

— 10 —

— 10 —

— 10 —

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **Byt č. 6 s príslušenstvom**, vchod č. 0, 3.poschodie (4.nadz. podlažie) bytového domu č.s. 93 na pozemku - parc. KN č. 295 v k.ú. Roštár vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, evidované na LV č. 1071 **k.ú. R O Š T Á R , okres Rožňava**
pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho příloh) : 22 strán (z toho : 8 příloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (pět) + 1*CD

Svidník, dňa : 9.10.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : Byt č. 6 s príslušenstvom, vchod č. 0, 3.poschodie (4.nadz. podlažie) bytového domu č.s. 93 na pozemku - parc. KN č. 295 v k.ú. Roštár vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, evidované na LV č. 1071 k.ú. Roštár, okres Rožňava.

2. Účel znaleckého posudku : dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 16.9.2021 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.9.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Pôvodný znalecký posudok č. 4/2020, vyhotovený znalcom Ing. Martinom Hromjakom, Plzenská 91, Košice dňa 3.1.2020 s týmito podkladmi :

Prehlásenie vlastníka nehnuteľnosti Petra Loiša k veku nehnuteľnosti - 6 bj č.93 - Roštár zo dňa 13.10.2012
Pôdorysný náčrt bytu č. 6, 3.poschodie- Roštár 93, okres Rožňava

c) Podklady získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z LV č. 1071 k.ú. Roštár, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021

Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Roštár, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021

Obhliadka a zameranie skutkového stavu bytu

Pôdorysný náčrt bytu č. 6 a príslušenstva (pivnice)

Fotodokumentácia exteriéru bytového domu a interiéru bytu

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

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 výrobného 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 Vyparína 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 :

a) Definície pojmov

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 trhovú 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.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy :

- Metóda porovnávania (pri výpočte sa používa transakčný prístup). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom)
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa použijú 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku nebola vznesená žiadna osobitná požiadavka.

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 v znení neskorších zmien a doplnkov

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt slúži na celoročné bývanie rodiny, nie je prenášaný a nedosahuje výnos, takže nie je možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu vrátane jeho príslušenstva a vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu je vytvorený ako násobok počtu m² znalcom zistenej podlahovej plochy bytu a hodnoty 9 800 bodov/m² v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient zvislej konštrukcie, vplyvu vybavenia a územného vplyvu. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2021, t.j. 2,707.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu :

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností znalca. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a druh pozemku.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu :

$$VSH_{poz} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad (€)$$

kde : M - počet merných jednotiek (výmera pozemku)

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z LV č. 1071 - čiastočný k.ú. Roštár zo dňa 15.9.2021 :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Okres: Rožňava

Obec: Roštár

Katastrálne územie: Roštár

A. MAJETKOVÁ PODSTATA :

Stavby :

Súp.č. 93 na parc.č. 295 Popis stavby : 6 bytová jednotka

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Byty a nebytové priestory

Byt

Vchod: 0 3.p Byt č. 6

B. VLASTNÍCI :

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve
a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 1667 / 10002

6. Loiš Adam, r. Lúcia Loišová, r.

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka : Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z LV č. 1071 k.ú. Roštár zo dňa 15.9.2021

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva V 473/13 - 21/13

ĎARCHY :

Por.č.: Vecné bremeno k pozemku p.č. 295 - právo stavby na pozemku v zmysle § 23 zákona č. 182/93 Z.z.

- 6 Vklad záložného práva č. V 1863/12 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO : 35724803 /pôvodne Slovenskej sporiteľne, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č. 6, vchod 0, 3.p nachádzajúci sa v bytovej jednotke so súp.číslo 93 postavenom na parcele registra C KN č.295 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1667/10002 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - 3/13 - Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0220/2021/CE R 184/21 - 24/21

Iné údaje : 3 Žiadosť o zmenu trvalého pobytu R-144/2019 - 8/2019

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná na základe objednávky U9,a.s.Bratislava dňa 16.9.2021 o 12,00 hod. za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti. V uvedený deň a hodinu znalci nebol umožnený vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, teda pokus o obhliadku nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný. Z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii) - podklady získané U9, a.s. Bratislava a informácie z pôvodného znaleckého posudku č. 04/2020, vyhotoveného znalcom Ing. Martinom Hromjakom, Košice dňa 3.1.2020. Právna dokumentácia - výpis z LV č. 1071 k.ú. Roštár a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Roštár boli znalcom vytvorené cez katastrálny portál dňa 15.9.2021. Dňa 16.9.2021 bola vyhotovená iba fotodokumentácia exteriéru bytového domu zo strany ulice. Na obhliadke nehnuteľnosti sa zúčastnil aj regionálny zástupca U9, a.s. p. Dávid Fábry.

V čase obhliadky ohodnocovaný byt nie je obývaný a vzhľadom na zistené poruchy nie je ani užívania schopný.

d) Technická dokumentácia :

Projektová dokumentácia bytu znalci poskytnutá nebola, preto nebolo možné porovnať skutkový stav s projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní. Byt nebol sprístupnený k obhliadke, preto nebolo možné porovnať skutkový stav s projektovou dokumentáciou, ani zameranie skutkového stavu podlahovej plochy bytu. Skutkový stav bol prevzatý z pôvodného znaleckého posudku č. 4/2020, vyhotoveného znalcom Ing. Martinom Hromjakom dňa 3.1.2020.

Znalci nebolo k dispozícii ani stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie, v pôvodnom znaleckom posudku sa nachádza "Čestné vyhlásenie vlastníka bytu p. Petra Loiša zo dňa 13.10.2012 o veku 6 b.j.", podľa ktorého bol bytový dom postavený a uvedený do užívania v roku 1977. V pôvodnom znaleckom posudku je ohodnotená aj pivnica na prízemí bytového domu, ktorej výmera je 13,14 m².

V pôvodnom znaleckom posudku nie sú definované ani pivnice k jednotlivým bytom ani spoločné priestory v prízemí, ktoré sú využívané prevažne ako spoločné sklady palivového dreva, resp. neužívaná spoločná kotolňa. Podľa pôvodného znaleckého posudku výmera ohodnocovaného bytu vrátane komory po zameraní : 74,85 m². Byt v neudržiavanom pôvodnom stave, neobývaný, vzhľadom na zistené poruchy nie je užívania schopný.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Znalcom bol cez katastrálny portál dňa 15.9.2021 vytvorený výpis z LV č. 1071 k.ú. Roštár a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Roštár. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

-Evidencia umiestnenia bytu v katastri nehnuteľnosti je v súlade so skutkovým stavom. Ohodnocovaný

byt č. 6 je evidovaný v popisných informáciách katastra nehnuteľnosti vo výpise z LV č. 1071 k.ú. Roštár ako byt č. 6 na 3.poschodí

- Geodetické údaje katastra nehnuteľnosti - údaje v katastrálnej mape súhlasia so skutkovým stavom stavom, bytový dom čs. 93 k.ú. Roštár je zakreslený na parcele KN č. 295
- Kataster v LV č.1071 k.ú. Roštár neuvádza výmeru bytu, preto nebolo možné porovnať evidovaný a skutkový (zameraný) stav - nesúlad nezistený.

Prístup k nehnuteľnosti :

Prístup k bytovému domu č.s. 93 na parc. KN č. 295 nie je zabezpečený z verejnej komunikácie – parcela KN č. 296 podľa evidencie katastra nehnuteľnosti nemá založený list vlastníctva.

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

1. Byt č.6 v bytovom dome čs. 93 k.ú. Roštár
2. Podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve 1667/10002

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.6 v bytovom dome čs. 93 na parc. KN č. 295 k.ú. Roštár

POPIS

Bytový dom (6 b.j.) č.s. 93 s ohodnocovaným bytom č. 6 je situovaný na pozemku parc. KN č. 295 južnej okrajovej časti zastavaného územia obce Roštár v okrese Rožňava, po pravej (Východnej) strane štátnej cesty III.triedy Rožňava - Roštár.

Bytový dom má 4.nadzemné podlažia, je bodový s jedným vchodom, podľa čestného vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti bol postavený a uvedený do užívania v roku 1977. Vchod do bytového domu je riešený v úrovni zvýšeného prízemlia po jednoramennom vonkajšom schodišti, kde sú prístupné spoločné priestory a nefunkčná kotolňa na tuhé palivo. Na jednotlivých podlažiach sú po dva byty, v bytovom dome je celkom 6 bytov. Bytový dom je zastrešený plochou dvojplášťovou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Stropy sú železobetónové, schodišťový modul je riešený železobetónovým schodiskom bez výťahu. Byty majú predsadené loggie na západnom priečelí. Vnútorne omietky vápenné štukové, fasádne omietky pôvodné brizolitové. Okná pôvodne drevené zdvojené, v niektorých bytoch sú okná plastové, dvere hladké plné a zasklené, vchodové dvere do bytového domu dvojkrídlové palubkové s čiastočným poškodeným zasklením. Podlahy s spoločných priestoroch sú prevedené cem.poterom so zvýškami PVC. Bytový dom je napojený na vodovod, kanalizáciu a el.sieť, vykurovanie a teplú vodu si vlastníci bytov z dôvodu nefunkčnej kotolne zabezpečujú samostatne - prevažne lokálne, čím došlo k zníženiu kategórie bytov.

Stavebno-technický stav bytového domu :

Bytový dom je v zlom stavebno-technickom stave, je neudržiavaný. Základná životnosť vzhľadom na zhoršený stavebno-technický stav a absentujúcu údržbu je znížená na 80 rokov, výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou.

Celková podlahová plocha bytu je stanovená podľa pôvodného znaleckého posudku 74,85 m2 vrátane komory na poschodí bytu (bez plochy nezistenej pivnice).

Byt je trojizbový a pozostáva z týchto priestorov : hala, z ktorej sa vstupuje do ostatných miestností- troch izieb, kúpeľne, WC, komory a kuchyne. K bytu patrí aj komora na poschodí. Loggia je prístupná z obývacej izby.

Stavebno-technický stav : v čase obhliadky ohodnocovaný byt nie je užívaný, byt je v zlom stavebno-technickom stave - zaznamenané sú viaceré poruchy spôsobené zatekaním strechy - degradované omietky stropov a stien vrátane výskytu rias a plesní. Poškodené sú výplne otvorov, elektrorozvody bez zásuviek, vypínačov a ističov, keramické obklady poškodené, chýbajú niektoré zariadené predmety, zdegradovaná je kuchynská linka, vstavaná skriňa, byt nemá zabezpečené vykurovanie.

Pôvodné podlahy sú prevažne z PVC, v kúpeľni, WC a na loggii maloplošná keramická dlažba, v komorách len cem.poter. Okná sú pôvodne drevené zdvojené, interiérové dvere sú hladké plné v kovových zárubniach. Vchodové dvere do bytu sú hladké plné potiahnuté koženkou - bez kľučiek a zámku.

V kuchyni bez keramických obkladov je situovaná dožitá vlhkostou zdeformovaná kuchynská linka so smaltovaným drezom bez batérie, na vedľajšej stene je stará batéria bez osadeného drezu. V kúpeľni je osadená oceľ-smaltovaná vaňa a el.zásobníkový ohrievač vody, predtým tu bol osadený aj smaltovaný drez. WC kombi v samostatnej miestnosti bez obkladov. Vykurovanie bytu bolo pôvodne zo spoločnej kotolne rebovými radiátormi, toho času je vykurovanie nefunkčné. V byte je odpojený a poškodený rozvod NN, vody a kanalizácie.

Byt v súčasnom stavebno-technickom stave nie je užívania schopný, byt vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu viazanú aj na rekonštrukciu bytového domu, ktorá spočíva v odstránení poruchy a zatekania strechy, doriešenie vykurovania. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, špecifikácia podľa zmluvy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestností a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Obývacia izba	3,22*4,70	15,13
Izba	3,26*2,94	9,58
Izba	3,97*3,26	12,94
Príslušenstvo :		0,00
Hala	3,23*3,29+1,24*1,03+1,20*0,62	12,65
Komora	2,62*1,24	3,25
Kuchyňa	3,70*3,22	11,91
Kúpeľňa	1,95*2,62	5,11
WC	0,90*1,42	1,28
Komora	2,18*0,90+0,88*1,18	3,00
Vypočítaná podlahová plocha		74,85

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:

$$k_{cu} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 0,95$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{sj}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{sj}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,56	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,02	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,89	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,34	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,56	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22	50	1,11
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,34	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00

10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,56	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,56	20	1,11
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,56	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,78	50	1,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,11	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,45	0	0,00
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,11	45	0,50
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,22	50	1,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,78	30	0,83
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,78	20	0,56
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,34	50	1,67
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,11	50	0,56
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,11	50	0,56
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,22	70	1,55
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,33	65	0,86
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,45	0	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,39	50	0,70
Spolu		100,00		89,95	100,00		12,51

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 89,95 / 100 = 0,8995$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,707 * 0,939 * 0,8995 * 0,95$$

$$VH = 706,58 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.6 v bytovom dome čs. 93 na parc. KN č. 295 k.ú. Roštár	1977	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	706,58 €/m ² * 74,85m ²	52 887,51
Poškodenosť	-12,51 % z 52 887,51 €	-6 616,23
Východisková hodnota		46 271,28
Technická hodnota	45,00% z 46 271,28 €	20 822,08

Poškodenosť stavby: (52 887,51€ - 46 271,28€) / 52 887,51€ * 100 % = 12,51 %

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 3.poschodí v nezateplenom murovanom nízkopodlažnom bytovom dome čs. 93 na južnom okraji obce Roštár neďaleko poľnohospodárskeho družstva. V pešej dostupnosti obchod, obecný úrad, neďaleko aj základná a materská škola, ďalšia občianska vybavenosť - zdravotné stredisko je v susednom Štitniku. Miestnu prepravu zabezpečuje autobusová doprava. Poloha bytového domu - vhodná na bývanie. Z inžinierskych sietí je bytový dom napojený na vodovod, kanalizáciu a elektrickú sieť.

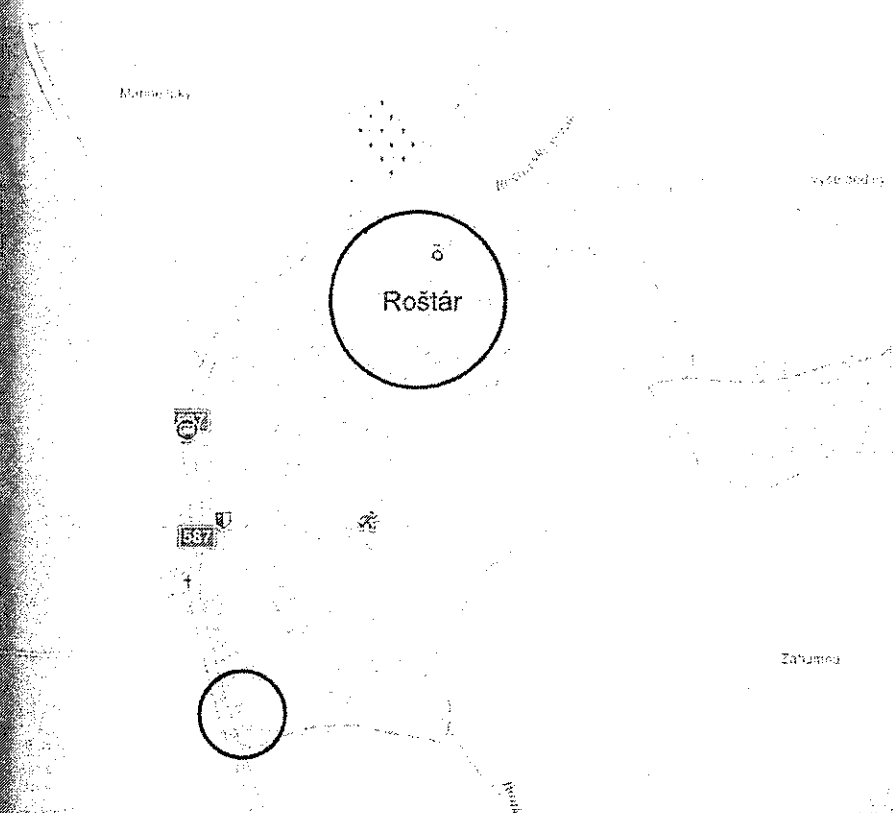
A detailed map of the Rožňava region in Slovakia. The map shows a network of roads connecting various towns and villages. Elevation points are marked with their names and altitudes. The town of Rožňava is highlighted with a large circle. Other towns shown include Roštár, Kocetovce, Gemerská Poloma, Betliar, Čučma, Rudná, Kružná, Brzotín, Javice, Krasňohor, and Dlhá Lúka. Elevation points include Ždiar (789), Nižná Slaná (505), Henckovce (505), Gemerská Poloma (827), Sporná (892), Kar (715), Kľuč (648), Nadždiar (680), Gloč (581), Raveň (690), Kopalt (489), Honce, Rožňavské Bystre, Rudná (470), Sedlo (470), Trojská (672), Stitník, Psi chrbát (363), Stit (851), Háj (442), Gocaltovo, Červená chrbát (483), Kunova Teplica, Pipis, Malinčák (637), Dievčenská skála (660), and Pysný vrch (578).

Poloha obce Roštár vo vzťahu k okresnému mestu Rožňava

V čase ohodnotenia bol byt neobývaný aj vzhľadom na zlý technický stav bytu ale aj bytového domu - odstavená spoločná kotelňa na tuhé palivo a privod elektriny do bytu, zatekajúca strecha. Orientácia bytu na východ a západ, kúpeľňa je orientovaná na sever. Po prevedenej rekonštrukcii a oprave bytového domu a bytu je predpoklad jeho ďalšieho využitia.

Podľa výpisu z LV č. 1071 k.ú. Roštár zo dňa 15.9.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č.6 je zaťažený ťarchou záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, Bratislava. V poznámke sú oznámenia o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti. Pozemok zastavaný bytovým domom a pozemok okolo bytového domu nie je usporiadaný.

Širšie vzťahy



Poloha nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce Roštár

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota bytu je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v obciach, kde patrí aj obec Roštár je 0,20-0,30. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v rámci obce, súčasný stavebno-technický stav bytového domu a bytu (zhoršený stavebno-technický stav so zanedbanou údržbou vrátane zatekajúcej strechy a nefunkčnej kotolne, byt neobývaný s poškodeným vnútorným vybavením - byt a bytový dom potrebuje okamžitú opravu a rozsiahlu rekonštrukciu), dostupnosť okresného mesta Rožňava, najmä súčasnú situáciu na trhu s nehnuteľnosťami obdobného typu je výrazne nižšia ako ponuka, vo výpočte je uvažované s priemerným koef. polohovej diferenciacie 0,15.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD}	Váha V _i	Výsledok K _{PD} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,015	10	0,15
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaní situovaná na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,083	30	2,49
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,015	7	0,11
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,450	5	2,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,083	6	0,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,015	10	0,15
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,083	8	0,66
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,450	6	2,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,150	5	0,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,083	9	0,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,083	7	0,58
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,083	6	0,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,150	4	0,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,300	5	1,50
16	Názor znalca problematický byt	IV.	0,083	20	1,66
	Spolu			145	17,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	K _{PD} = 17,44/ 145	0,12
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * K _{PD} = 20 822,08 € * 0,120	2 498,65 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty 3-izbového bytu č. 6 na 3. poschodí (4.nadz.podlažie) bytového domu č.s. 93 na parc.KN č. 295, evidovaného na LV č. 1071 k.ú. Roštár. Ohodnocovaná nehnuteľnosť nebola sprístupnená znalcom k obhliadke, z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii) - podklady získané U9, a.s. Bratislava a informácie z pôvodného znaleckého posudku č. 04/2020, vyhotoveného znalcom Ing. Martinom Hromjakom, Košice dňa 3.1.2020. Pozemky sú neusporiadané, nie sú predmetom ohodnotenia. 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 16.9.2021, 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.

Ohodnocovaný 3-izbový byt č.6 má výmeru podlahovej plochy 74,85 m² a jeho odporúčaná všeobecná hodnota vrátane podielu na spoločných častiach a spoločenských zariadeniach domu a na príslušenstve je 2500 Eur.

Uvedená VŠH vzhľadom na stavebno-technický stav bytového domu a bytu (následkom zatekania strechy poškodené stropy, omietky, podlahy, vnútorné vybavenie, byt bez údržby) 2500 € je podľa znalca primeraná. V čase ohodnotenia bytu neboli znalcom k dispozícii žiadne ponuky realitných kancelárií na predaj 3-izbových bytov v obci Roštár a okolí.

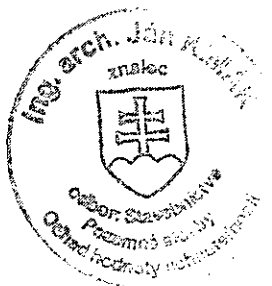
2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č.6 v bytovom dome čs. 93 na parc. KN č. 295 k.ú. Roštár	2 498,65
Všeobecná hodnota celkom	2 498,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícpäťsto Eur	

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Podľa výpisu z LV č. 1071 k.ú. Roštár zo dňa 15.9.2021 ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č.6 je zaťažený ťarchou záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava. V poznámke sú oznámenia o začatí výkonu zál.práva predajom nehnuteľnosti. Pozemok zastavaný bytovým domom a pozemok okolo bytového domu nie je usporiadaný.

Vo Svidníku dňa : 09.10.2021



Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 20.8.2021
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č.1071 k.ú. Roštár, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021
3. Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Roštár, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021
4. Doklad o užívaní bytového domu - prehlásenie vlastníka nehnuteľnosti zo dňa 13.10.2012
5. Pôdorysný náčrt bytu č.6
6. Fotodokumentácia (iba exteriéru) bytového domu

Ing. arch. Ján Kimák

V Bratislave, dňa 20.08.2021
Vybavuje: JUDr. Tibor Molnár,
02/59490129**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Naša značka: 40907

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.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
1071	Rožňava	Roštár	Roštár

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby
93	295	Bytový dom	Bytová jednotka

Byty a nebytové priestory:

Vchod: 0	3. poschodie	Byt č. 6
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:		1667/10002

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Adam Loiš
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Lucia Loišová, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

16.09.2021 o 12:00 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 „o 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 tibor.molnar@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (se 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 p

ivom,



U9, a.s.

v z. JUDr. Tibor Molnár

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Rožňava

Obec: ROŠTÁR

Katastrálne územie: Roštár

Dátum vyhotovenia 15.09.2021

Čas vyhotovenia: 10:19:09

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1071

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby

Druh ch.n. Umiest. stavby

93 295

9 6 bytová jednotka

1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 93 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: 0

3. p.

Byt č. 6

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:

1667 / 10002

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

6 Loiš Adam r.

a Lucia Loišová r.

Dátum narodenia:

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Poznámka

Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom Nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. Bankou ako záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151 653 na základe záložnej zmluvy V-1863/2012 číslo 0292/123294/2019 zo dňa 18.06.2019, P-226/2019 - 17/19

Poznámka

Poznamenáva sa: Oznámenie o dražbe zn. 115/2019, N 954/2020, NZ 18193/2020 na byt č. 6 na 3. p. bytového domu, so súp. č. 93, vchod 0 na pozemku reg. C KN s parc. č. 295, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 218 m² - Dražobník, s.r.o. Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 00 151 653, P 318/20 - predmet dražby nebol vydražený - 24/20

Poznámka

Poznamenáva sa: Oznámenie o opakovanej dražbe dražobníkom: DRAŽOBNÍK s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, P 399/20 - 28/20

Poznámka

Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v katastri nehnuteľností Záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO: 35 724 803 Bratislava, P 762/21 - 34/21

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 473/13 - 21/13

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Vecné bremeno k pozemku p.č. 295 - právo stavby na pozemku v zmysle § 23 zák. č. 182/93 Z.z.

- 6 Vklad záložného práva č. V 1863/12 v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o. Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 / pôvodne Slovenskej sporiteľne, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na byt č. 6, vchod 0, 3.p. nachádzajúci sa v bytovej jednotke so súp. č. 93 postavenom na parcele registra C KN č.295 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1667/10002 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - 3/13 - Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0220/2021/CE R 184/21 - 24/21

Iné údaje:

3 Žiadosť o zmenu trvalého pobytu R-144/2019 - 8/2019

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY 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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

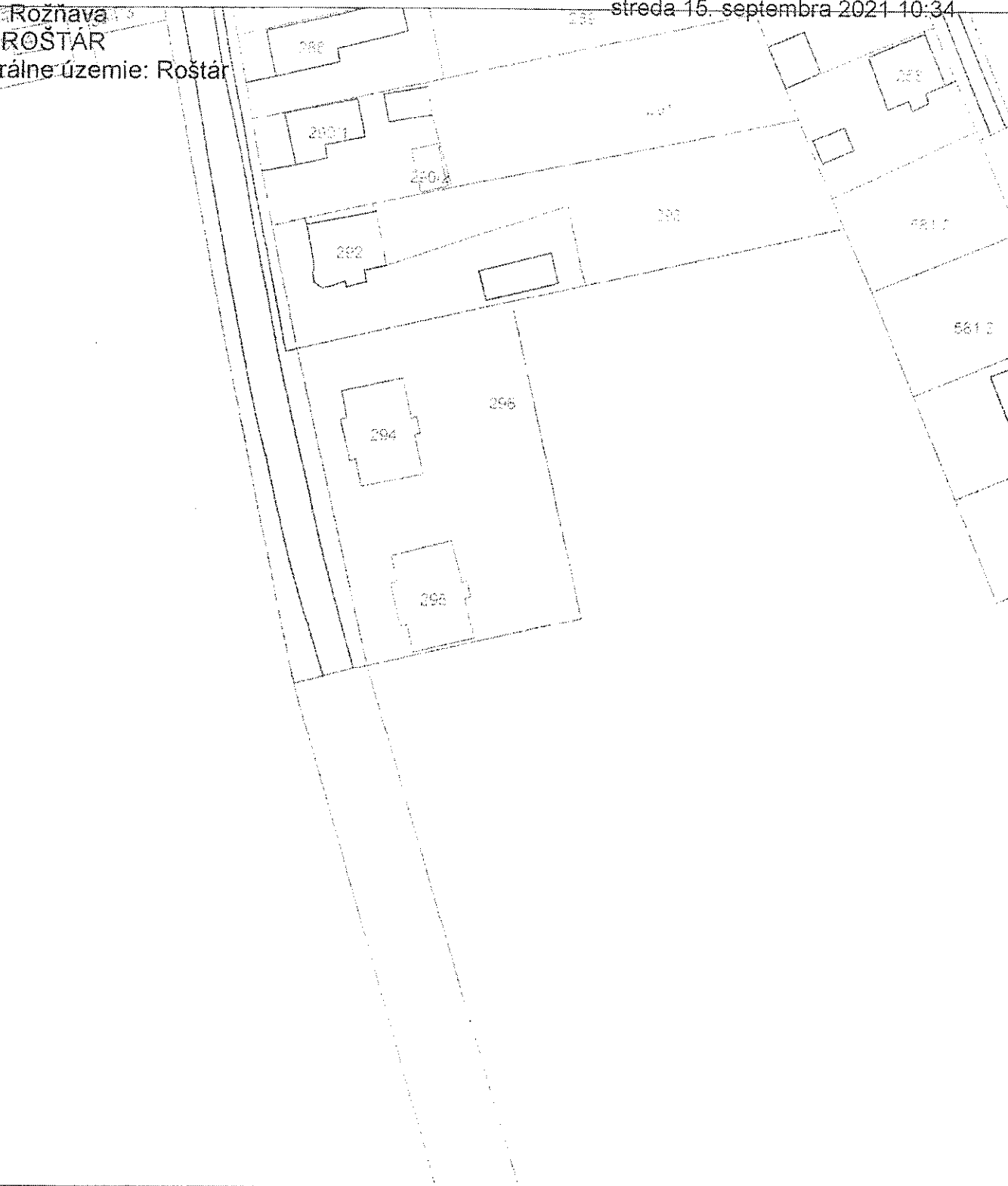
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Rožňava

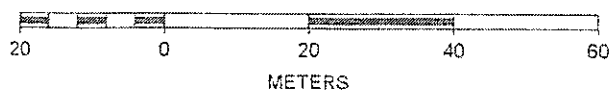
Obec: ROŠTAR

Katastrálne územie: Roštár

streda 15. septembra 2021 10:34



SCALE 1 : 1 000



Peter Loiš.

Vec: Prehlásenie k veku nehnuteľností- 6 bytová jednotka s.č. 93- Rožár.

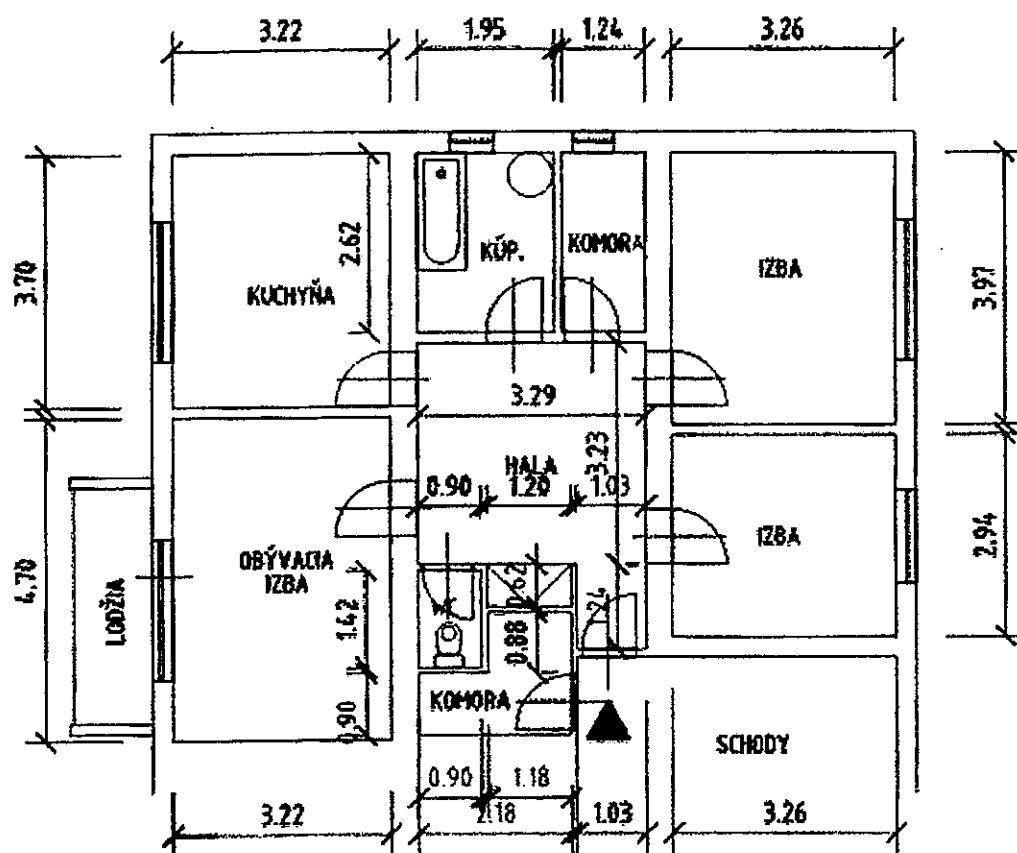
Týmto čestne prehlasujem, že nemáme žiadne doklady o veku ohodnocovanej nehnuteľnosti a nepodarilo sa ani žiadne získať. Na požiadanie miestny úrad ani stavebný úrad životného prostredia nevydali predmetné potvrdenie. Podľa našich vedomostí bola nehnuteľnosť postavená a daná do užívania: 1977.

Peter Loiš

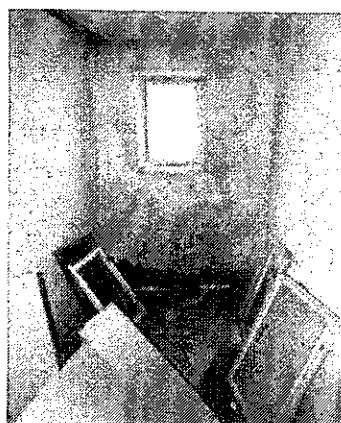
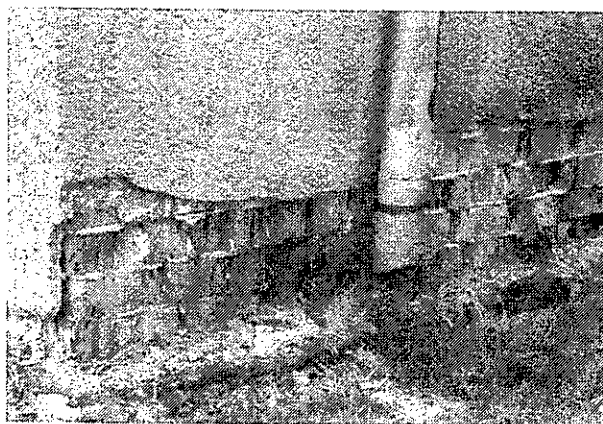
V Košiciach, 13.10.2012

PODORYS BYTU č.6, 3.poschodie

Roštár 93, okres Rožňava



FOTODOKUMENTÁCIA : Byt č.6 v bytovom dome čs. 93 v k.ú. Roštár, okres Rožňava
Pohľad do exteriéru



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov 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 v znaleckom denníku pod číslom : 120/2021.

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

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

