

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 050/2024 zo dňa 21.08.2024

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.104/2024***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici **Okružná 14** v katastrálnom území **Plešivec**,
obec Plešivec, okres Rožňava, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.2143:

- **rodinný dom súp.č.419 na parc.č.15** s príslušenstvom a pozemkom

Nehnuteľnosti evidované na LV č.2779:

- **parc. KN E č.212 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 164m²**

- **parc. KN E č.213 – záhrada s výmerou 83m²**

Nehnuteľnosti evidované na LV č.2780:

- **parc. KN E č.214/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 187m²**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 35 (13)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Plešivec, obec Plešivec, okres Rožňava, a to

Nehuteľnosti evidované na LV č.2143:

- **rodinný dom súp.č.419 na parc.č.15** s príslušenstvom a pozemkom

Nehuteľnosti evidované na LV č.2779:

- **parc. KN E č.212 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 164m²**

- **parc. KN E č.213 – záhrada s výmerou 83m²**

Nehuteľnosti evidované na LV č.2780:

- **parc. KN E č.214/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 187m²**

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 26.09.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 03.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.050/2024 zo dňa 21.08.2024, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice

- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností dňa 26.09.2024

- Potvrdenie Obce Plešivec o začiatku užívania rodinného domu vydané 03.09.2024

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.2143, 2779, 2780 k.ú. Plešivec vytvorený ISKN dňa 25.09.2024

- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Plešivec vytvorená ISKN dňa 25.09.2024

- Kópia z mapy určeného operátu v k.ú. Plešivec vytvorená ISKN dňa 25.09.2024

- Obhliadka nehnuteľnosti dňa 26.09.2024 – nehnuteľnosť bola sprístupnená súčasnou užívateľkou nehnuteľnosti

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 26.09.2024

- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

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

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

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2024

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5,0m, napr. kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha.** Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2.Q.2024

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * K_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V okrese Rožňava boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

V Plešivci bol v ponuke: - **kompletne štýlovo zrekonštruovaný, čiastočne podpivničený 3i-rodinný dom z roku 1970**, rekonštrukcia r.2010, valbová škridlová strecha, siete okrem vodovodu (studňa), na pozemku 523m² aj hospodárska budova, altánok za 119 900 Eur.

V Bohúňove – poschodový 4i dom s plochou plechovou strechou, takmer pôvodný stav okrem časti plastových okien a laminátových podláh, **z verejných sietí iba elektrina** na pozemku 1285m² za 38 000 Eur

V Silici – čiastočne podpivničený 4i dom s nedokončenou rekonštrukciou, (holodom s nedokončenými rozvodmi a neuzavretými štítmí podkrovia) možnosťou zobytnenia podkrovia v novej sedlovej plechovej streche, napojenie na všetky siete na pozemku vyše 1000m² za 34 900 Eur

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.2143, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 25.09.2024

Okres : 808 Rožňava

Obec : 526096 Plešivec

Kat.úz.: 846929 Plešivec

A. Majetková podstata:

STAVBY

rodinný dom súp.č.419 na parc.č.15

Právny vzťah k pozemku parc.č.15 pod stavbou súp.č.419 nie je evidovaný na liste vlastníctva

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

vlastník

1 Kónyová Amália r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR,

Dátum narodenia: 06.03.1958

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Plomba vyznačená na základe V-1714/2024 (Kúpna zmluva)

Titul nadobudnutia:

Žiadosť Z 195/00

Osvedčenie o ded. D 5/04-Z 1693/04-189/04

Protest prokurátora UP 2/2024 - 132/24

Poznámky:

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24

C. Ľarchy: Bez tiarch

Výpis z listu vlastníctva č.2779, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 25.09.2024

Okres : 808 Rožňava

Obec : 526096 Plešivec

Kat.úz.: 846929 Plešivec

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.212 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 164m²

parc.č.213 – záhrada s výmerou 83m²

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

vlastník

1 Kónyová Amália r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR,

Dátum narodenia: 06.03.1958

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

RI 372/79-58/80,D 5/04-189/04

Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2

Poznámky:

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24

2 Kónyová Amália r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR,

Dátum narodenia: 06.03.1958

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie C 116/2006-002

Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2

Poznámky:

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24

C. Ľarchy: Bez tiarch

Výpis z listu vlastníctva č.2780, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 25.09.2024

Okres : 808 Rožňava

Obec : 526096 Plešivec

Kat.úz.: 846929 Plešivec

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.214/2 – záhrada s výmerou 187m²

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

vlastník

1 Kónya František a Kónyová Amália (r.Horváthová), Okružná 419, 04911 Plešivec,

Dátum narodenia: 03.07.1956, Dátum narodenia: 06.03.1958, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

RI 372/79-58/80,D 5/04-189/04 Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2

Poznámky:

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24

2 Kónyová Amália r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR,

Dátum narodenia: 06.03.1958

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie C 116/2006-002

Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2

Poznámky:

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24

Správca

3 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11,

IČO: 17335345

Titul nadobudnutia: Bez zápisu

Iné údaje: K vlastníkovi por. č. 1 je pod por.č.3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

C. Ľarchy: Bez tiarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná na základe objednávky dňa 26.09.2024 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka a súčasnej užívateľky nehnuteľnosti, ktorá však odmietla poskytnúť údaje do protokolu z obhliadky. Nehnuteľnosti boli sprístupnené.

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

Žiadna projektová dokumentácia, či pôvodné doklady k nehnuteľnosti neboli poskytnuté. Na portáli zbgis.skgeodesy.sk vidno, že dom pokračuje aj na parcelu č.16. Predná (južná) časť domu vychádza na parc.č.KN E 214/1 (LV2777)



K veku nehnuteľnosti vydala potvrdenie Obec Plešivec, podľa ktorého bol rodinný dom postavený v roku 1935. Vzhľadom na nedostatok podkladov k nehnuteľnosti bola preskúmaná aj historická ortofotomapa predmetného územia vyhotovená z leteckých snímok **po 2.sv.vojne do roku 1950**. Z nej je zrejmé, že domy na spoločnom dvore už existovali na súčasnom pôdoryse, a to vrátane domu na parc.č.16, za ktorým je ešte drobná stavba. Z tejto snímky je zrejmé, že aj keď v katastri nehnuteľnosti je dom zakreslený len na parcele č.15 a na parc.č.16 je vyznačený dvor, v skutočnosti už pred rokom 1950 bola parc.č.16 zastavaná stavbou.



Historická ortofotomapa © GEODIS SLOVAKIA, s.r.o., Banská Bystrica

Skutočný stav nehnuteľnosti zistený zameraním pri obhliadke je zakreslený v prílohe tohto posudku. Vzhľadom na vyššie uvedené je ohodnotená aj v KN nezakreslená časť domu na parcele č.16, ktorá má síce aj samostatný vchod a je oddelená nízkou atikou nad strechou, ale je aj prevádzkovo prepojená a spoločne užívaná a obývaná s časťou domu na parc.č.15. Tituly nadobudnutia uvedené na LV neboli k dispozícii.

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

Zistený bol nesúlad medzi skutočným stavom a stavom evidovaným v katastri nehnuteľností. Ohodnocovaný dom súp.č.419 zapísaný len na parc.č.15 (KN E č.213) sa v skutočnosti nachádza aj na časti pozemku parc.č.16 (KN E č.214/2), kde je podľa katastra vyznačený dvor. Časť domu na parc.č.16 tvorí dve miestnosti ohodnocovaného domu, ktoré sú prevádzkovo prepojené s domom na parc.č.15. Za ním je ešte stará drobná stavba v horšom technickom stave. Zastavaná plocha domu je zakreslená aj priedomím – chodníkom popri dome zvýšeným cca 15cm oproti upravenému terénu dvora. Pozemky pod stavbou i dvora sú nevysporiadané. Predná (južná) časť domu je zobrazená aj na parc.č.KN E 214/1 (LV č.2777). Na LV č.2143 je evidovaná plomba vyznačená na základe V-1714/2024 (kúpna zmluva), ku ktorej neboli poskytnuté žiadne informácie.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súp.č.419 na parc.č.15 a parc.č.16 z roku 1935
- vodovodná prípojka z roku 2014
- vodomerná šachta z roku 2014
- kanalizačná prípojka z roku 2014
- spevnená plocha priedomia opravená v roku 2014

Pozemky:

LV č.2779:

- parc. KN E č.212 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 164m²
- parc. KN E č.213 – záhrada s výmerou 83m²

LV č.2780:

- parc. KN E č.214/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 187m²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : drobná stavba za domom na parc.č.16 v horšom technickom stave, ale pravdepodobne užívaná s ohodnocovaným domom a ďalšie drevené prístrešky na drevo na predmetných parcelách

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce plochy pozemkov rodinných domov, a zároveň sa dom nachádza v historickej zóne.

Zdroj: Územný plán obce Plešivec, komplexný výkres, dostupný na webovej stránke obce

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.419 na parc.č.15, Plešivec, Okružná ul.

Ohodnocovaný prízemný vidiecky rodinný dom je osadený na spoločnom dvore v rade podobných domov ako tretí – zadný, na severnom konci zástavby spoločného dvora. Postavený bol podľa potvrdenia obce v roku 1935.

V KN je zapísaná iba predná časť na parc.č.15 (KN E č.213), časť na parc.č.16 (KN E č.214/2) nezakreslená v KN je prevádzkovo prepojená a užívaná s prednou časťou.

Dom bol v čase obhliadky obývaný, čiastočne zrekonštruovaný prevažne zvnútra vrátane úpravy dispozície, tiež boli vymenené okná a vstupné dvere za plastové a dvorná západná fasáda bola opravená s vyrovnaním tenkou vrstvou polystyrénu a omietnutá fasádnou roztieranou omietkou s jemnou zrnitosťou. Realizované boli aj opravy vnútorných omietok, kúpeľňa, vymenené povrchy podláh, na vykurovanie osadené dve plechové kachľové piecky. Strecha a ostatné fasády sú v pôvodnom stave, okrem dávnejšie vymeneného dažďového žľabu na dvornom priečelí. Stavebné úpravy podľa užívateľky domu boli vykonané pred cca 10. rokmi.

Dom je murovaný prevažne z nepálených tehál – vidno ich v neomietnutej prieluke medzi domami, tiež aj z pálených – viditeľné na strešnom severnom štíte. Zadná stena – východná – vykazuje v interiéru známky zavlhnutia od vzliňajúcej zemnej vlhkosti, hlavne v častiach zastavaných nábytkom.

Dispozícia. Dom má dva samostatné vstupy z dvora. Má priechodnú dispozíciu. Pred úpravou dispozície bol jeden vstup do predsieni a druhý do kuchyne, ktorá sa nachádzala v najsevernejšej miestnosti. Teraz je v tejto miestnosti vytvorená detská izba.

Po úpravách dom pozostáva z predsieni so vstupom do kúpeľne s WC, kuchyne a južnej izby využívanej ako spálňa, tieto miestnosti sa nachádzajú v časti domu na parc.č.15. V severnej časti nezakreslenej v KN sa nachádzajú dve priechodné izby, využívané ako obývací a detská izba (bývalá kuchyňa, o čom svedčí pásový keramický obklad s vodovodnou batériou, ktoré ostali po preloženej kuchynskej linke).

V kuchyni sa nachádza sektorová linka s nerezovým drezom a propán–butánovým šporákom, plynová bomba je nevhodne osadená priamo vedľa šporáku. Pri linke keramický obklad, na podlahe voľne položené PVC.

V kúpeľni je osadený štvrtoblúkový sprchový box so stredne hlbokou vaničkou, umývadlom s kúpeľňovou skrinkou, kombi WC, prípravou pre pračku a je tu osadený aj elektrický zásobníkový ohrievač na teplú vodu. Keramická obklad stien, nad dverami doplnený omietkou, na podlahe keramická dlažba.

Okná a vchodové dvere plastové, vnútorné dvere hladké fóliované do kovových zárubní, aj poškodené, na podlahách prevažuje PVC voľne položené, v severnej časti položené aj laminátové parkety. Vykurovanie zabezpečujú lokálne dve plechové kachľové piecky, jedny kachle sú osadené v južnej izbe a cez otvor v stene vykurujú aj kuchyňu. Druhé kachle sú v severnej časti domu vo väčšej izbe.

Dom je napojený na vodovod z vodomernej šachty vo dvore, kanalizáciu a na elektrinu vzdušnou prípojkou. Stavba je obývaná, priemerne udržiavaná, vykazuje však zavlhnutie hlavne na zadnej stene, strecha s krovom a severným štítovým murivom sú na hranici životnosti a v blízkej dobe bude potrebná ich obnova. V zmysle poskytnutého dokladu uvažujem so začiatkom užívania v roku 1935 a vzhľadom na vykonané stavebné úpravy stanovujem mieru opotrebenia stavby analytickou metódou.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná nepálená i pálená) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - hambáľkové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - pálené škridlové ostatné ťažké obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - roztierané omietky na báze umelých látok; - vápenné a vápenno-cementové hladké i bez omietok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - povlakové, PVC; dlažby a podlahy ost. miestností - PVC povlakové podlahy a keramická dlažba v kúpeľni
- Vybavenie kuchýň - sporák na propán-bután; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1935	5,93*18,63	110,48	120/110,48=1,086

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	

	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99

37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	859

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6010 + 859 * 1,086)/30,1260$	230,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	12,18	89,00	10,84
2	Zvislé konštrukcie	20,41	89,00	18,16
3	Stropy	10,70	89,00	9,52
4	Zastrešenie bez krytiny	6,26	89,00	5,57
5	Krytina strechy	9,43	89,00	8,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,06	89,00	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,63	15,00	0,84
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,82	45,00	1,27
9	Vnútorné keramické obklady	1,55	15,00	0,23
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	1,90	15,00	0,29
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,46	15,00	1,12

14	Povrchy podláh	6,33	15,00	0,95
15	Vykurovanie	0,56	15,00	0,08
16	Elektroinštalácia	5,56	15,00	0,83
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,97	15,00	0,30
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	15,00	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,91	15,00	0,14
22	Vybavenie kuchýň	2,52	15,00	0,38
23	Hygienické zariadenia a WC	1,55	15,00	0,23
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	1,06	15,00	0,16
	Opotrebenie			60,26%
	Technický stav			39,74%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	230,46 €/m ² *110,48 m ² *3,780*0,95	91 431,24
Technická hodnota	39,74% z 91 431,24	36 334,77

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

Prípojka vody do domu z vodomernej šachty zrealizovaná okolo roku 2014. Životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2014	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 042,93
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,042,93 \text{ €}$	834,34

2.2.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta situovaná vo dvore vedľa domu bola zrealizovaná okolo roku 2014. Životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,5 * 1,4 = 2,52 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2014	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,52 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	2 300,97
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2\,300,97 \text{ €}$	1 840,78

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej siete zrealizovaná okolo roku 2014. Životnosť stanovujem 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2014	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	2 526,63
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 526,63 \text{ €}$	2 021,30

2.2.4 Spevnená plocha

Spevnená plocha pred domom – chodník priedomia na západnej strane domu je betónový, opravený pri rekonštrukcii a povrch má obklad z keramickej dlažby. Predpokladaná životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $19 * 0,6 = 11,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	2014	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,4 m ² ZP * 18,26 €/m ² ZP * 3,780 * 0,95	747,52
Technická hodnota	75,00 % z 747,52 €	560,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.419 na parc.č.15, Okružná, Plešivec	91 431,24	36 334,77
Vodovodná prípojka	1 042,93	834,34
Vodomerná šachta	2 300,97	1 840,78
Kanalizačná prípojka	2 526,63	2 021,30
Spevnená plocha	747,52	560,64
Celkom:	98 049,29	41 591,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Starší vidiecky rodinný dom a pozemky sa nachádzajú v historickej časti obce Plešivec, okres Rožňava, v lokalite starších rodinných domov neďaleko centrálnej obce oproti kostolu na Okružnej ulici na spoločnom dvore, blízko pohrebného ústavu, obchodov. Je tu aj materská a základná škola, obecný úrad, zdravotné stredisko, pobočka banky, pošta, železničná stanica pri miestnej priemyselnej zóne, psychiatrický ústav. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Obec situovaná na Gemeri v kotline obklopenej hornatým prostredím, blízko známa Gombasecká jaskyňa, Silica a iné známe turistické oblasti, ale aj kameňolomy a ďalšie zdroje znečistenia.

Obec Plešivec má cca 2180 obyvateľov, počet obyvateľov mierne klesá. Poloha je vhodná na bývanie v obci v dojazdnej vzdialenosti od okresného mesta Rožňava, od ktorého je vzdialená cca 17km.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Starší dom z roku 1935 s priechodnou dispozíciou je užívaný na bývanie vidieckeho typu na malom spoločnom dvore troch domov a bol čiastočne zrekonštruovaný prevažne zvnútra okolo roku 2014, opravená bola aj dvorná fasáda a vymenené otvorové výplne. Vykurovanie domu je len lokálne dvoma krbovými kachľami. Dom má napojenie na vodovod, kanalizáciu, novšími prípojkami, elektrinu vzdušnou prípojkou. Predpokladá sa aj ďalšie využívanie nehnuteľnosti na bývanie v historickom centre Plešivca.

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

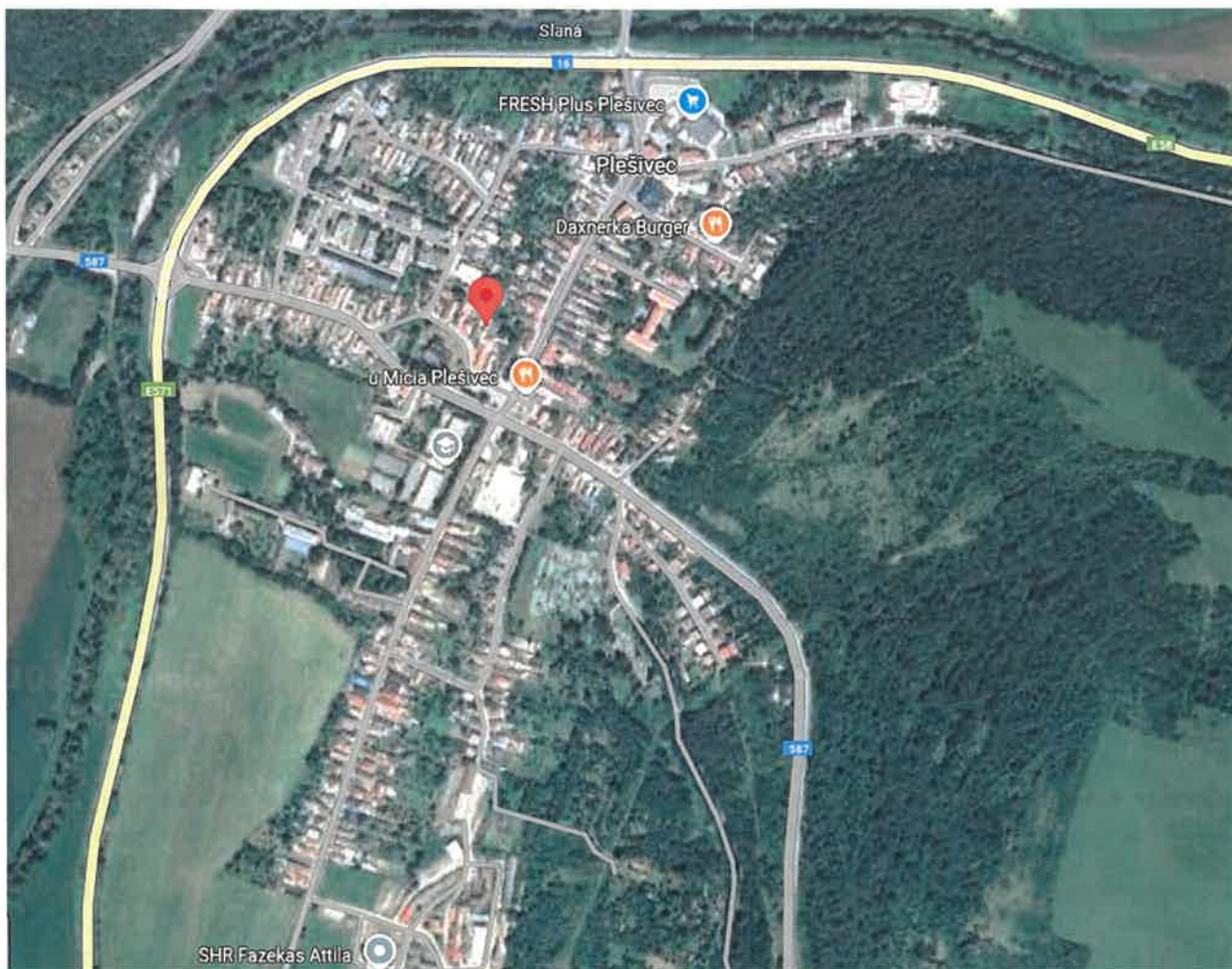
Severná časť užívaného domu na nevysporiadanej parc.KN C č.16 nie je evidovaná v katastri nehnuteľností. V KN E je to parcela č.214/2 evidovaná na LV č.2780. O tejto stavbe a jej vlastníkoch nebol nájdený žiadny záznam, užíva sa a je prevádzkovo prepojená s časťou domu na parc.č.15, postavená je na parcele KN E č.214/2, preto bola predmetom ohodnotenia. Predná (južná) časť domu je zobrazená aj na parc.č.KN E 214/1 (LV č.2777).

K vlastníkovi B1 (Kónya František r.1956 a Kónyová Amália r. 1958) je na LV č.2780 zapísaná správa SPF.

Na LV č.2143 je vyznačená plomba na základe V-1714/2014 (kúpna zmluva). Pozemok pod stavbou a pozemok dvora je nevysporiadany. Na všetkých listoch vlastníctva (č.2143, 2779 a 2780) sú poznámky o vyhlásení konkurzu ma majetok dlžníka a prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku.

Na LV.č.2780 je v ťarchách zapísaný exekučný príkaz na vykonanie exekúcie na vlastníka B1 (Kónya František r.1956 a Kónyová Amália r. 1958)

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



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v historickej zóne obce Plešivec, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú prevažne staršie rodinné domy. Príslušenstvo bez vplyvu na hodnotu. Rodinný dom je radový na spoločnom dvore, osadený na východnej hranici, s menej vhodným priechodným dispozičným riešením – typ nehnuteľnosti priemerný. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len údržbu. Nezamestnanosť uvažujem do 15%. Hustota obyvateľstva je vyššia. Orientácia miestností je na západ od dvora. Pozemok je rovinatý s miernym spádom na ulicu, bez možnosti rozširovania stavieb. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová, železničná. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný, lesy nad 1000m. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu základná vybavenosť (obecný úrad, obchod, pohostinstvo, materská škola). Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú. Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, 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 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v_i	Výsledok $KPDI \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,400	6	2,40
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	95,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 95,8 / 180$	0,532
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 41\,591,83 \text{ €} * 0,532$	22 126,85 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN E, LV č. 2779, 2780, k.ú.Plešivec, okres Rožňava

Ohodnocované pozemky v k.ú. Plešivec sú na LV v KN E evidované ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada, pričom časti parc. KNE č.212 a č.214/2 sú zastavané rodinným domom, na zvyšku je dvor a staré prístrešky. Na parc. KN E č.213

a KNE č.212 je teraz záhrada so stromami a drevené prístrešky. Pozemok je s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
212 - LV2779	zastavaná plocha a nádvorie	164,00	1/2	82,00
212 - LV2779	zastavaná plocha a nádvorie	164,00	1/2	82,00
213 - LV2779	záhrada	83,00	1/2	41,50
213 - LV2779	záhrada	83,00	1/2	41,50
214/2 - LV2780	zastavaná plocha a nádvorie	187,00	1/2	93,50
214/2 - LV2780	zastavaná plocha a nádvorie	187,00	1/2	93,50
Spolu výmera				434,00

Obec:

Plešivec

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2929
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2929$	4,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 212 - LV2779	164,00 m ² * 4,29 €/m ² * 1/2	351,78
parcela č. 212 - LV2779	164,00 m ² * 4,29 €/m ² * 1/2	351,78
parcela č. 213 - LV2779	83,00 m ² * 4,29 €/m ² * 1/2	178,04
parcela č. 213 - LV2779	83,00 m ² * 4,29 €/m ² * 1/2	178,04
parcela č. 214/2 - LV2780	187,00 m ² * 4,29 €/m ² * 1/2	401,12
parcela č. 214/2 - LV2780	187,00 m ² * 4,29 €/m ² * 1/2	401,12
Spolu		1 861,88

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Severná časť užívaného domu na nevysporiadanej parc.KN C č.16 nie je evidovaná v katastri nehnuteľností. V KN E je to parcela č.214/2 evidovaná na LV č.2780. O tejto stavbe a jej vlastníkoch nebol nájdený žiadny záznam, užíva sa a je prevádzkovo prepojená s časťou domu na parc.č.15, postavená je na parcele KN E č.214/2. K vlastníkovi B1 (Kónya František r.1956 a Kónyová Amália r. 1958) je na LV č.2780 zapísaná správa SPF. Predná (južná) časť domu je zobrazená aj na parc.č.KN E 214/1 (LV č.2777).

Na LV č.2143 je vyznačená plomba na základe V-1714/2014 (kúpna zmluva).

Pozemok pod stavbou a pozemok dvora je nevysporiadaný.

Na všetkých listoch vlastníctva (č.2143, 2779 a 2780) sú poznámky o vyhlásení konkurzu ma majetok dlžníka a prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku.

Na LV.č.2780 je v ťarchách zapísaný exekučný príkaz na vykonanie exekúcie na vlastníka B1 (Kónya František r.1956 a Kónyová Amália r. 1958)

a [€]
351,78
351,78
178,04
178,04
401,12
401,12
861,88

je to
a je
ónya
zená

hod
956

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.419 na parc.č.15 s príslušenstvom a pozemkom v obci Plešivec, okres Rožňava.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
RD súp.č.419 na parc.č.15, Okružná, Plešivec	19 330,09	1/1	19 330,09
Vodovodná prípojka	443,87	1/1	443,87
Vodomerná šachta	979,29	1/1	979,29
Kanalizačná prípojka	1 075,33	1/1	1 075,33
Spevnená plocha	298,26	1/1	298,26
Spolu stavby			22 126,85
Pozemky KN E			
k.ú.Plešivec - parc. č. 212 - LV2779 (82 m ²)	703,56	1/2	351,78
k.ú.Plešivec - parc. č. 212 - LV2779 (82 m ²)	703,56	1/2	351,78
k.ú.Plešivec - parc. č. 213 - LV2779 (41,5 m ²)	356,07	1/2	178,04
k.ú.Plešivec - parc. č. 213 - LV2779 (41,5 m ²)	356,07	1/2	178,04
k.ú.Plešivec - parc. č. 214/2 - LV2780 (93,5 m ²)	802,23	1/2	401,12
k.ú.Plešivec - parc. č. 214/2 - LV2780 (93,5 m ²)	802,23	1/2	401,12
Spolu pozemky (434,00 m²)			1 861,88
Všeobecná hodnota celkom			23 988,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			24 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisíc Eur			

V Košiciach, dňa 03.10.2024

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 050/2024 zo dňa 21.08.2024
- Protokol z obhliadky 26.09.2024
- Výpis z LV č.2143, 2779, 2780, k.ú Plešivec
- Kópia katastrálnej mapy a mapy určeného operátu, k.ú Plešivec
- Potvrdenie obce o veku domov
- situácia a pôdorys domu zo zamerania
- Fotodokumentácia



Ing. Martin Hromják

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 808
Obec : 526096
Katastrálne územie : 846929

Rožňava
Plešivec
Plešivec

Dátum vyhotovenia : 25.9.2024
Čas vyhotovenia : 12:03:30
Údaje platné k : 24.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2143

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
419	15	10	dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15 pod stavbou s.č. 419 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kóňová Amálie r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR, Dátum narodenia: 06.03.1958	1/1
Plomba vyznačená na základe V-1714/2024 (Kúpna zmluva)		
Titul nadobudnutia: Žiadosť Z 195/00 Osvedčenie o ded. D 5/04-Z 1693/04-189/04 Protest prokurátora UP 2/2024 - 132/24		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24		-
Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovu, P 443/2024 - 195/24		-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava Dátum vyhotovenia : 25.9.2024
Obec : 526096 Plešivec Čas vyhotovenia : 12:05:13
Katastrálne územie : 846929 Plešivec Údaje platné k : 24.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2779

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
212	164	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
213	83	Záhrada		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Kótyová Amália r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR, Dátum narodenia: 06.03.1958 Titul nadobudnutia: RJ 372/79-58/80.D 5/04-189/04 Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky Poznámka sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24 Poznámka sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovu, P 443/2024 - 195/24	1/2 - -
2	Kótyová Amália r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR, Dátum narodenia: 06.03.1958 Titul nadobudnutia: Rozhodnutie C 116/2006-002 Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky	1/2 K nehnuteľnosti

Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24	-
Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

PKV 1647 pre parcely reg. E KN 212 213

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava
Obec : 526096 Plešivec
Katastrálne územie : 846929 Plešivec

Dátum vyhotovenia : 25.9.2024
Čas vyhotovenia : 12:07:01
Údaje platné k : 24.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2780

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
214/2	187	Zastavaná plocha s nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kónya František a Kónyová Amália (r.Horváthová), Okružná 419, 04911 Plešivec, Dátum narodenia: 03.07.1956, Dátum narodenia: 06.03.1958, BSM Titul nadobudnutia: RI 372/79-58/80 Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky Poznámka sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24 Poznámka sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24	1/2 - -
2	Kónyová Amália r. Horváthová, Okružná 419, Plešivec, PSČ 049 11, SR, Dátum narodenia: 06.03.1958 Titul nadobudnutia: Rozhodnutie C 116/2006-002 Rozhodnutie SK Rožňava ROEP-218/2003-2 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky Poznámka sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku, P 355/2024 - 154/24	1/2 - -

	Poznamenáva sa: Oznámenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, prechod práva dlžníka nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu na správcu majetku JUDr. Lenku Jozef Hričindovú, P 443/2024 - 195/24	-
--	--	---

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

PKV 1647 pre parcelu reg. E KN 214/2

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Stropkov - súdny exekútor JUDr. Miroslav Friga - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 1611/08-38, Z 247/19 - 37/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Rožňava	Obec	Plešivec	Katastrálne územie	Plešivec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 15					
	Kópia je nepoužiteľná na právne účely					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			25.9.2024 12:04:07			
Údaje platné k			24.9.2024 18:00:00			
			Bez autorizácie			

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
	Rožňava	Plešivec	Plešivec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU na parcelu 212		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	25.9.2024 12:06:19	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24.9.2024 18:00:00		



OBEC PLEŠIVEC

Ulica Československej armády 1/62, 049 11 Plešivec
IČO : 00328642. Tel : 058 7921135

*Dražobník s. r. o.
Hviezdoslavova 6*

040 01 Košice

Váš list č./zo dňa
D2024/2096
21.08.2024

Naše číslo

Vybavuje
Mgr. Derdová

Plešivec
03. 09. 2024

VEC: Potvrdenie

Oblasťný úrad v Plešivci potvrdzuje, že stavba **Rodinný dom**, ktorá sa nachádza na pozemku par. č. KN C 15, v k. ú. Plešivec, bola postavená v roku 1935.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť: Dražobník s.r.o., IČO 36 764 281, Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, ako úradný doklad pre znalca z odboru stavebníctva pre účely konania dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť.




Iveta Sušánová
starosta obce

RODINNÝ DOM súp.č.419 na parc.č.15

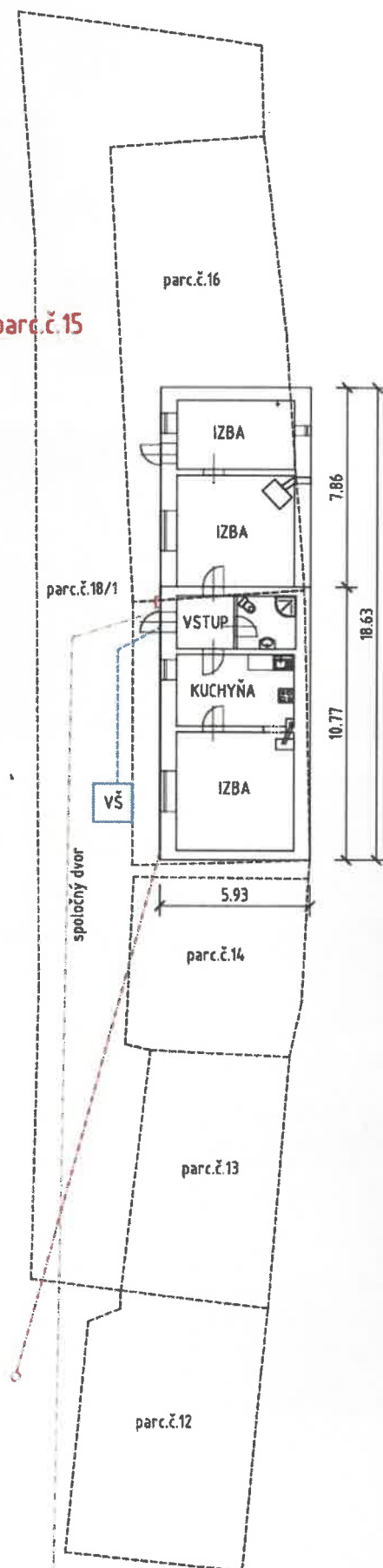
OKRES: ROŽŇAVA

OBEC: PLEŠÍVEC

KATASTRÁLNE ÚZEMIE: PLEŠÍVEC

----- PRÍPOJKA NN
 ----- PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
 ----- PRÍPOJKA VODY

----- HRANICE KN



Rodinný dom súp.č.419 na parc.15,16 (KN E č.213 a 214/2), obec Plešivec, Okružná 14 – pohľad od ulice, priečelie



Západné priečelie, predsieň, kuchyňa



Južná izba, kúpeľňa



Severná časť domu na parc.č.16 – izby, prieluka medzi domami na parc.č.14 a 15



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 104/2024

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

Podpis znalca



