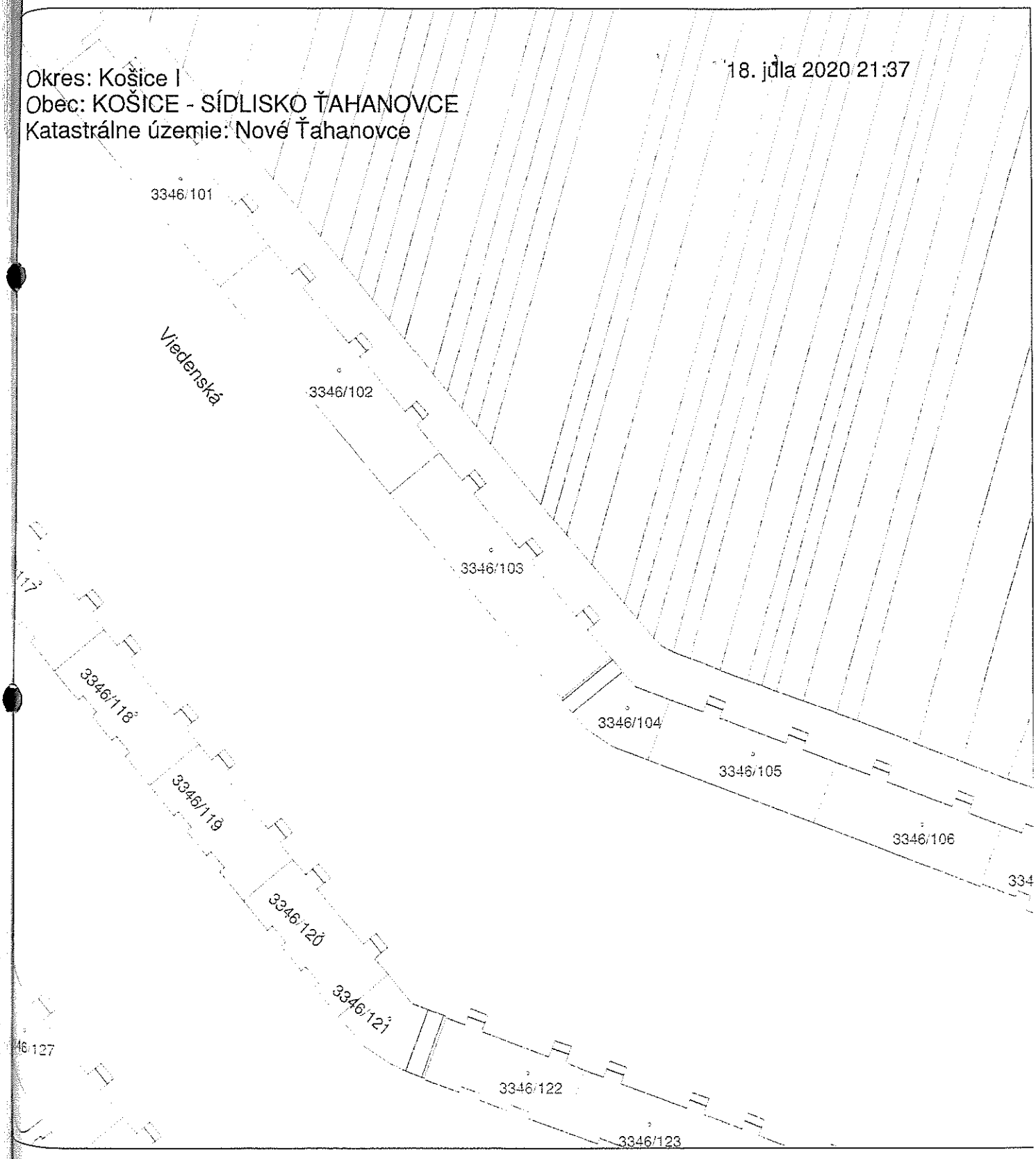
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Košice I
Obec: KOŠICE - SÍDLISKO ŤAHANOVCE
Katastrálne územie: Nové Ťahanovce

18. júla 2020 21:37



SCALE 1 : 1 000

20 0 20 40 60

METERS

PRÍLOHA č. 4

Stavebné bytové družstvo I., Košice, Vojenská 14, 040 01 Košice
IČO 31661734 zapísané v OR pri OS Košice I., oddiel: Dr, vložka číslo: 763/V

Tomáš ŠIPOŠ
[redacted]

Naša značka
BH / 2019
Vec :
Potvrdenie o odovzdaní domu do užívania

V Košiciach
10.01.2020

Týmto potvrdzujeme, že dom Viedenská č. 17, 15, 13 v Košiciach bol odovzdaný do užívania v roku 1997. Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť a má slúžiť ku vypracovaniu znaleckého posudku bytu č. 10 pre vybavenie hypotekárneho úveru v uvedenom dome.

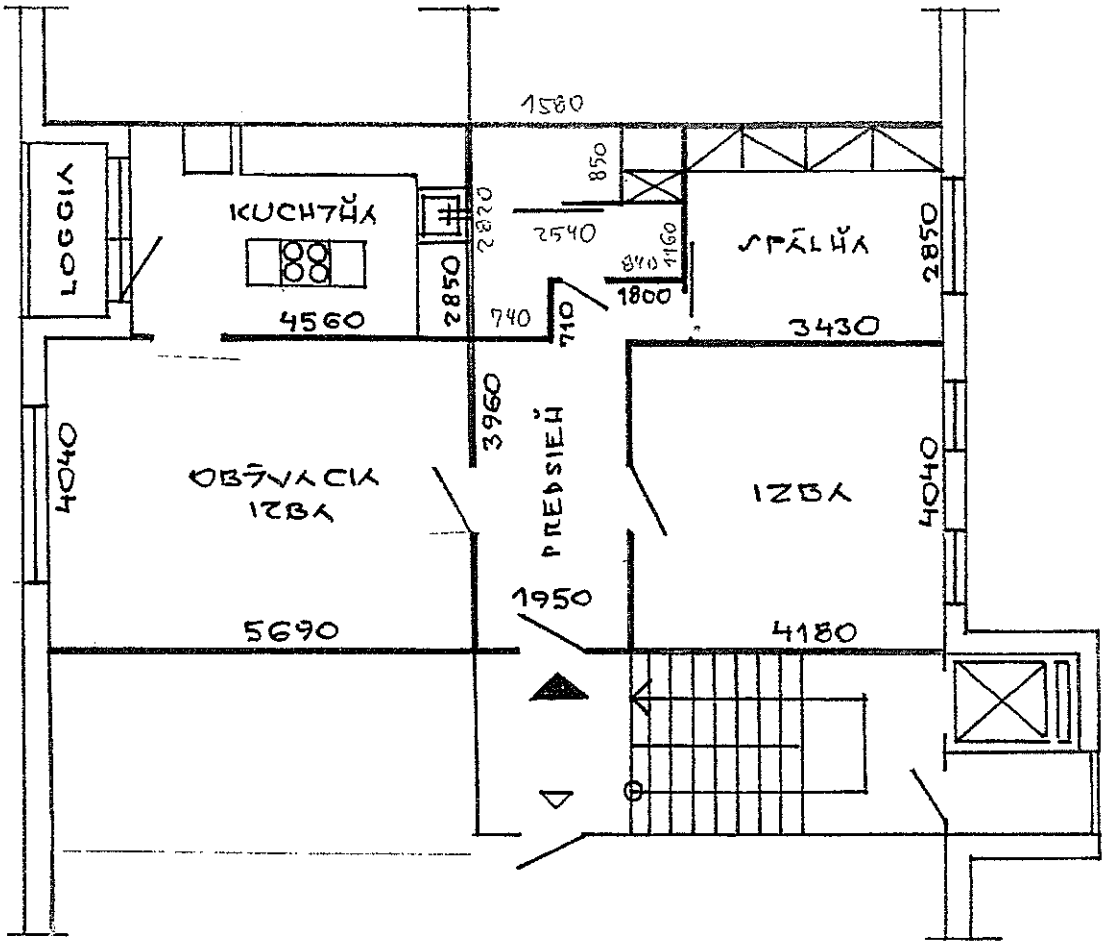
S pozdravom

Silvia GRIMPLINIOVÁ
vedúca BH

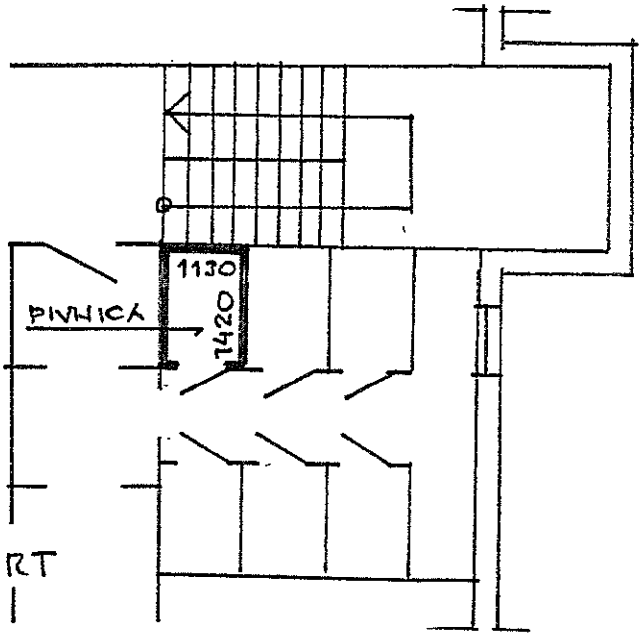
Stavebné bytové družstvo I.
Košice, Vojenská 14
- 12 -

Za správnosť : Jana Antolová

PRÍLOHA č. 5

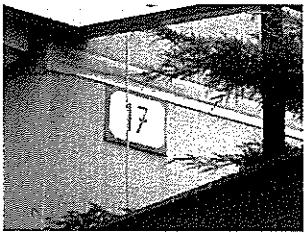


● PÔDORYSNÝ NÁČRT BYTU č. 10 V BYTOVOM DOME č.s. 2645



● PÔDORYSNÝ NÁČRT PIVNICE

FOTODOKUMENTÁCIA : **BYT č. 10 v BYTOVOM DOME čs. 2645, VCHOD č.17**
k.ú. NOVÉ ŤAHANOVCE, OBEC: KOŠICE – ŤAHANOVCE
POHĽAD DO EXTERIÉRU BYTOVÉHO DOMU
a INTERIÉRU BYTU



Detail č. vchodu byt.domu



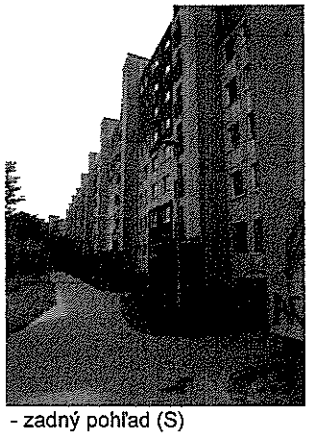
ul. Viedenská


Čelná fasáda v mieste vstupu do byt.domu



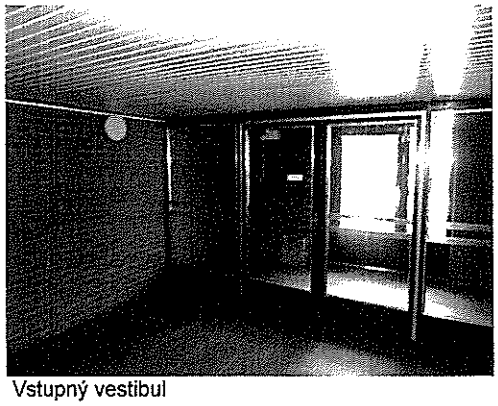

Pohľady na bytový dom


- čelný pohľad (JZ)


- zadný pohľad (S)

Spoločné priestory

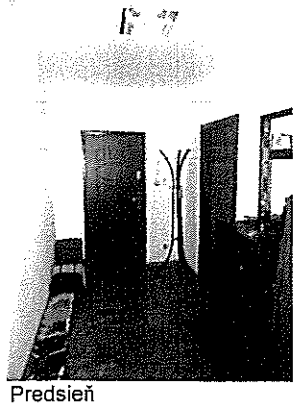

Schodiskový priestor

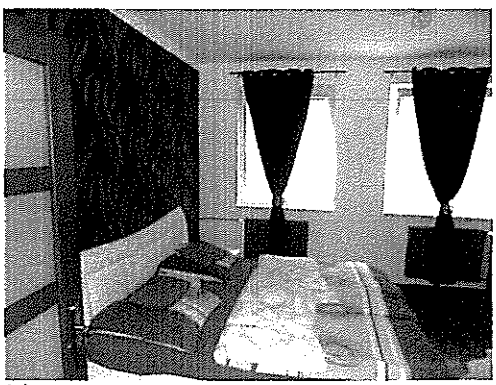

Vstupný vestibul

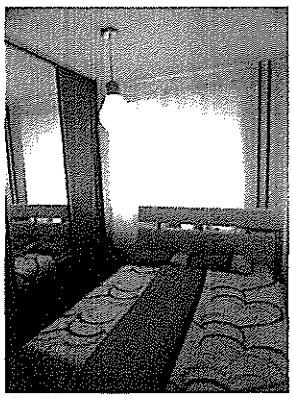
Pivnica

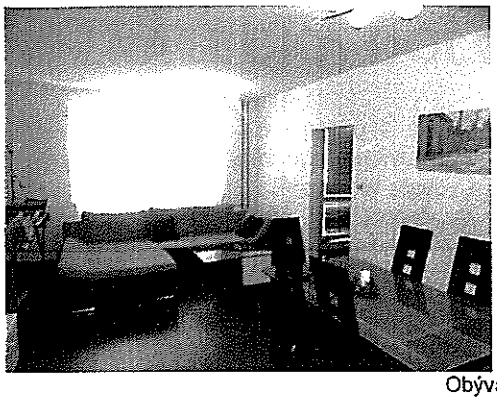

Pivnica v 1.np

POHĽAD DO INTERIÉRU BYTU

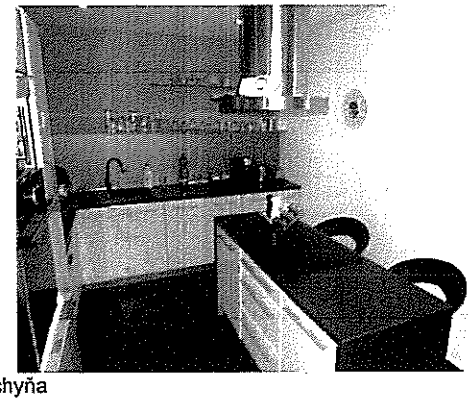

Predsieň


Izba


Spálňa



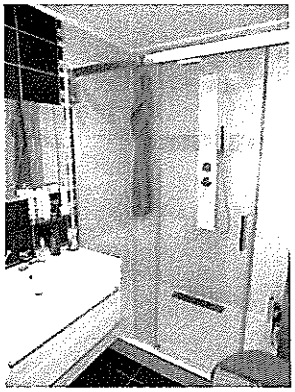
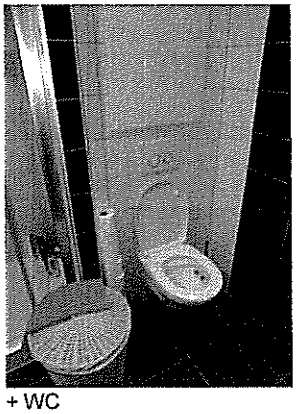

Obývaci izba

Kuchyňa



Loggia

Kúpeľňa + WC

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560.
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 54/2020 znaleckého denníka.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

Ing. arch. Ján KIMÁK
znalec
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Ján KIMÁK
znalec
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností