

Znalec: Ing. Irena G a l l o v á , Okružná sč.167/30, 059 52 Stará Lesná
evidenčné číslo: 910850
mobil: 0903621834
e-mail: i.gallova167@gmail.com

Objednávateľ posudku: Dražobník s.r.o., Hviezdoslavova č.6, 040 01 Košice
IČO: 36764281

Číslo objednávky: 015/2024 zo dňa 20.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 175/2025

Predmet znaleckého posúdenia: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, bytu číslo 5 na 3. poschodí, v podiele 1/6, ktorý sa nachádza v bytovom dome sč.1340, na ul. Nad traťou č.18, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3305, katastrálne územie Kežmarok, okres Kežmarok; na účel dražby.

Počet listov: 13 listov včítane titulného a 8 listov príloh

Počet vyhotovení: v štyroch vyhotoveniach

V Starej Lesnej 29.12.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.11.2025, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, bytu číslo 5 na 3. poschodí, v podiele 1/6, ktorý sa nachádza v bytovom dome sč.1340, na ul. Nad traťou č.18, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3305, katastrálne územie Kežmarok, okres Kežmarok

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 29.12.2025

rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

4.1. Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie Mestského úradu Kežmarok zo dňa 19.9.1996
- Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu V 1348/2000 - pol.955/2000
- Objednávka číslo 014/2024 zo dňa 20.11.2025

4.2 Získané navrhovateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3305, katastrálne územie Kežmarok, zo dňa 20.11.2025 vytvorený cez Informačný systém katastra nehnuteľností Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.2350, katastrálne územie Kežmarok, zo dňa 20.11.2025, vytvorená cez Informačný systém katastra nehnuteľností Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu
- Fotodokumentácia

5. Použité predpisy a literatúra:

- 1/ Zákon č.382/2004 Z.z. zo dňa 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- 2/ Zákon 65/2018 Z.z., z 6.februára 2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 3/ Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.7.2018, 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
- 4/ Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- 5/ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o všeobecnej hodnote majetku (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z., 213/2017 Z. z.)
- 6/ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) zo dňa 27.6.1995, v znení neskorších predpisov
- 7/ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z. zo dňa 28.10.2009, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov
- 8/ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 15.5.2013, v znení neskorších predpisov
- 9/ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.555//2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 8.11.2005, v znení neskorších predpisov

- 10/ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny zo dňa 25.6.2002, v znení neskorších predpisov
11/ Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. zo dňa 22.6.2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb s účinnosťou od 1.7.2010
12/ Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. zo dňa 8.7.2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných v znení neskorších
13/ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.200/2022 Z.z o územnom plánovaní
14/ Stavebný zákon č.25/2025 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

6. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: ber použitej metódy:

* Použitá je metóda polohovej diferenciacie vzhľadom na to, že sa jedná o nehnuteľnosť bez možnosti výnosu. Metóda porovnávacia nebola použitá z dôvodov, že nebolo možné získať overené údaje o predaji podobných objektov v uvedenej lokalite.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad [€],$$

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

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých stavieb vychádzajú z priemerných rozpočtových ukazovateľov ÚSI Žilina, prepočítaných na cenovú úroveň 4 Q/1996. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác v 3Q/2025, podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR. Koeficienty vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

* Použitá je metóda polohovej diferenciacie vzhľadom na to, že sa jedná o nehnuteľnosť bez možnosti výnosu. Metóda porovnávacia nebola použitá z dôvodov, že nebolo možné získať overené údaje o predaji podobných objektov v uvedenej lokalite.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3305 v k. ú. Kežmarok. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČASŤ A - MAJETKOVÁ PODSTATA:

Stavby

súpisné číslo na parcele číslo popis stavby

1430 2350 6-bytový dom

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1430 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

ČASŤ B - VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI:**Byty**

Vchod: 18 3. poschodie byt číslo 5
Podiel priestoru na spoločných
časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 6605/39772
Súpisné číslo
1340

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Sisková Anna r. Konopeusová, Nad Traťou 18, Kežmarok, PSČ 060 01, SR
Dátum narodenia : 13.10.1943
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu V 1348/2000 - pol.955/2000
Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

7 Siska Miloslav r. Siska, Trhovište 1335/03, Kežmarok, PSČ 060 01, SR
Dátum narodenia : 30.06.1965
Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

8 Siska Radoslav r. Siska, Nad Traťou 1340/18, Kežmarok, PSČ 060 01, SR
Dátum narodenia : 03.07.1973
Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04

Poznámky

B 8 - Siska Radoslav - byt č. 5 - podiel 1/6

Ing. Jarmila Lišivková, správca S1857, Radničné námestie 33, Bardejov -
Vyhlásenie

konkurzu - konkurzné konanie vedené na Okresnom súde Prešov pod sp.zn.
50dK/435/2021 na byt č. 5, 3.p., vchod 18, stavba súp.č. 1340 na parc.č. C-KN
2350 a podiel 6605/39772 na spoločných častiach a zariadeniach domu - P 261/2023
- 1904/2023

B 8 - Siska Radoslav - byt č. 5 - podiel 1/6

Oznámenie o dražbe č. 015/2024 - 1.kolo dražobníka: DRAŽOBNÍK, s.r.o.,
Hviezdoslavova 6, Košice, IČO 36 764 281 a navrhovateľa dražby: Ing. Jarmila
Lišivková, správca, Radničné námestie 33, Bardejov, ktorá sa uskutoční dňa
08.04.2024 o 10.30 hod. v budove Notárskeho úradu JUDr. Tomáš Petro, Námestie
sv. Egídia 7/15, Poprad, na byt č. 5, 3.p., vchod 18, stavba súp.č. 1340 na
parc.č. C-KN 2350 a podiel 6605/39772 na spoločných častiach a zariadeniach domu
- P 39/2024 - 191/2024; Dražba zmarená - P 71/2024 - 411/2024

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

9 Siska Rudolf r. Siska, Košická 2224/12, Kežmarok, PSČ 060 01, SR
Dátum narodenia : 16.11.1974
Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04

C. Ľarchy:

Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov podľa §15 z.č.151/1995 Zb.z.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.12.2025 za účasti
Anny Siskovej

Zameranie vykonané dňa 16.12.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.12.2025

d) Technická dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade s fyzickým stavom.

Nebola poskytnutá technická dokumentácia, zameranie bolo vykonané podľa spôsobu využívania jednotlivých priestorov a skutočný stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Na základe predloženého potvrdenia bol bytový dom odovzdaný do užívania v roku 1970. Podľa zmluvy o prevode bola predmetom prevodu podlahová plocha bytu 66,05m², podľa vykonaného merania je podlahová plocha bytu 67,94m². Pre výpočet hodnoty bytu budem počítať s podlahovou plochou bytu nameranou pri obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli.

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

1. Byt číslo 5 na 3. poschodí

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

Stavby:

neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt číslo 5 na 3.poschodí

POPIS

Objekt je situovaný v zastavanom území okresného mesta, v rámci zástavby bytových domov a občianskej vybavenosti. Je prístupný po mestskej asfaltovej komunikácii cez prilahlé komunikácie pre peších, napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrinu a zemný plyn.

Obytný dom sč.1340 má charakter bytového domu s 1 samostatným vstupom. Je murovaný objekt s jedným podzemným podlažím a tromi nadzemnými podlažiami, založený na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál hr.45 cm, fasáda s brizolitovými omietkami, obklad sokla z marmolitu, krov sedlový pokrytý pozinkovaným plechom s klampiarskymi prvkami z pozinkovaného plechu. Nosný systém je stenový priečny, vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové monolitické stropy, schodisko je železobetónové doskové, dvojramenné s nášlapnou vrstvou z terazza, vnútorné omietky vápenné hladké s olejovými nátermi, vstupné dvere, okná na schodisku, v pivničných a spoločných priestoroch plastové.

Na I.PP obytného domu sú spoločné priestory a pivnice patriace k jednotlivým bytom. Na I. - III.NP sa nachádzajú dva trojizbové byty na každom poschodí.

Byt číslo 5 sa nachádza na 3. poschodí bytového domu, v rohovej sekcii, ktorý je 3-izbový s kuchyňou, kúpeľňou, WC, chodbou a dvomi pivnicami, ktoré sa nachádzajú na I.PP bytového domu. V byte bola v roku 2002 prevedená 1.rekonštrukcia a v roku 2015 2. rekonštrukcia. Boli vymenené okná za plastové, osadená nová kuchynská linka so zariadenovými predmetmi - nerezový drez, digestor, plynový sporák s el. rúrou, prevedené nové podlahy v 2 izbách, kuchyni a chodbe plávajúce laminátové, dlažby v kúpeľni keramické, bytové jadro murované, omietky vápenné hladké, v kúpeľni, WC keramické obklady po celej výške stien, vane a v kuchyni za kuchynskou linkou, v kúpeľni sú osadené typové zariadenovacie predmety - ocelová vaňa, keramické umývadlo, samostatné a WC so splachovacou nádržkou a umývatkom, výtokové batérie pákové, vo WC obyčajná otočná. V kúpeľni je osadený plynový turbokotol Protherm na vykurovanie a prípravu teplej vody, radiátory ocelové. Byt je napojený na studenú vodu,

odkanalizovaný, prevedený rozvod zemného plynu, elektrická inštalácia 220V, orientácia svetových strán prevažne na juh.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky po miesto napojenia na centrálny zvod, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení a príslušenstva domu.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, povalový priestor, strecha, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: sklady, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, teplonosné, elektrické telefónne a plynové domové rozvody a to aj v tom prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

Podľa zmluvy o prevode bola predmetom prevodu podlahová plocha bytu 66,05m², podľa vykonaného merania je podlahová plocha bytu 65,95m². Pre výpočet hodnoty bytu budem počítať so skutočne nameranou podlahovou plochou bytu.

Vlastníctvo bytu získala vlastníčka na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu z roku 2000 a ostatné vlastníci a vlastníčka v rámci dedičského konania v roku 2004.

Kategória bytu

Podľa Opatrenia MF SR zo dňa 21.12.1999 č.R II/1999, ktorým sa mení a dopĺňa Výmer MF SR z 12.3.1996 č. R-1/1996 a Prílohy č.23 k výmeru R-1/1996 zaraďujem byt do I. kategórie.

Byt I. kategórie je podľa Prílohy č.23 k Výmeru č. R-1/1996 byt

1) s ústredným kúrením (diaľkovým vykurovaním a úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom,

2) v ktorom sú všetky obytné miestnosti vykurované elektrickým alebo plynovým etážovým kúrením obsluhovaným z jedného miesta v byte, v ktorom je úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1970 na základe predloženého potvrdenia. Byt bol v rokoch 2002-3 modernizovaný. Boli vymenené okná za plastové, položené nové podlahové krytiny v dvoch izbách, kuchyni a chodbe, keramické obklady v kuchyni, osadené nové zariaďovacie predmety v kúpeľni. Byt je v dobrom stave, štandardne vybavený. Na bytovom dome boli v roku 2000 vymenené vstupné dvere a vymenené okná na chodbe, spoločných priestoroch a v pivniciach za plastové. Dom je v stave primeranom veku, primerane udržiavaný, opotrebovaný vekom s technickým stavom úmerným použitej technológii výstavby, konštrukciám a materiálom.

Pre výpočet opotrebenia, vzhľadom na vykonané výmeny konštrukčných prvkov a zariadení, odborným odhadom predlžujem životnosť objektu na 105 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 3,48*2,52	8,77
izba 4,10*4,74	19,43
izba 4,11*3,14	12,91

príslušenstvo	
kuchyňa	
3,20*2,24	7,17
špajza	
0,89*2,52	2,24
kúpeľňa	
2,00*2,22-1,40*0,45-0,65*1,00+1,00*1,05	4,21
WC	
1,10*0,85	0,94
chodba	
1,24*4,09	5,07
Výmera bytu bez pivnice	60,74
pivnica	
2,18*1,20	2,62
pivnica	
1,50*3,05	4,58
Vypočítaná podlahová plocha	67,94

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

Spoluvlastnícky podiel:

$$1/6$$

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	4,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,54
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,80
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,88
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,95
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,93
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,54
12	Okná	5,00	1,70	8,50	8,29
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95

19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútrotných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,90
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,17
26	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,90
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,93
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,34
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,73
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,90
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,90
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,93
Spolu		100,00		102,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,50 / 100 = 1,025$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,014 * 0,939 * 1,0250 * 1,00$$

$$VH = 1\,256,76 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt číslo 5 na 3.poschodí	1970	55	50	105	52,38	47,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,256,76 \text{ €/m}^2 * 67,94 \text{ m}^2$	85 384,27
Technická hodnota	47,62% z 85 384,27 €	40 659,99

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne, v okresnom meste Kežmarok s počtom obyvateľov 15379, v podhorí turisticky atraktívnej oblasti Vysokých Tatier. Je prístupná po mestskej asfaltovej komunikácii, cez príslušné chodníky a parkoviská za bytovým domom, s veľmi dobre vybudovanou technickou infraštruktúrou, napojená na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrinu, zemný plyn a telefón. Okolitú zástavbu tvoria zo severnej strany bytové domy a Tatranská mliekareň, z východnej a južnej strany rodinné, bytové domy a verejná zeleň, zo západnej strany, cez mestskú komunikáciu, objekty služieb a skladovania. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako okrajovú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním bytu. Bytový dom je v podielovom vlastníctve jednotlivých vlastníkov a je využívaný výhradne na bytové účely. Okolitá zástavba je určená na bývanie a občiansku vybavenosť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Dom a byt nie je rizikový z hľadiska užívania ani z hľadiska prevodu budúcich vlastníckych práv. Objekt ani byt nevykazujú žiadne poruchy ani vady konštrukcií použitých materiálov a zariadení. Vybavenie bytu a objektu bytového domu je štandardné.

Pozemok pod bytovým domom nie je evidovaný na LV.

V časti Ľarchy je na liste vlastníctva zapísané:

Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov podľa §15 z.č.151/1995 Zb.z.

Umiestnenie bytového domu a jeho funkčné využitie je v súlade s územným plánom mesta.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline. 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 vo výške 1,8.

V danej lokalite trh s bytmi v rovnováhe s ponukou, bytový dom je situovaný v rámci okresného mesta, byt je po malej modernizácii, prevládajúca zástavba objekty na bývanie a občiansku vybavenosť, kvalita životného prostredia bez poškodenia ovzdušia. Vybavenosť a príslušenstvo k bytu - má štandardné vybavenie, pracovné príležitosti, nezamestnanosť do 15%, priemerná hustota obyvateľov, počet bytov vo vchode 6, prevážna orientácia bytu na juh, vstup do objektu z pešej komunikácie a mestskej asfaltovej komunikácie, byt sa nachádza na 3. poschodí, rohová sekcia, doprava v okolí bytového domu je vo vzdialenosti 250 m zastávka SAD, ŽSR vo vzdialenosti 900m, komplexná občianska vybavenosť, kultúrne zariadenie, MŠ, ZŠ, stredné školy, nemocnica s poliklinikou, kompletná sieť obchodov a služieb, banky, súd, polícia, vo vzdialenosti 800m sú športoviská a miestna zeleň.

Názor znalca: jedná sa o dobrý byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600)	5,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620)	0,180

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.	1,800	10	18,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,600	30	108,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,600	7	25,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,400	5	27,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,990	6	5,94
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,600	6	21,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,600	5	18,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,600	9	32,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,600	7	25,20
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,600	7	25,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,600	6	21,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,990	4	3,96
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,600	5	18,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,600	20	72,00
	Spolu			145	454,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	K _{PD} = 454,5/ 145	3,134
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * K _{PD} = 40 659,99 € * 3,134	127 428,41 €

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Byt číslo 5 na 3. poschodí
Adresa: Bytový dom sč.1340 ul. Nad traťou č.18, 061 01 Kežmarok
Vlastník: Sisková Anna, Siska Miloslav, Siska Radoslav, Siska Rudolf
List vlastníctva: 3305
Katastrálne územie: Kežmarok
Obec: Kežmarok
Okres: Kežmarok

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt číslo 5 na 3.poschodí		0,00	65,95	1

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt číslo 5 na 3.poschodí	1/6	21 238,07
Všeobecná hodnota celkom		21 238,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		21 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťjedentisícdivesto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Starej Lesnej, dňa 29.12.2025

**Znalec:**

Ing. Irena Gallová

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok
 Obec : 523585 Kežmarok
 Katastrálne územie : 823813 Kežmarok

Dátum vyhotovenia : 29.12.2025
 Čas vyhotovenia : 13:16:43
 Údaje platné k : 26.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3305 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1340	2350	9	6-bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2350 pod stavbou s.č. 1340 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 18	Poschodie 3	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6605/39772
Súpisné číslo 1340	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
3	Sisková Anna r. Konopeusová, Nad Traťou 18, Kežmarok, PSČ 060 01, SR, Dátum narodenia: 13.10.1943		1/2
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu V 1348/2000 - pol.955/2000 Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
7	Siska Miloslav r. Siska, Trhovište 1335/03, Kežmarok, PSČ 060 01, SR, Dátum narodenia: 30.06.1965		1/6
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		

8	Siska Radoslav r. Siska, Nad Traťou 1340/18, Kežmarok, PSČ 060 01, SR, Dátum narodenia: 03.07.1973	1/6	
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	B 8 - Siska Radoslav - byt č. 5 - podiel 1/6 Ing. Jarmila Lišivková, správca S1857, Radničné námestie 33, Bardejov - Vyhlásenie konkurzu - konkurzné konanie vedené na Okresnom súde Prešov pod sp.zn. 50dK/435/2021 na byt č. 5, 3.p., vchod 18, stavba súp.č. 1340 na parc.č. C-KN 2350 a podiel 6605/39772 na spoločných častiach a zariadeniach domu - P 261/2023 - 1904/2023		-
9	B 8 - Siska Radoslav - byt č. 5 - podiel 1/6 Oznámenie o dražbe č. 015/2024 - 1.kolo dražobníka: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice, IČO 36 764 281 a navrhovateľ dražby: Ing. Jarmila Lišivková, správca, Radničné námestie 33, Bardejov, ktorá sa uskutoční dňa 08.04.2024 o 10.30 hod. v budove Notárskeho úradu JUDr. Tomáš Petro, Námestie sv. Egídia 7/15, Poprad, na byt č. 5, 3.p., vchod 18, stavba súp.č. 1340 na parc.č. C-KN 2350 a podiel 6605/39772 na spoločných častiach a zariadeniach domu - P 39/2024 - 191/2024; Dražba zmarená - P 71/2024 - 411/2024		-
	Siska Rudolf r. Siska, Košická 2224/12, Kežmarok, PSČ 060 01, SR, Dátum narodenia: 16.11.1974	1/6	
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 4D 276/03 - Z 1538/03 - 25/04		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

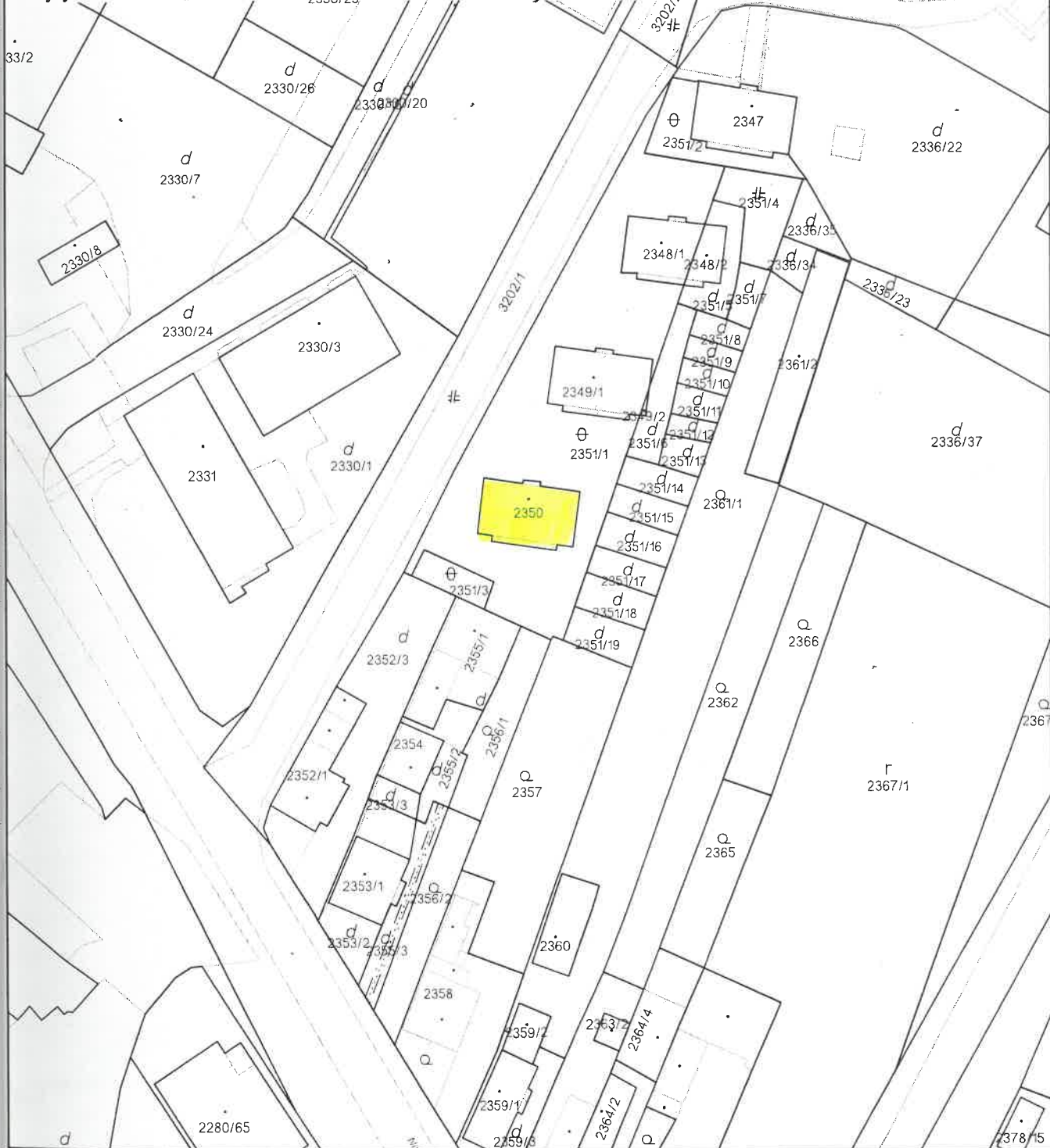
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov podľa §15 z.č.151/1995 Zb.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

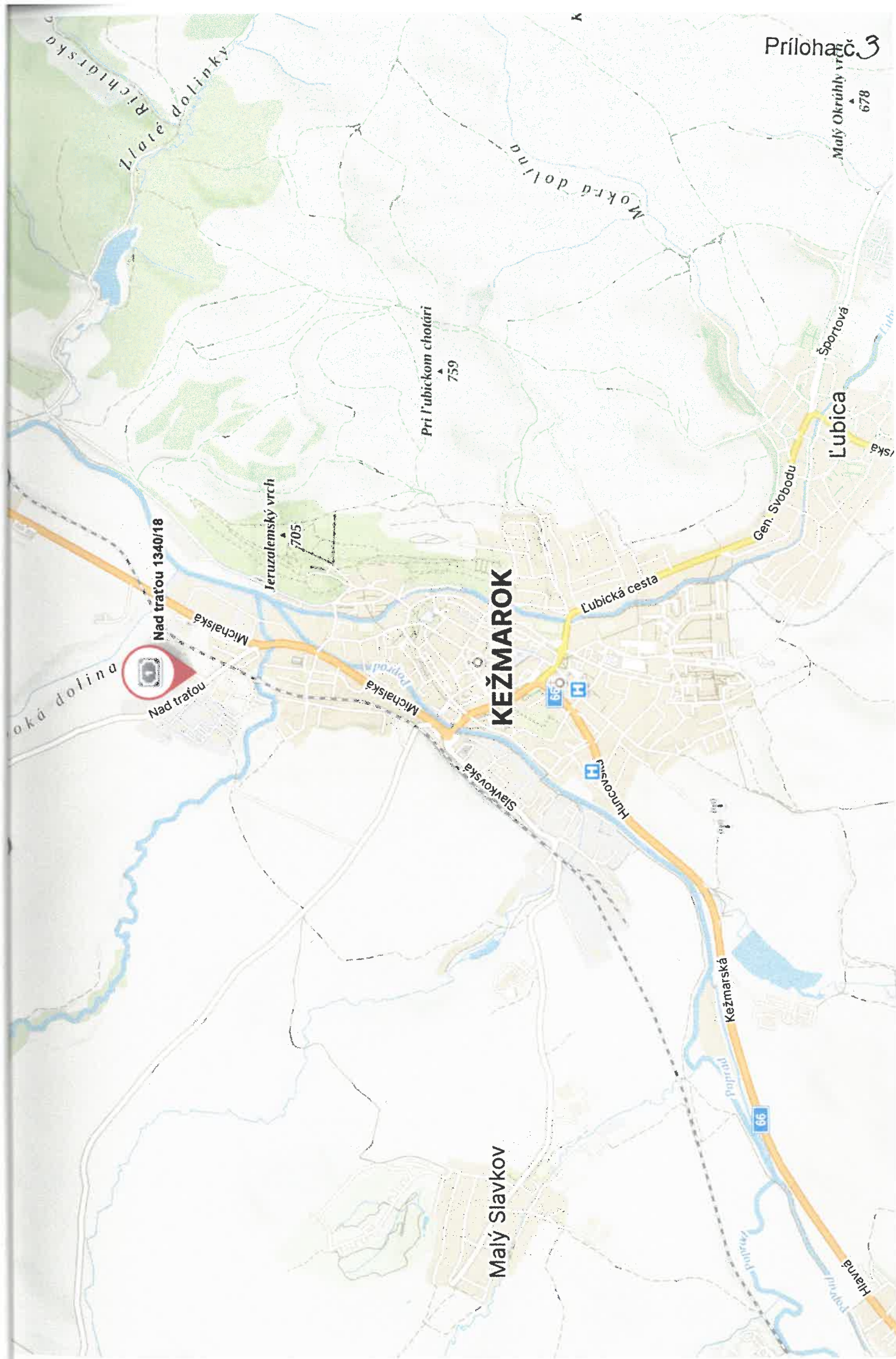
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



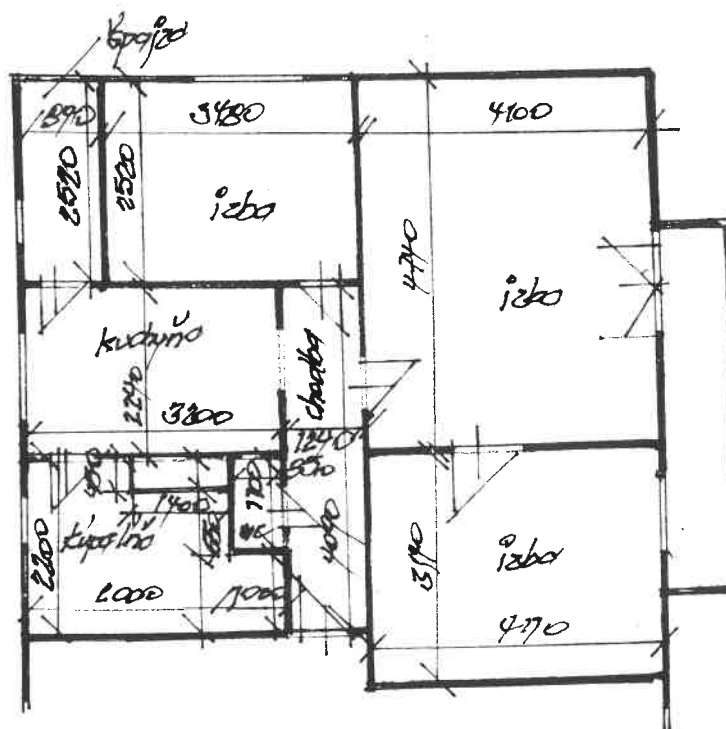
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Kežmarok	Kežmarok	Kežmarok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2350 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 29. 12. 2025 13:18:45		Bez autorizácie	
Údaje platné k 26. 12. 2025 18:00:00			



Bytový dom sč. 1340

stojací na p. KNC č. 2350 - zastavaná plocha a nádvorie
katastrálne územie Kežmarok

Pôdorys bytu číslo 5 na 3. poschodí



Mestský úrad Kežmarok
- oddelenie výstavby a životného prostredia -

Č.j.: Výst. 1262 /96-K1
Kežmarok, 16. 9. 1996

Okresný úrad
odbor katastrálny
06001 Kežmarok

Vec: Potvrdenie o realizácii výstavby.

Mestský úrad, oddelenie výstavby a životného prostredia v Kežmarku týmto potvrdzuje, že Okresné výstavbové družstvo pri VPS v Poprade postavilo 6.b.j. na parcele číslo 4194/11 a 4194/12 kat.územia Kežmarok na základe stavebného povolenia číslo Výst.1641/1967 vydaného dňa 28.12.1967 Odborom výstavby a dopravy MsNV v Kežmarku pre pracovníkov STS v Kežmarku. Stavba bola ukončená 27.11.1970 o čom svedčí zápisnica o odovzdaní a prevzatí stavby.

Stavbe bolo pridelené popisné číslo 1340.

Toto potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti Okresné stavebné a bytové družstvo Poprad.

MESTSKÝ ÚRAD
-KEŽMAROK-
5

Ing.Štefan Zima
poverený vedením oddelenia

Š. Zima

ZMLUVA

Príloha č. 6

o prevode vlastníctva družstevného bytu

uzavretá podľa zákona č. 42/92 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov a zák. č. 182/1993 Z.z. v znení zák. č. 195/1995 Z.z. o vlastníctve bytů a nebytových priestorov.

Bytové družstvo Kežmarok, Hradné námestie 29, Kežmarok,
zastúpené : Ing. Štefanom Kiššom, predsedom predstavenstva
Mgr. Boženou Jakubíkovou, podpredsedníčkou predstavenstva

IČO : 36 168 807

ako prevádzajúci

a

Siska Rudolf, rod.č. ~~1948-01-15~~ a manželka **Sisková Anna**, rod.Konopeusová,
rod.č. ~~1948-01-15~~ bytom Kežmarok, Nad traťou 18

ako nadobúdatelia

uzavreli túto

zmluvu o prevode družstevného bytu do vlastníctva

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod :
 - a/ vlastníctva bytu č.5 na 3. podlaží bytového domu súp.č.1340 na ul.Nad traťou 18 v Kežmarku,
 - b/ spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 6605/39772 t.j. 51,85m² na spoločných častiach a zariadeniach domu uvedených v bode III. zmluvy.
 - c/ byty sa prevádzajú bez pozemku
2. Nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 sú zapísané na LV č. 998 pre k.pú. Kežmarok.

II.

Popis a rozsah vlastníctva bytu

1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, WC, kúpeľňa, loggia a pivnica č.5 nachádzajúca sa v suteréne obytného domu.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu /bez loggie/ včítane pivnice je 66.05 m².

3. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia /potrubné rozvody plynu, vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácia/ okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, domáci telefón.

III.

Určenie a popis spoločných častí a zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

2. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

3. Spoločnými zariadeniami domu sú: sklady, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

IV.

Technický stav domu a bytu

1. Prevádzajúci vyhlasuje, že nie sú mu známe také závady a poškodenie bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a zariadení domu, na ktoré by mal nadobúdateľov osobitne upozorniť.

2. Nadobúdatelia vyhlasujú, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámili so stavom bytu a jeho vybavenia a so stavom spoločných častí a zariadení domu a v tomto stave ho preberajú.

V.

Úprava práv k pozemku

1. Pozemok parc. č. 2350 - zast. plocha o výmere 173 m², nie je predmetom prevodu podľa tejto zmluvy.

2. K uvedenému pozemku je zriadené podľa § 23 Zákona 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníkov bytov v dome. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa ods.1 vznikajú nadobúdateľovi nadobudnutím vlastníctva bytu.

VI.

Cena

1. Cena Bytu uvedeného v bode I. zmluvy vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v bode III. zmluvy sa rovná nesplatenému investičnému úveru s príslušenstvom pripadajúcemu na prevádzaný byt. Ku dňu prevodu je táto suma vo výške 11.508,-Sk, ktorú nadobúdatelia zaplatili prevádzajúcemu dňa 18.5.2000. Prevádzajúci túto skutočnosť potvrdzuje.

VII.**Finančné vysporiadanie**

Nadobúdatelia sa oboznámili so stavom na fonde určenom na financovanie údržby a opráv bytového domu pripadajúci na prevádzaný byt a v takomto stave ho preberajú.

VIII.**Poistenie**

1. Nadobúdatelia splnomocňujú prevádzajúceho, aby v jeho mene uzavrel poistnú zmluvu, ktorou poistí prevádzaný dom a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tak, aby v súhrne so všetkými vlastníkmi bytov v dome bol zachovaný doterajší rozsah poistení domu.

2. Nadobúdatelia sa zaväzujú podieľať sa na platení poistného, dohodnutého v poistnej zmluve v rozsahu pripadajúcom na prevedený byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach domu.

IX.**Správa domu**

1. Prevádzajúci oboznámil nadobúdateľov, že na základe zmluvy o výkone správy správu domu zabezpečuje prevádzajúci. Zároveň oboznámil nadobúdateľov so zmluvou o výkone správy.

2. Nadobúdatelia vyhlasujú, že pristupujú k zmluve o výkone správy uvedenej v ods. 1

X.**Osobitné ustanovenia**

1. Uzavretím tejto zmluvy členstvo nadobúdateľov v družstve nezaniká, ak jeden z nadobúdateľov zaplatil prevádzajúceму základný členský vklad vo výške 500,-Sk ku dňu vkladu vlastníckeho práva bytu do katastra nehnuteľností.

2. Ak nadobúdatelia nezaplatili základný členský vklad vo výške a v lehote uvedenej v ods. 1, zaniká členstvo nadobúdateľov v družstve dohodou dňom vkladu vlastníckeho práva bytu do katastra nehnuteľností.

XI.**Nadobudnutie vlastníctva**

Nadobúdatelia nadobudnú vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu v Kežmarku o povolení vkladu.

- 4 -

XII.

Záverčné ustanovenia

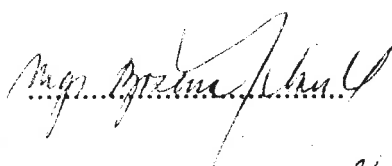
Účastníci zmluvu pred podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle vlastnoručne podpísali.

V Kežmarku 9.8.2000

BYTOVÉ DRUŽSTVO
HRADNÉ NÁMESTIE 29
060 01 KEŽMAROK

Prevádzajúci:

Nadobúdatelia:


.....



.....


Podľa knihy osvedčenia pravosti podpisov č. O 3423, 2000
osvedčujem pravosť podpisu Ing. Stefan KISS
r.č. 54-12-09/2039 nar. 9.10.1957 bytom
Kežmarok, Rakovinská 1598/17, ktorého /ej/
totožnosť som zistil /a/ zákonným spôsobom a ktorý /a/ listinu predomnou
vlastnoručne podpísal /a/, uznal /a/ podpis na listine za svoj vlastný.
V Kežmarku, dňa - 8 -09- 2000

Podľa knihy osvedčenia pravosti podpisov č. O 3424, 2000
osvedčujem pravosť podpisu Mgr. Božena JAKUBÍKOVÁ
r.č. 44-52-82/164 nar. 22.1.1944 bytom
Kežmarok, Pod lesom 1429/12, ktorého /ej/
totožnosť som zistil /a/ zákonným spôsobom a ktorý /a/ listinu predomnou
vlastnoručne podpísal /a/, uznal /a/ podpis na listine za svoj vlastný.
V Kežmarku, dňa - 8 -09- 2000


Mgr. BOŽENA JAKUBÍKOVÁ
zamestnanec/poverený
notár



Bytový dom sč. 1340
stojací na p. KNC č.2350 - zastavaná plocha a nádvorie
katastrálne územie Kežmarok



IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3305, katastrálne územie Kežmarok, zo dňa 20.11.2025 vytvorený cez Informačný systém katastra nehnuteľností Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.2350, katastrálne územie Kežmarok, zo dňa 20.11.2025, vytvorená cez Informačný systém katastra nehnuteľností Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
3. Situácia bytového domu sč.1340 v meste Kežmarok
4. Pôdorys bytu číslo 5 na 3. poschodí
5. Potvrdenie Mestského úradu Kežmarok zo dňa 19.9.1996
6. Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu V 1348/2000 - pol.955/2000
7. Fotodokumentácia
8. Objednávka číslo 014/2024 zo dňa 20.11.2025

V. ZNAECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre základný odbor 370000 Stavebníctvo, odvetvie 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910850.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 175/2025.

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

Ing. Irena Gallová
V Starej Lesnej 29.12.2025

