

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., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 015/2025 zo dňa 03.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.67/2025***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Okružná 18 v katastrálnom území Revúca, obec Revúca, okres Revúca, a to:
- bytu č.13/prízemie vo vchode 18 bytového domu – Poľana súp.č.24 na parc.č.1734
s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6310/132791
Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby
Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2974.

Počet strán (z toho príloh): 23 (9)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na ulici Okružná 18 v katastrálnom území Revúca, obec Revúca, okres Revúca, a to bytu č.13/prízemie vo vchode 18 bytového domu – Poľana súp.č.24 na parc.č.1734, s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6310/132791. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2974.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 27.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 015/2025 zo dňa 03.04.2025 a Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
- Znalecký posudok č.82/2019 vypracovaný Ing. Jaroslavom Heckom, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:
 - Potvrdenie o ukončení výstavby obytných domov vydalo Stavebné bytové družstvo REVÚCA dňa 08.01.2009
 - Darovacia zmluva a Zmluva o zriadení vecného bremena s osvedčenými podpismi, podpísaná 21.03.2016
 - Zameranie bytu a fotodokumentácia vykonané znalcom pri obhliadke v roku 2019

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.2974, k.ú. Revúca vytvorený ISKN dňa 16.04.2025
- Kópia katastrálnej mapy na nehnuteľnosti v k.ú. Revúca, vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.04.2025
- Miestne šetrenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 25.04.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 25.04.2025
- Informácie o internetových ponukách podobných nehnuteľností v lokalite z realitných portálov

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 (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon)

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.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

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 4.Q.2024

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

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 aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle platnej STN 734301 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)
- **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle STN 734301 z troch a viac bytov..).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. 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. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **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 neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli stanovené

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. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.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 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. 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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

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:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 stránok s realitami.

V Revúcej boli zistené v čase ohodnotenia nasledovné ponuky 2i - 3i bytov s uvádzanou výmerou 63 - 67m²:

Na ulici Okružná - 3i byt 65m² v udrzovanom pôvodnom stave na 2/3 p murovaného domu za 52 500 Eur (808 Eur/m²)

Na ul. Jilemnického – 2,5i byt 63m², lodžiou v pôvodnom stave na neuvedenom podlaží murovaného zatepleného domu s novou strechou za 45 490 Eur (720 Eur/m²)

Na ul. J.Bottu – 65m² - štandardná staršia (cca 20r.) rekonštrukcia vrátane jadra, kuchyne, zasklený balkón na prízemí/5.posch zatepleného domu za 52 490 Eur (807 Eur/m²)

Na ul. T.Vansovej – zariadený 67m² - štandardná rekonštrukcia vrátane jadra (cca 20r. s asymetrickou vaňou), zvyšok bytu cca r.2018 na 5/8.posch zatepleného domu za 79 490 Eur (1186 Eur/m² vrátane zariadenia)

Z popisu nie je jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či je v jednotlivých ponukách zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Ceny uskutočnených obchodov som nemal k dispozícii. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty považujem teda 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 bežného prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 2974 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 16.04.2025

Okres : **608 Revúca**

Obec : **526142 Revúca**

Kat.ú. : **852104 Revúca**

A. Majetková podstata:

STAVBY

Bytový dom - Poľana súp.č.24 na parc.č.1734

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1734 pod stavbou súp.č.24 je evidovaný na LV č.2360

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

BYT

Vchod: 18, prízemie, byt č.13

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: **6310/132791**

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

73 Vajda Ivan r. Vajda, Vyšovec 522/10, Selce, PSČ 976 11, SR,

Dátum narodenia: 18.10.1989

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1310/2019 vklad povolený 27.11.2019 - 1929/19

Poznámky: Exekútorský úrad Banská Bystrica, Mičinská cesta 35, súdny exekútor JUDr. Peter Kohút - poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie 83EX 754/21-D zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť byt č.13, prízemie, vchod 18, spoluvlastnícky podiel 6310/132791 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.24 na parcele CKN 1734 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 0/11, 010 11 Žilina, IČO:31575951 - P-461/2021 - 1036/21

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.ORMF-OC/UZ1990621128/Late/TR v prospech 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností byt č.13, prízemie, vchod 18 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.24 na p.č.1734 v podiele 6310/132791 - P-575/2021 - 1329/21

C. Ďalšie:

Vlastník poradové číslo 73 Z-963/2004 Záložné právo v zmysle § 15 zak.182/1993 Z.z. - 48/05

Vlastník poradové číslo 73 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31340890 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 10.10.2019 k Zmluve o úvere na bývanie č.:1990621128 na nehnuteľnosti byt č. 13, prízemie, vchod 18, stavby: bytový dom - Poľana súp.číslo 24 na p.č. 1734, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 6310/132791 - V 1201/2019 vklad povolený 28.10.2019 - 1770/19

Vlastník poradové číslo 73 Exekútorský úrad Banská Bystrica, súdny exekútor JUDr. Peter Kohút, Mičinská cesta 35, 974 01 Banská Bystrica - - exekučný príkaz 83EX 754/21-D na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č.13, prízemie, vchod 18 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s. 24 na p.č.1734 v 6310/132791-inách v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 0/11, 010 11 Žilina, IČO:31575951 - Z-2001/2021 z 24.09.2021 - 1366/21

Vlastník poradové číslo 73 Exekútorský úrad Banská Bystrica - súdny exekútor JUDr. Peter Kohút, Mičinská cesta 35, 974 01 Banská Bystrica - - exekučný príkaz 83EX 308/23-D na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č.13, prízemie, vchod 18 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.24 na p.č.1734 v 6310/132791-inách v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35724803 - Z-899/2023 z 9.6.2023 - 463/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.04.2025 za účasti vlastníka pána Ivana Vajdu. Byt bol sprístupnený okrem dvoch užívaných pivníc v suteréne.

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

V dostupnom podklade - staršom znaleckom posudku z roku 2019 bol schematický pôdorys ohodnocovaného bytu so zamerania. Ako doklad o veku bolo v podklade potvrdenie Stavebného bytového družstva REVÚCA o ukončení výstavby spravovaných obytných domov, kde sa uvádza, že dom súp.č.24 na Okružnej bol dokončený roku 1968. V darovacej zmluve z roku 2016 sa uvádza podlahová plocha bytu s príslušenstvom 63m².

Znalcom zameraná podlahová plocha bytu vrátane dvoch užívaných pivníc na spodnom podlaží, ktoré mi neboli sprístupnené a ich výmera bola prevzatá z dostupného podkladu je **67,77m²**, z toho zameraná plocha sprístupneného bytu je **61,31m²**, prevzatá výmera pivníc 4,63m². Z uvedeného je možné, že do výmery bytu pri výpočte spoluvlastníckych podielov bola zahrnutá len jedna z pivníc, avšak v poskytnutej darovacej zmluve boli uvedené dve pivnice. Súčasný titul nadobudnutia z roku 2019 – zmluva o prevode bytu - nebol poskytnutý.

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

Údaje katastra boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely okrem výmery bytu nezistené. Pozemok pod bytovým domom je vo vlastníctve mesta (LV č.2360).

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:

Byt č.13/prízemie, vchod 18 bytového domu Poľana súp.č.24 na parc.č.1734, dom sa užíva od roku 1968

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 6310/132791

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

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 obytné územie – viacpodlažná zástavba bytových domov

Zdroj: Územný plán mesta Revúca z roku 2000, aktualizovaný ZaD č.1 až ZaD č.6,7 (v prerokovaní), dostupný na webovej stránke mesta Revúca.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 3-izbový byt č.13/prízemie, ulica Okružná 18, Revúca

Byt č.13 sa nachádza na zvýšenom prízemí trojposchodového zatepleného murovaného bytového domu Pořana súp.č.24 na parc.č.1734 v časti Stred I na ulici vo vchode Okružná 18 v okresnom meste Revúca.

Dom užívaný od roku 1968 mal medzi rokmi 2012 - 2019 zrealizovanú novú plechovú sedlovú strechu vrátane zaplechovaných štítov (pôvodne bola strecha plochá s krytinou z asfaltových pásov), má vymenené vchodové dvere za plastové s čiastočným zasklením, dávnejšie vymenené (okolo roku 2005) plastové okná v spoločných priestoroch schodišťa i vo väčšine bytov, malé okná na spodnom podlaží s pivnicami a spoločnými priestormi, vymenené klampiarske konštrukcie. V roku 2022 boli na fasáde s pôvodnými balkónmi realizované prikotvené lodžie s bočnými stenami, a to pre všetky byty vrátane prízemia, opravená a natretá fasáda – bez zateplenia.

Bytový dom je zrealizovaný v konštrukčnom systéme T 02B ako murovaný radový s dvoma vchodmi. Má čiastočne do terénu zapustený suterén a celkovo 5 podlaží, pričom v tomto vchode na prízemí a troch poschodiach sú po tri byty, spolu 12 bytov vo vchode. V suteréne sú spoločné priestory a skladovacie priestory k bytom. Nosný konštrukčný systém je murovaný dvojtrakt s hĺbkou 2x5,0m. Obvodové steny hrúbky 450 a 375mm, stredové hrúbky 500mm. Schodiskový modul je riešený železobetónovým schodiskom bez výťahu. Niektoré byty na poschodiach mali malé balkóny, teraz majú všetky byty vrátane prízemia dodatočne dobudované lodžie. Priečky pôvodné sú zo zvisle dierovaných tehál hr.62,5 alebo 125mm. Stropy bývali montované z panelov alebo nosníkov a vložiek. Strecha bola pôvodne plochá, odvodnená do vonkajších žľabov a zvodov, na ktorú bola realizovaná sedlová z drevených klincovaných väzníkov a krokiev rovnobežných s odkvapom a s krytinou z trapézového lakoplastovaného plechu, z ktorého sú aj štíty.

Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná prevažne vymenené za plastové, aj v spoločných priestoroch. Vnútorne omietky hladké, fasády zateplené. Na podlahe v komunikačných priestoroch liate terazzo, v suteréne cementový poter. Priečky pivníc v suteréne sú z dierovaným tehlových priečkových, bez omietok.

Vykurovanie je ústredné teplovodné radiátorové. Teplo a teplá voda sú dodávané do domu z centrálného zdroja. V dome je inštalovaný tiež rozvod plynu, elektriny, vody, kanalizácie. Stavba je v zchovalom technickom stave po významnej obnove dokončenej okolo roku 2013. Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 100 rokov. Opatrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou.

Celková podlahová plocha bytu bola získaná zameraním pri obhliadke a je **67,77m²**, do tejto výmery je zarátaná aj plocha dvoch užívaných pivníc, ktorých výmera bola prevzatá z dostupného podkladu, keďže mi neboli sprístupnené. Výmera bytu bez pivníc je 61,31m².

Byt je trojizbový, čiastočne zrekonštruovaný prevažne okolo roku 2011 – výmena okien za plastové, realizácia murovaného jadra zo sivých pórobetónových priečkových, vymenená kuchynská linka. Po kúpe v roku 2019 boli osadené v roku 2025 nové merače tepla, v roku 2021 vymenené dvere, PVC v obývacej izbe, v roku 2023 okno na novú lodžiu.

K bytu patrí vstupná chodba, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC a dve pivnice na spodnom podlaží bytového domu. Byt má aj dobudovanú lodžiu prístupnú z najväčšej izby, kde boli osadené nové balkónové dvere s oknom.

Kuchynská linka je sektorová, vybavená nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, pákovou batériou, kombinovaným šporákom, digestorom. Stena pri linke je obložená keramickým obkladom.

Kúpeľňa je vybavená jednoduchou sprchou a umývadlom s obyčajným výtokom na studenú vodu, kombi misa v samostatnej miestnosti.

Podlahy v predsieni, v kúpeľni, WC je keramická dlažba, inde prevažne položené PVC na pôvodných podlahách (vlysoch). Dvere sú hladké i fóliované plné i čiastočne zasklené. Okná v byte sú plastové s izolačným dvojsklom, doplnené vnútornými žalúziami. Na spodnom podlaží domu sú murované pivnice.

Byt je v zchovalom stave, ale v rohoch obývacej izby v mieste kotvenia lodží a na nadpraží okna vidno stopy čiernej plesne a drobné praskliny v omietke stropu z dôvodu nezateplenia budovy.

K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, špecifikácia podľa zmluvy i spoluvlastnícky podiel na pozemku.

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 miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba	
3,48*1,02+1,72*0,36+1*0,45	4,62
WC	
0,9*1,09	0,98
Kúpeľňa	
1,66*1,38	2,29
Kuchyňa	
0,76*1,48+3,41*1,48+3,25*0,91	9,13
Izba	
3,44*3,89	13,38
Izba	
4,99*2,02	10,08
Izba	
4,95*3,21+2,71*0,52+3,43*1,03	20,83
Výmera bytu bez pivnice	61,31
Pivnica	
1,39*1,32	1,83
Pivnica	
1,58*2,69+1,15*0,33	4,63
Vypočítaná podlahová plocha	67,77
Lodžia	

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,01$

Počet izieb:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,13
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,60
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	6,18
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,28
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,14

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,45	7,25	6,89
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,61
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,09
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
	Ďalšie konštrukcie				
22	Lodžia	-	-	2,00	1,90
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,94
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,43
25	Dvere	2,00	1,05	2,10	2,00
26	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,61
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,61
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,85
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
33	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,14
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,35	1,40	1,33
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,70
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,38
	Spolu	100,00		105,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,20 / 100 = 1,052$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,939 * 1,0520 * 1,01$$

$$VH = 1\,243,37 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 57% pri uvažovanom veku domu 57 rokov a životnosti 100 rokov (57/100*100). U novších prvkov bytu a domu je uvažované s opotrebením 3,75-35% - váhovým priemerom. U rekonštruovaných konštrukcií neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,75	57,00	2,71
2	Zvislé konštrukcie	17,13	57,00	9,76
3	Stropy	7,60	57,00	4,33
4	Schody	2,85	57,00	1,62
5	Zastrešenie bez krytiny	6,18	21,25	1,31
6	Krytina strechy	2,28	21,25	0,48
7	Klampiarske konštrukcie	1,14	21,25	0,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,85	57,00	1,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,90	57,00	1,08
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,48	50,00	0,24
12	Okná	6,89	17,50	1,21
13	Povrchy podláh	0,48	57,00	0,27
14	Vykurovanie	2,61	3,75	0,10
15	Elektroinštalácia	1,90	57,00	1,08
16	Bleskozvod	0,95	57,00	0,54
17	Vnútorný vodovod	2,09	3,75	0,08
18	Vnútorná kanalizácia	1,90	3,75	0,07
19	Vnútorný plynovod	0,95	41,25	0,39
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	1,90	57,00	1,08
22	Lodžia	1,90	3,75	0,07
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,94	57,00	2,82
24	Vnútorné keramické obklady	1,43	17,50	0,25
25	Dvere	2,00	3,75	0,08
26	Povrchy podláh	2,61	30,00	0,78
27	Vykurovanie	2,61	30,00	0,78
28	Elektroinštalácia	2,85	57,00	1,62
29	Vnútorný vodovod	0,95	17,50	0,17
30	Vnútorná kanalizácia	0,95	17,50	0,17
31	Vnútorný plynovod	0,48	17,50	0,08
32	Ohrev teplej vody	1,90	17,50	0,33
33	Vybavenie kuchýň	1,14	17,50	0,20
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	1,33	17,50	0,23
35	Bytové jadro bez rozvodov	5,70	17,50	1,00
36	Ostatné	2,38	30,00	0,71
Opotrebenie				37,50%
Technický stav				62,50%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,243,37 \text{ €/m}^2 \cdot 67,77 \text{ m}^2$	84 263,18
Technická hodnota	62,50% z 84 263,18 €	52 664,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na prízemí/3.poschodí nezatepleného murovaného domu na ulici Okružná 18 v centrálnej časti okresného mesta Revúca. V okolí sú podobné bytové domy, radové garáže, park, daňový úrad,

obchody, základná škola. Poloha je vhodná na bývanie. Okresné mesto Revúca má cca 10 850 obyvateľov, leží na Gemeri blízko Muránskej planiny. V južnej časti mesta za traťou je priemyselná zóna, futbalové ihrisko i letné kúpalisko.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt sprístupnený okrem pivníc, v zchovalom stave po čiastočnej postupnej rekonštrukcii, prevažne z roku 2011 predošlým vlastníkom, drobné úpravy vykonané novým vlastníkom po kúpe. Byt je na zvýšenom prízemí, orientovaný je prevažne na severovýchod do ulice – dve izby, kuchyňa, na JZ obývací izba a lodžia. Dom je v primeranom technickom stave s novšou sedlovou strechou, natretou fasádou, dostavanými lodžiami, ale nezateplený. Byt je užívaný, je predpoklad aj ďalšieho využitia na bývanie.

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

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a poznámky o začatí výkonu záložného práva. Pozemok pod bytovým domom je vo vlastníctve mesta. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na ulici Okružná 18 v Revúcej v centrálnej časti mesta. Miesto je vhodné na bývanie, v okolí s vhodným občianskym vybavením (škola, obchody, inštitúcie). Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Bytový dom nevyžaduje opravu, nie je však zateplený, byt je po čiastočnej staršej rekonštrukcii. Prašnosť a hlučnosť okolia je od dopravy bežná. V susedstve sú obytné panelové domy s počtom do 48 bytov, hustota obyvateľstva priemerná. Vo vchode domu je 12 bytov. Doprava autobusová a železničná. Lokalita je štandardne vybavená občianskym vybavením. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Príslušenstvo bytového domu tvorí kočíkareň, skladovacie priestory. Dom je napojený na CZT, elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Orientácia hlavných miestností bytu je prevažne na SV a JZ. Byt je situovaný na prízemí a hodnotím ho ako priemerný. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	10	5,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	7	7,70

4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,303	6	1,82
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	8	8,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí	III.	0,550	9	4,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,650	7	11,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	6	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			145	122,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 122,27 / 145$	0,843
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 52\,664,49 \text{ €} * 0,843$	44 396,17 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a poznámky o začatí výkonu záložného práva. Pozemok pod bytovom domom je vo vlastníctve mesta. Znalci nie sú známe žiadne nedostatky, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia bol byt č.13/prízemie v dome súp.č.24 na parc.č.1734, ulica Okružná 18, Revúca.

Merný ukazovateľ VŠH je 655 Eur/m² podlahovej plochy bytu vrátane podielu na príslušenstve. Spoluvlastnícky podiel na pozemku neodkúpený.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
3i byt č.13/prízemie, Okružná 24/18, Revúca	44 396,17
Všeobecná hodnota celkom	44 396,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	44 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisícštyristo Eur	

V Košiciach, dňa 27.04.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 015/2025 z 03.04.2025
- Protokol z obhliadky dňa 25.04.2025
- Výpis z LV č.2974 – čiastočný výpis, k.ú.Revúca
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Revúca
- Doklad o veku bytového domu
- Pôdorys bytu so zameraním
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 608 Revúca Dátum vyhotovenia : 16.4.2025
Obec : 526142 Revúca Čas vyhotovenia : 18:50:50
Katastrálne územie : 852104 Revúca Údaje platné k : 15.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2974 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
24	1734	9	Bytový dom -Poľana		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1734 pod stavbou s.č. 24 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2360.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 18	Poschodie prizemie	Číslo bytu 13	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 6310/132791
Súpisné číslo 24	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluovlastnícky podiel
73	Vajda Ivan r. Vajda, Vyšovec 522/10, Selce, PSČ 976 11, SR, Dátum narodenia: 18.10.1989		1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1310/2019 vklad povolený 27.11.2019 - 1929/19		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Exekutorský úrad Banská Bystrica, Mičinská cesta 35, súdny exekútor JUDr. Peter Kohút - poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie 83EX 754/21-D zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť byt č.13, prizemie, vchod 18, spoluovlastnícky podiel 6310/132791 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.24 na parcele CKN 1734 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 0/11, 010 11 Žilina, IČO:31575951 - P-461/2021 - 1036/21		-

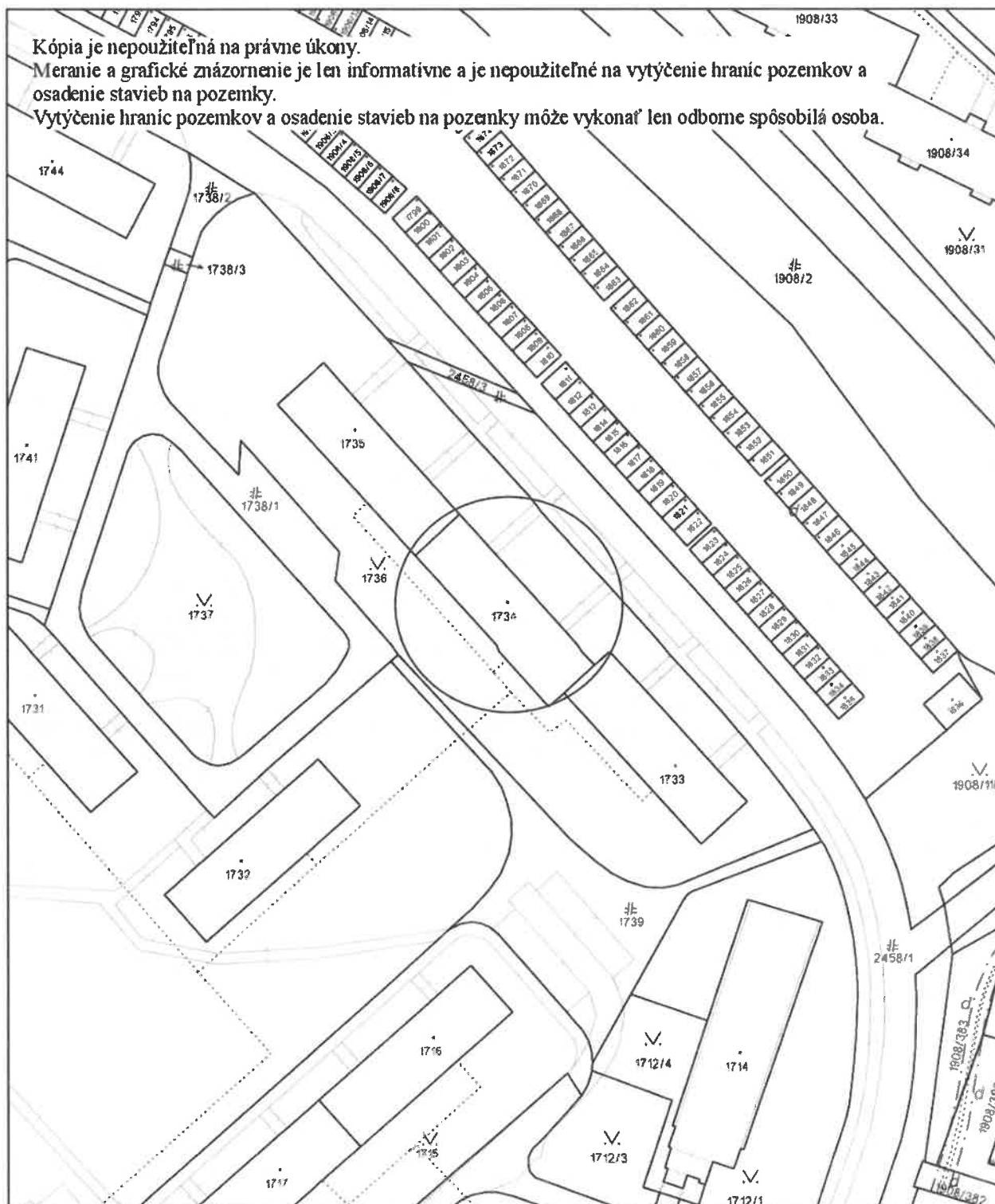
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.ORMF-OC/UZ1990621128/Late/TR v prospech 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností byt č.13, prízemie, vchod 18 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.24 na p.č.1734 v podiele 6310/132791 - P-575/2021 - 1329/21	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 73	Z-963/2004 Záložné právo v zmysle § 15 zak.182/1993 Z.z. - 48/05
Vlastník poradové číslo 73	Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31340890 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 10.10.2019 k Zmluve o úvere na bývanie č:1990621128 na nehnuteľnosti byt č. 13, prízemie, vchod 18, stavby: bytový dom - Poľana súp. číslo 24 na p.č. 1734, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 6310/132791 - V 1201/2019 vklad povolený 28.10.2019 - 1770/19
Vlastník poradové číslo 73	Exekútorický úrad Banská Bystrica, súdny exekútor JUDr. Peter Kohút, Mičinská cesta 35, 974 01 Banská Bystrica - - exekučný príkaz 83EX 754/21-D na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č.13, prízemie, vchod 18 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s. 24 na p.č.1734 v 6310/132791-inách v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 0/11, 010 11 Žilina, IČO:31575951 - Z-2001/2021 z 24.09.2021 - 1366/21
Vlastník poradové číslo 73	Exekútorický úrad Banská Bystrica - súdny exekútor JUDr. Peter Kohút, Mičinská cesta 35, 974 01 Banská Bystrica - - exekučný príkaz 83EX 308/23-D na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti byt č.13, prízemie, vchod 18 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.24 na p.č.1734 v 6310/132791-inách v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35724803 - Z-899/2023 z 9.6.2023 - 463/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Revúca	Revúca	Revúca
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1734		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	16. 4. 2025 18:52:58	Bez autorizácie	
Údaje platné k	15. 4. 2025 18:00:00		

Stavebné bytové družstvo - REVÚCA

Revúca 08.01.2009

Vybavuje: Šofranková

VEC: Potvrdenie o ukončení výstavby obytých domov

Stavebné bytové družstvo v Revúcej týmto potvrdzuje, že doleuvedené obytné domy v katastrálnom území Revúca, ktoré sú v správe SBD Revúca boli dokončené a dané do užívania v nasledovných rokoch:

Blok:	Ulica:	Rok dokončenia:
Súp. č. 1211	Clementisa	1990
Súp. č. 1210	Magnezitárov	1989
Súp. č. 1209	Magnezitárov	1989
Súp. č. 1207	Komenského	1989
Súp. č. 1108	Fraňa Kráľa	1974
Súp. č. 1133	J. Bottu	1978
Súp. č. 1134	J. Bottu	1978
Súp. č. 1135	J. Bottu	1977
Súp. č. 1136	J. Bottu	1977
Súp. č. 1140	J. Bottu	1977
Súp. č. 1139	J. Bottu	1977
Súp. č. 1162	Clementisa	1979
Súp. č. 1204	Magnezitárov	1988
Súp. č. 1212	Clementisa	1990
Súp. č. 1164	Clementisa	1979
Súp. č. 1208	Komenského	1989
Súp. č. 1205	Magnezitárov	1988
Súp. č. 1175	Vansovej	1981
Súp. č. 1174	Vansovej	1980
Súp. č. 1169	Vansovej	1980
Súp. č. 1173	Vansovej	1980
Súp. č. 1172	Vansovej	1980
Súp. č. 1125	Clementisa	1978
Súp. č. 1171	Vansovej	1979
Súp. č. 1167	Vansovej	1985
Súp. č. 1201	Tomášikova	1987
Súp. č. 1185	Daxnerova	1983
Súp. č. 1184	Daxnerova	1983
Súp. č. 1183	Daxnerova	1983
Súp. č. 1177	Tomášikova	1986
Súp. č. 1186	Daxnerova	1984
Súp. č. 1181	Daxnerova	1983
Súp. č. 1179	Tomášikova	1986
Súp. č. 1178	Tomášikova	1986
Súp. č. 1200	Vansovej	1987
Súp. č. 1187	Daxnerova	1984
Súp. č. 1182	Daxnerova	1983
Súp. č. 1188	Daxnerova	1984
Súp. č. 1180	Vansovej	1985
Súp. č. 22	Okružná	1969
Súp. č. 21	Okružná	1969
Súp. č. 103	Jilemnického	1966
Súp. č. 202	Chalupku	1971
Súp. č. 104	Jilemnického	1969
Súp. č. 200	Chalupku	1971
Súp. č. 25	Okružná	1968

OVERIL
[Signature]

Bloky	Ulica:	Rok dokončenia:
Súp. č. 20	Okružná	1969
Súp. č. 102	Jilemnického	1966
Súp. č. 61	Sládkovičova	1971
Súp. č. 55	Gen. Gollana	1969
Súp. č. 18	Partizánska	1970
Súp. č. 24	Okružná	1968
Súp. č. 201	Chalupka	1971
Súp. č. 105	Jilemnického	1966
Súp. č. 51	Mierova	1971
Súp. č. 23	Okružná	1968
Súp. č. 13	Fraňa Kráľ	1974
Súp. č. 690	Štúrova	1967
Súp. č. 691	Štúrova	1967
Súp. č. 693	Štúrova	1964
Súp. č. 694	Štúrova	1964
Súp. č. 695	Štúrova	1963
Súp. č. 696	Štúrova	1963
Súp. č. 698	Štúrova	1963
Súp. č. 699	Štúrova	1963

Toto potvrdenie sa vydáva pre Ing. Ondreja Nemögu - súdneho znalca, za účelom vyhotovenia znaleckých posudkov.

Za SBD Revúca, p. Šofranková

Stavebné bytové družstvo
060 01 REVÚCA

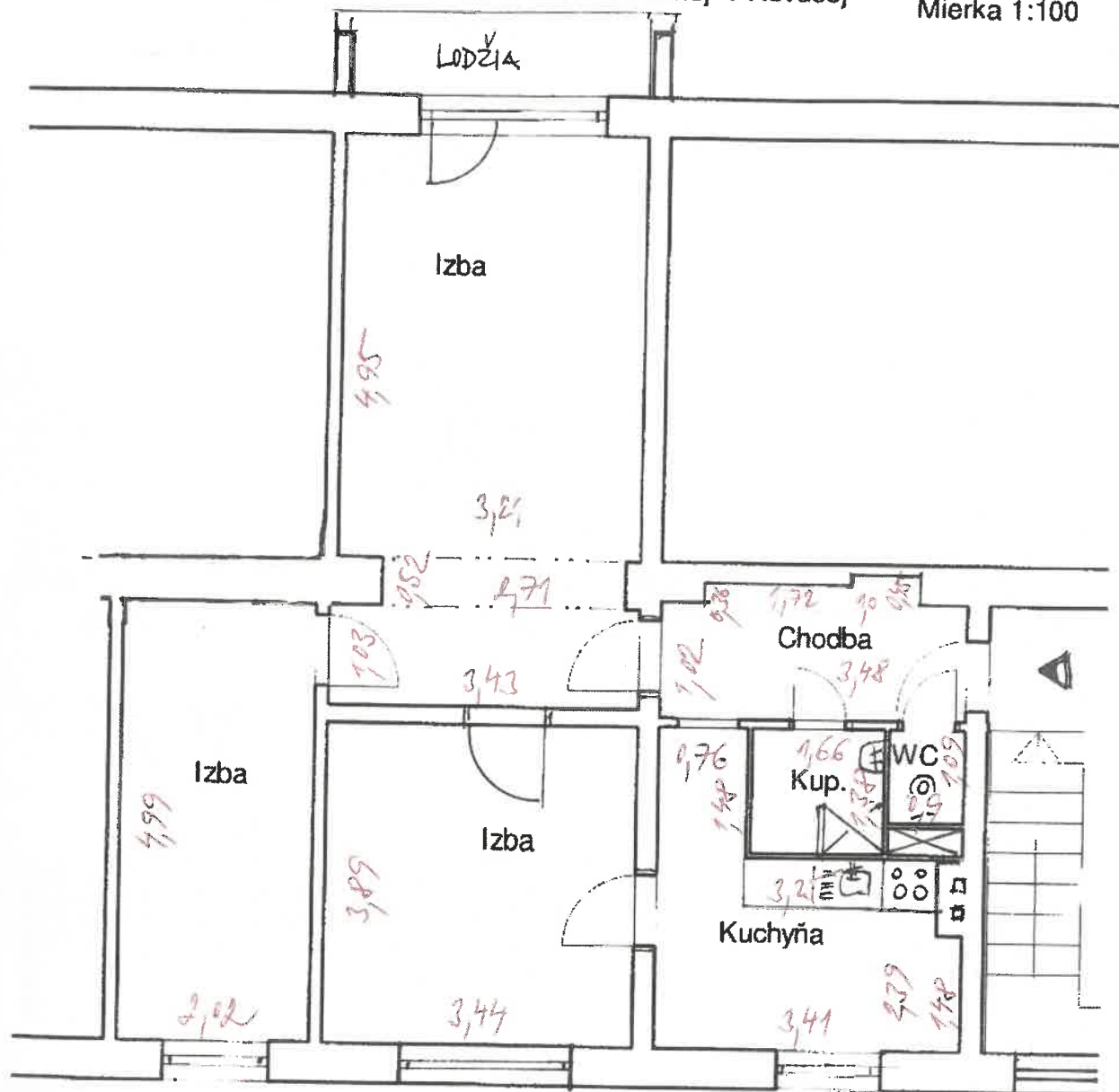
2 *Smij*

OVGR4 *keca 7a*

Pôdorys bytu č.13 na prízemí
bytového domu s.č.24 na ul.Okružnej v Revúcej

Nákres

Mierka 1:100



TRINICA $1,39 \times 1,32$

TRINICA $1,58 \times 2,69 + 1,15 \times 0,33$

Bytový dom Poľana súp.č.24 na parc.č.1734, k.ú. Revúca, vchod Okružná 18



Byt č.13/prízemie – vstup, chodba, kuchyňa



Obývacia izba, spálňa



Kúpeľňa, WC, dostavaná lodžia



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 67/2025

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

Podpis znalca



