

Znalec: Ing. Irena Gallová, 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
Číslo objednávky: 015/2024 zo dňa 08.02.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 19/2024

Predmet znaleckého posúdenia: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, bytu číslo 5 na 3. poschodí, v podieli 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 18.02.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 08.02.2024, 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: 18.02.2024
(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

4.2 Získané navrhovateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3305, katastrálne územie Kežmarok, zo dňa 18.02.2024, 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 18.02.2024, 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:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

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

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 61/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhláška č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 228/2018 Z.z.,

Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

a stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

Stanovenie technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

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).

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno ohodnotenú 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.

I. POSUDOK

I. 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.

b) Dôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Výber použitej metódy:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$\text{VŠH} = \text{TH} * \text{KPD} \quad [\text{€}],$$

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

KPD - koeficient polohovej diferenciácie, 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 4 Q/2023, 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 K nehnuteľnosti

3 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

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.

Vlastník poradové číslo 7

B 7 - Siska Miloslav, byt č. 5, podiel 1/6 - Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, súdny exekútor, Moskovská 18, Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekuč. záložného práva Ex 4169/14 zo dňa 20.08.2015 na byt č. 5, podiel 6605/39772 na spoloč. častiach a zariad. bytového domu v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., so sídlom Teplická 7434/147, Piešťany - Z 1739/15 - 1037/15

Vlastník poradové číslo 8

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

JUDr. Peter Hodermarský, súdny exekútor, Exekútorický úrad, Akademia Hronca 3, Rožňava - EX 106/07 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na byt č.5, 3.p., vchod 18, byt. domu súp.č. 1340 na parc.č. KN-C 2350 a podiel 6605/39772 na spol. častiach a zariadeniach domu v prospech oprávneného Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, IČO 35 763 469 - Z 2249/14 - 1393/14.

e) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.02.2024 za účasti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 13.02.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.02.2024

f) Technická dokumentácia:

Právna dokumentácie je v súlade s fyzickým stavom.

Nebola poskytnutá technická dokumentácia, zameranie bolo vykonané podľa spôsobu využitia 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 65,95m². Pre výpočet hodnoty bytu budem počítať so skutočne nameranou podlahovou plochou bytu.

g) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

1. Byt číslo 5 na 3. poschodí

i) 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 príslušné 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 a 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 s 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 z ozvod zemného plynu, elektrická inštalácia 220V, orientácia svetových strán revažne na juh.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, teplovodné, analizačné, elektrické a plynové prípojky po miesto napojenia na centrálny vod, 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, riečelia, vchody, schodište, povalový priestor, strecha, vodorovné nosné a zvislé nosné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: sklady, bleskozvod, vodovodné, analizačné, 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 miestnený.

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 zaradujem 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 zariadenie 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 viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba	
3,48*2,52	8,77
izba	
4,10*4,74	19,43
izba	
3,11*3,14	12,91
príslušenstvo	
kuchyňa	
2,20*2,24	7,17
kúpeľňa	
1,00*2,22-1,40*0,45-0,65*1,00+1,00*1,05	4,21
WC	
1,10*0,85	0,94
chodba	
2,24*4,09	5,07
výmera bytu bez pivnice	58,50
pivnica	
1,21*1,20	2,65
pivnica	
1,50*3,20	4,80
vypočítaná podlahová plocha	65,95

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:	$k_{CU} = 3,661$
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	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,90
23	Vnútorné 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	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,34
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,73
33	Vnútorné 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:
Východisková hodnota na MJ:

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

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,0250 * 1,00$$

$$VH = 1\,146,23 \text{ €/m}^2$$

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	54	51	105	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,146,23 \text{ €/m}^2 * 65,95\text{m}^2$	75 593,87
Technická hodnota	$48,57\% \text{ z } 75\,593,87 \text{ €}$	36 715,94

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 nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť 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. Okolité 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 nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako okrajovú.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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. Okolité 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 čarchy je na liste vlastníctva zapísané:

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

Vlastník poradové číslo 7

3 7 - Siska Miloslav, byt č. 5, podiel 1/6 - Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, súdny exekútor, Moskovská 18, Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekuč. záložného práva Ex 4169/14 zo dňa 20.08.2015 na byt č. 5, podiel 6605/39772 na spoloč. častiach a zariad. bytového domu v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., so sídlom Teplická 7434/147, Piešťany - Z 1739/15 - 1037/15

Vlastník poradové číslo 8

3 8 - Siska Radoslav - byt č. 5 - podiel 1/6

JUDr. Peter Hodermarský, súdny exekútor, Exekútorský úrad, Akademičká Hronca 3, Rožňava - EX 106/07 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na byt č.5, 3.p., vchod 18, byt. domu súp.č. 1340 na parc.č. KN-C 2350 a podiel 6605/39772 na spol. častiach a zariadeniach domu v prospech oprávneného Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, IČO 35 763 469 - Z 2249/14 - 1393/14.

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

Odôvodnenie 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 1,9.

V danej lokalite trh s bytmi, dopyt je vyšší ako ponuka, 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 150 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: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
III. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
V. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
I. trieda	Priemerný koeficient	1,900
V. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
III. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,800	10	38,00
	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,800	30	114,00
	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,800	7	26,60
	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,700	5	28,50

	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,045	6	6,27
	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,900	10	19,00
	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	1,900	8	15,20
	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,800	6	22,80
	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,800	5	19,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,800	9	34,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,800	7	26,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,800	7	26,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,800	6	22,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,045	4	4,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	498,75

ŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 498,75 / 145$	3,44
Šeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 36\,715,94 \text{ €} * 3,440$	126 302,83 €

II. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Vehnutelnosť:	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

2. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	21 050,47	-	-	-	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt číslo 5 na 3.poschodí	1/6	21 050,47
Všeobecná hodnota celkom		21 050,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlená		21 100,00

Slovom: Dvadsaťjedentisícsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Kežmarok, 17. Starej Lesnej dňa 18.2.2024

Znalec:
Ing. Irena Gallová

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3305, katastrálne územie Kežmarok, zo dňa 18.02.2024, 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 18.02.2024, vytvorená cez Informačný systém katastra nehnuteľností Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Situácia bytového domu sč.1340 v meste Kežmarok
- Pôdorys bytu číslo 5 na 3. poschodí
- Potvrdenie Mestského úradu Kežmarok zo dňa 19.9.1996
- Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu V 1348/2000 - pol.955/2000
- Fotodokumentácia
- Objednávka

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

es : 703 Kežmarok
c : 523585 Kežmarok
astrálne územie : 823813 Kežmarok

Dátum vyhotovenia : 18.2.2024
Čas vyhotovenia : 10:42:24
Údaje platné k : 16.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3305
ČIASTOČNÝ

SŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Opisné 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.

Údaje:
zázpisu

enda

ih stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

SŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Pod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
	3	5	6605/39772

isné číslo	Miestna časť	
údaje: zázpisu		
adové islo	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 zázpisu.	
	Poznámky	
	Bez zázpisu.	
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 zázpisu.	
	Poznámky	
	Bez zázpisu.	
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 zázpisu.	
	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	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 zázpisu.	
	Poznámky	
	Bez zázpisu.	
Správca		
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaní		

Iné 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.
Vlastník poradové číslo 7	B7 - Siska Miloslav, byt č. 5, podiel 1/6 - Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Martin Hermanovský, súdny exekútor, Moskovská 18, Bratislava - Exekučný príkaz na zriadenie exekuč. záložného práva Ex 4169/14 zo dňa 20.08.2015 na byt č. 5, podiel 6605/39772 na spoloč. častiach a zariadeniach bytového domu v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia so sídlom Teplická 7434/147, Piešťany - Z 1739/15 - 1037/15
Vlastník poradové číslo 8	B 8 - Siska Radoslav - byt č. 5 - podiel 1/6 JUDr. Peter Hodermarský, súdny exekútor, Exekútorický úrad, Akademika Hronca 3, Rača EX 106/07 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na byt č.5, 3.p., v Moskovská 18, byt. domu súp.č. 1340 na parc.č. KN-C 2350 a podiel 6605/39772 na spoloč. častiach a zariadeniach domu v prospech oprávneného Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava IČO 35 763 469 - Z 2249/14 - 1393/14

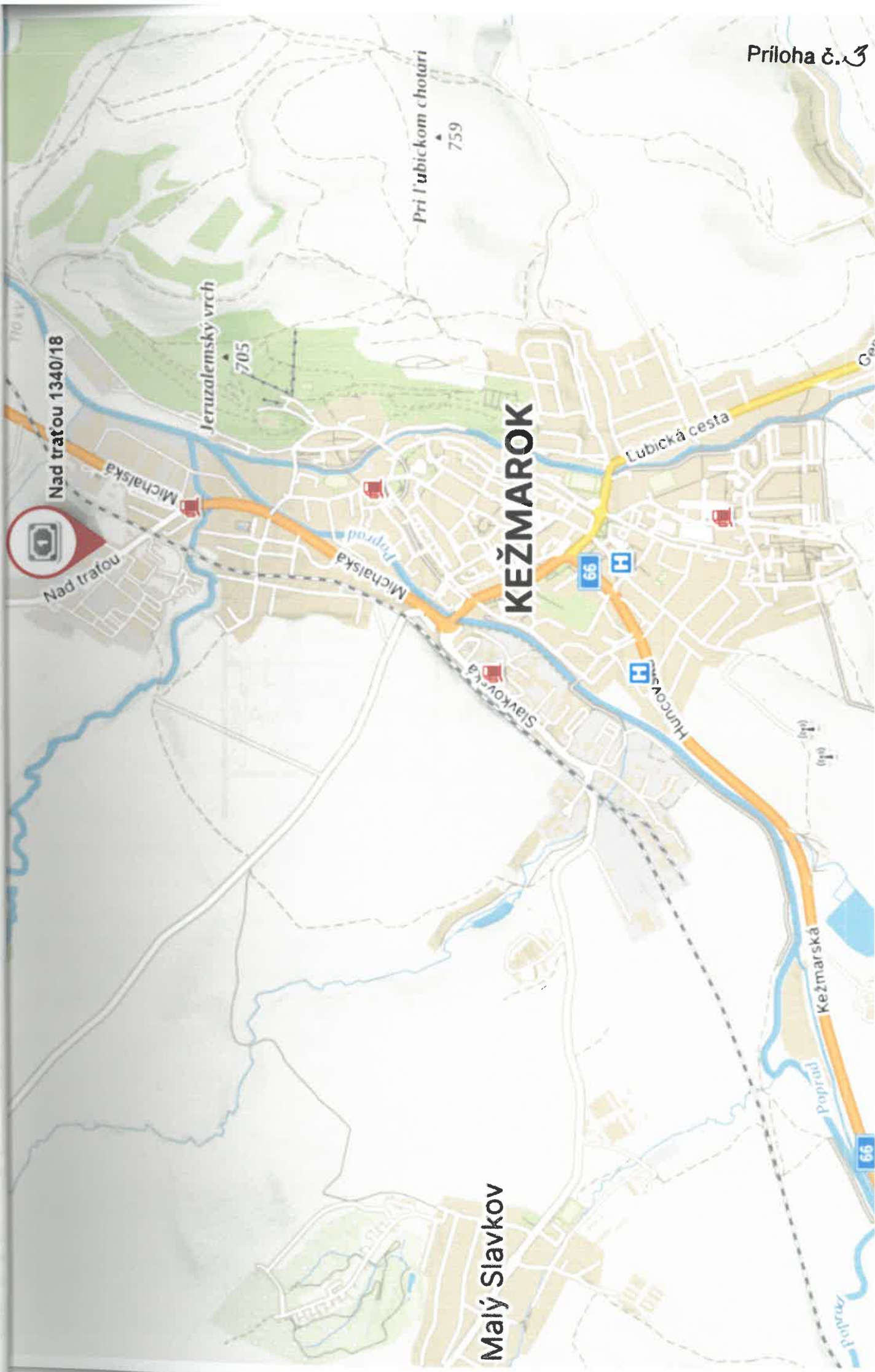
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



z Zb.z.
 r. Martin
 z na zriadenie
 605/39772 na
 redit Slovakia,

Ironca 3, Rožň
 t č.5, 3.p., vch
 pl. častiach a
 í 28, Bratislava

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Kežmarok	Obec	Kežmarok	Katastrálne územie	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 dátum a čas vyhotovenia platné k	18.2.2024 10:46:46 16.2.2024 18:00:00			Spôsob autorizácie Bez autorizácie		



Nad traťou 1340/18

Nad traťou

Jeruzalemský vrch

Pri ľubickom chotari

KEŽMAROK

Lubická cesta

Michalska

Poprad

Slavkovská

Huncovská

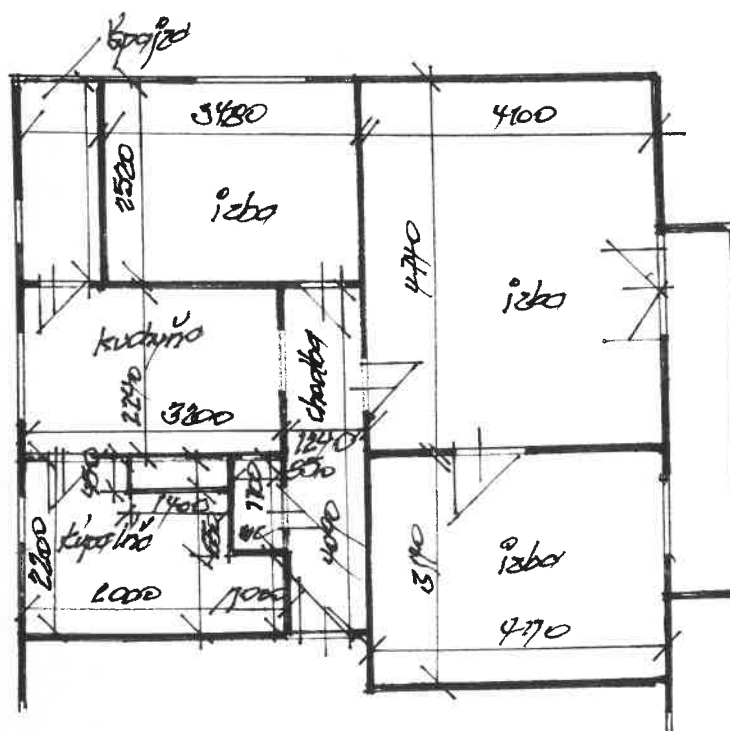
Kežmarská

Poprad

Malý Slavkov

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

S. Zima

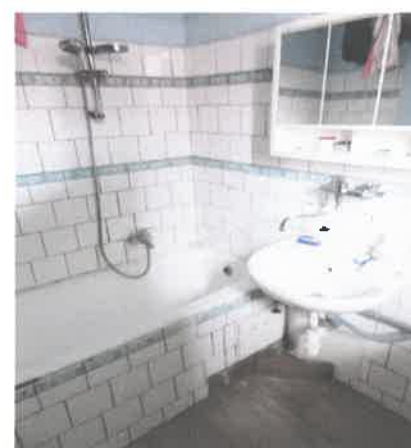
1348

Priloha č. 7

Bytový dom sč.1340
stojací na p. KNC č. 2350 - zastavaná plocha a nádvorie
katastrálne územie Kežmarok
Byt číslo 5 na 3. poschodí



znak



V. ZNALECKÁ 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 nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910850.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 19/2024

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

Ing. Irena Gallová

V Starej Lesnej 18.02.2024

