

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávatel': LICITOR group, a.s. IČO: 36421561
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. D 5150125 zo dňa 10.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 22/2025

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **3-izbový BYT č. 8** s príslušenstvom na 2. poschodí, vo vchode č. 2, bytového domu s.č. 1101 na pozemku parc. č. 1908/73 **a podiel** na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 1908/73 v spoluvlastníckom podiele 563/10000 v **k.ú. Revúca** ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 27 (9)
Počet vyhotovení: 5ks + 1x na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : 3-izbový BYT č. 8 s príslušenstvom na 2. poschodí, vo vchode č. 2, bytového domu s.č. 1101 na pozemku parc. č. 1908/73 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 1908/73 v spoluvlastníckom podiele 563/10000 v k.ú. Revúca.

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

09.05.2025 - dátum obhliadky

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

16.05.2025 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 5150125 zo dňa 10.04.2025
- Potvrdenie o veku bytového domu vydané SVB blok Va-13 Revúca dňa 24.04.2025

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3302 čiastočný k.ú. Revúca zo dňa 08.05.2025, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia katastrálnej z mapy, k.ú. Revúca zo dňa 08.05.2025, vytvorená cez ÚGKK SR
- Poznámky znalkyne z obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.05.2025
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnota.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS)

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O)

Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V)

Vek stavby je vek v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Predpokladaná životnosť stavby je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde:

VŠHB – všeobecná hodnota bytu na úrovni bez DPH,

TH – technická hodnota bytu na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–]

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

Výpočet technickej hodnoty podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad [€], \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \quad [€],$$

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

Východisková hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M) \quad [€],$$

kde:

- M – počet merných jednotiek (**skutočná podlahová plocha bytu** vrátane jeho príslušenstva)
- RU – rozpočtový ukazovateľ
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien
- k_K – koeficient konštrukcie
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025. Celý výpočet je realizovaný programom HYP0 - verzia 23.00.002, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3302 v k.ú. Revúca, obec Revúca, okres Revúca. V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne:

LV č. 3302 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1908/73	387	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1101	1908/73	9	Bytový dom		1

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
2	2	8	563/10000
Súpisné číslo 1101	Miestna časť		

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
43	Poch Pavol r. Poch a Katarína Pochová r. Kováčová, Gen. Viesta 1101/2, Revúca, PSČ 050 01, SR, Dátum narodenia: 24.03.1960, Dátum narodenia: 09.12.1982, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 434/2013 z 02.05.2013 - 468/13	
	Iné údaje: Žiadosť o zmenu adresy trvalého bydliska R-3/2014 - 86/14	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva v prospech veriteľa Spoločenstva SVB-Va13, so sídlom Gen. Viesta č.1101/2, 050 01 Revúca, IČO: 37816403 predajom zálohu byt č.8, 2.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.1908/73 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 387m2 v 563/10000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.1101 na p.č.1908/73 v 563/10000-inách formou dobrovoľnej dražby na základe prednostného záložného práva v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z. - P-284/2023 - 743/24	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 43	Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31335004, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č.0021383012 a 0021383813 na nehnuteľnosti parcely registra C 1908/73 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 387m2, stavby: bytový dom súp.číslo 1101 na p.č.1908/73, byt č.8, 2 poschodie, vchod 2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 563/10000 - V 12/2014 z 23.01.2014 - 87/14
Vlastník poradové číslo 43	Exekútorský úrad Zvolen - súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Námestie SNP 30, 960 01 Zvolen - exekučný príkaz 325EX 492/23 zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami byt č.8, 2.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.1908/73 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 387m2 v 563/10000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č.s.1101 na p.č.1908/73 v 563/10000-inách v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 35937874 - Z-1140/2023 z 25.07.2023 - 597/23
Vlastník poradové číslo 43	Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva SVB-Va13, so sídlom Gen. Viesta č.1101/2, 050 01 Revúca, IČO: 37816403 podľa § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z. z. - Z-1487/2024 - 743/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.05.2025 za účasti znalkyne a spoluvlastníčky nehnuteľnosti (Katarína Pochová).

Zameranie vykonané dňa 09.05.2025. Ohodnotenie bytu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.05.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľ neposkytol pôdorys bytu. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

- Byt č. 8 na 2. poschodí, ul. Gen. Viesta 1101/2, Revúca

Pozemky:

- parc. č. 1908/73 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 387 m2 v spoluvl. podiele 563/10000

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

h) Informácia 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 (internetová stránka)



VIACPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMOV (ÚBZ)

URBAN v.o.s.	URBANIZMUS-ÚZEMNÝ PLÁN-ÉKOLÓGIA-ŽIVOTNÉ PROSTREDIE Košice, Zvonárska ul.č.23		rok sprac. 2000
názov dokumentácie	ÚZEMNÝ PLÁN REVÚCA NÁVRH RIEŠENIA ČISTOPIS		č.výkresu 1
názov výkresu	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH		
hlavný riešiteľ ING.ARCH.D.HUDEC	zodpovedný projektant: ing.Hrádocký, ing.Šeňačka, ing.Tkáčik, ing.Poldaufová	kresťil: J.Hudecová	mierka: 1:5 000

<https://drive.google.com/file/d/0B2bFWKzGgRWaMjFyRWVydFN3Vk0/view?resourcekey=0-mY1Gc2P51J4f3oM4Rjrzho>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 8, na 2.p. bytového domu s.č. 1101 k.ú. Revúca

POPIS

Popis bytového domu súp. č. 1101 :

Umiestnenie stavby:

Objekt je postavený ako bodový, panelový, v Revúcej na ulici Gen. Viesta č. 2.

Dispozičné riešenie:

Obytný dom má 5 nadzemných podlaží (podľa LV : prízemie + 4 poschodia). Má jeden vchod z juhovýchodnej strany. Vo vestibule bytového domu je umiestnený výťah, ktorý vyplňa zrkadlo jednoramenného schodiska. Na prízemí sú umiestnené dva byty spoločné priestory (sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, pivnice). Na 4 poschodiach sú umiestnené 4 byty (spolu 22 bytových jednotiek).

Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza - sídlisko Stred II bolo postavené v osemdesiatich rokoch. Sídlisko je vystavané z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. V blízkosti bytového domu sa nachádza nákupné stredisko TESCO a základná škola s materskou školou J.A. Komenského. Do centra mesta je dostupnosť do 2 min. osobným autom (cca 12 min. pešo). Byt je I. kategórie.

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 563/10000. Bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku **1972**. Bytový dom je napojený na všetky miestne inžinierske siete (elektro, vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, plynovod telefón). Základy domu pásové železobetónové. Ide o prefabrikovaný železobetónový panelový systém. Obvodové panely betónové, dodatočne zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom v roku 2016. Strešná krytina z poplastovaného plechu so žľabmi a zvodmi (realizované v roku 2016). Oplechovanie z pozinkovaného plechu, bleskozvod. Železobetónové prefabrikované schodisko s povrchom z PVC. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú hladké vápenné s olejovým soklom (realizované v roku 2013). Okná spoločných priestorov sú plastové, vymenené v roku 2013. Vstupné brány plastové so sklenenou výplňou a elektrickým vrátnikom, vymenené v roku 2013. Vnútorne dvere v spoločných priestoroch drevené hladké. Podlahy spoločných priestorov sú z keramickej dlažby a cementového poteru. V objekte je rozvod požiarnej vody s hydrantmi. Vnútorne rozvody teplej a studenej vody sú z ocel' rúr. Vnútorne kanalizácia je z azbestocementových rúr. Vnútorne plynovod je z ocel'ových rúr. Výťah je pôvodný. Pivnice sú murované s dverami vytvorenými z drevených latiek. Prístup k bytovému domu po spevnenej asfaltovej komunikácii s parkoviskom pred bytovým domom. Bytový dom je v dobrom technickom stave.

Životnosť bytového domu som stanovila (pre obytné budovy panelové - zateplené) na 90 rokov.

Spoločné časti:

Základy - základové pásy.

Zvislé nosné konštrukcie - panelové, zateplené.

Deliace konštrukcie - panelové.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové montované.

Schodisko - železobetónové monolitické.

Zastrešenie bez krytiny - ŽB panely.

Krytina strechy - asfaltové pásy.

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien, olejový sokel.

Úpravy vonkajších povrchov - panel / kontaktný zatepl' systém + omietka.

Vnútorne keramické obklady - v spoločných priestoroch sa nevyskytujú.

Dvere - plastové.

Okná - plastové.

Povrchy podláh - keramické dlažby, v pivničných priestoroch sú betónové mazaniny.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - diaľkové, teplovodné.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 230/400 V

Bleskozvod - mrežová zberacia sústava, uzemňovacia sústava po celom obvode stavby.

Vnúťorný vodovod - rozvod studenej vody z ocelových rúr.

Vnúťorná kanalizácia - rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z azbestocementových rúr.

Vnúťorný plynovod - rozvod plynu z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - z miestnej kotolne.

Výťah - áno

Ostatné - nevyskytuje sa.

Popis bytu číslo 8:

Hodnotený byt č. 8 sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží (podľa LV = 2. poschodie) a je orientovaný na severozápad a severovýchod. Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha bytu je 76,13 m². Byt obsahuje tri izby, kuchyňu, kúpeľňu s WC a chodbu. K bytu prislúcha aj pivnica na prízemí bytového domu. Riešený je ako jednogeneračný byt. Okno v jednej izbe je orientované na severovýchod, ostatné okná a loggia sú orientované na severozápad.

V byte sú rozvody studenej a teplej vody, merač v inštalačnom jadre (vo WC). Vykurovanie bytu je z centrálneho zdroja, miestnej kotolne, s doskovými vykurovacími telesami. Na prízemí bytového domu sa nachádza výmenník tepla. Na radiátoroch sú osadené ventily na reguláciu spotreby tepla a merače odberu tepla. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnúťorná kanalizácia bytu je vyústená do verejnej kanalizácie. Byt má rozvod svetelnej elektroinštalácie s meraním v byte. Plyn sa v byte využíva na varenie.

Byt bol rekonštruovaný v roku **2013**, kedy bolo umakartové jadro nahradené sádkartónovým, zároveň bola mierne zmenená dispozícia (kúpeľňa bola zväčšená a WC je umiestnené v kúpeľni ako samostatné, s dverami). Príslušenstvo bytu je štandardné, umývadlo v kúpeľni je aktuálne demontované, sprchový kút je plastový, WC misa je stojatá, vodovodné batérie pákové. Omietky stien a stropov sú stierkové. Podlahy v izbách a predsieni sú laminátové, plávajúce. V kuchyni, kúpeľni a WC je keramická dlažba a keramický obklad. Dvere sú drevené, dyhované, osadené v kovových zárubniach. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s plastovými žalúziami. Kuchynská linka je so vstavanými spotrebičmi, zároveň je za kuchynskou linkou realizovaný keramický obklad. Byt má loggiu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba	$1,966 \cdot 3,457 + 2,644 \cdot 0,875 + 0,593 \cdot 0,615 / 2$	9,29
kúpeľňa	$2,544 \cdot 1,480 + 0,608 \cdot 0,982 - 0,593 \cdot 0,615 / 2$	4,18
WC	$1,886 \cdot 0,932$	1,76
kuchyňa	$3,454 \cdot 3,078$	10,63
izba	$4,156 \cdot 3,477$	14,45
izba	$3,607 \cdot 3,473$	12,53
izba	$6,041 \cdot 3,458$	20,89
Výmera bytu bez pivnice		73,73
pivnica	$1,200 \cdot 2,000$	2,40
Vypočítaná podlahová plocha		76,13
loggia	$1,020 \cdot 3,381$	3,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

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	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,88
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,68
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,41
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	4,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,30	2,60	2,21
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,68
12	Okná	5,00	1,60	8,00	6,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,60	4,00	3,41
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,70
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,70
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,85
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,70
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,70
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,09
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,02
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,13
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,56
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,70
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,39
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,09
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	4,77
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,56
	Spolu	100,00		117,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 117,40 / 100 = 1,174$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,954 * 1,037 * 1,1740 * 1,01$$

$$VH = 1\,581,57 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Začiatok užívania: 1972
Vek: 2025-1972 = 53

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,26	1972	175	53	1,29
2	Zvislé konštrukcie	16,88	1972	140	53	6,39
3	Stropy	6,81	1972	140	53	2,58
4	Schody	2,56	1972	140	53	0,97
5	Zastrešenie bez krytiny	4,68	1972	110	53	2,25
6	Krytina strechy	3,41	2016	50	9	0,61
7	Klmpiarske konštrukcie	1,02	2016	50	9	0,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,09	2016	50	9	0,74
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,21	2013	50	12	0,53
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1972	0	0	0,00
11	Dvere	0,68	2013	50	12	0,16
12	Okná	6,81	2013	50	12	1,63
13	Povrchy podláh	0,43	1972	60	53	0,38
14	Vykurovanie	3,41	2013	50	12	0,82
15	Elektroinštalácia	1,70	1972	60	53	1,50
16	Bleskozvod	1,02	2016	50	9	0,18
17	Vnútorný vodovod	1,70	1972	60	53	1,50
18	Vnútorná kanalizácia	1,70	1972	60	53	1,50
19	Vnútorný plynovod	0,85	1972	60	53	0,75
20	Výtahy	1,70	1972	60	53	1,50
21	Ostatné	1,70	1972	60	53	1,50
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,09	2013	50	12	0,98
23	Vnútorné keramické obklady	1,02	2013	50	12	0,24
24	Dvere	2,04	2013	50	12	0,49
25	Povrchy podláh	2,56	2013	50	12	0,61
26	Vykurovanie	2,13	1972	60	53	1,88
27	Elektroinštalácia	2,56	1972	60	53	2,26
28	Vnútorný vodovod	1,02	2013	50	12	0,24
29	Vnútorná kanalizácia	1,02	2013	50	12	0,24
30	Vnútorný plynovod	0,43	2013	50	12	0,10
31	Ohrev teplej vody	1,70	1972	60	53	1,50
32	Vybavenie kuchýň	2,39	2013	30	12	0,96
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,09	1972	60	53	3,61
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,77	2013	40	12	1,43
35	Ostatné	2,56	2013	50	12	0,61
	Opotrebenie					42,11%
	Technický stav					57,89%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 581,57 €/m ² * 76,13m ²	120 404,92
Technická hodnota	57,89% z 120 404,92 €	69 702,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp. č. 1101 sa nachádza v intraviláne mesta Revúca (juhovýchodná časť) na rovinatom pozemku parc. č. 1908/73 na ulici Gen. Viesta č. 2. Bytový dom má 5. nadzemných podlaží. Ohodnocovaný byt č. 8 sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží obytného domu (podľa LV = 2. poschodie). Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne v tesnej blízkosti miestnej asphaltovej komunikácie s možnosťou parkovania autom pred bytovým domom, na prístupovej komunikácii a verejných parkovacích plochách. Odhadovaný čas jazdy autom do centra je 2 minúty, pešo 12 minút.

Revúca je mesto ležiace v srdci historického územia Gemera, v malebnom prostredí juhovýchodnej časti Slovenského rudohoria, na rozhraní Revúckej vrchoviny a Stolických vrchov, v blízkosti Národného parku Muránska planina. Revúca zohrala významnú úlohu v procese formovania novodobého slovenského národa. V 60. a 70. rokoch 19. storočia sa stala jedným z centier slovenského národného a kultúrneho života. Dňa 16. septembra 1862, tu otvorili Slovenské evanjelické a. v. gymnázium, ktoré sa stalo prvou strednou školou v celej histórii Slovákov, a na ktorom sa až do roku 1918 vo všetkých predmetoch vyučovalo v slovenskom jazyku. Historický prínos tejto vzácnej vzdelávacej inštitúcie v dejinách slovenského národa dnes pripomína stála muzeálna expozícia sprístupnená v pôvodnom dome Prvého slovenského gymnázia.

Mesto Revúca je okresným mestom s počtom obyvateľstva cca 11000. Má pomerne dobre vybudovanú občiansku vybavenosť – 3 základné školy s materskými školami, stredné školy (banícka, obchodná, gymnázium), nemocnica, cirkevné stavby, sieť malých a veľkoplošných obchodných jednotiek, pošta, úrady, súd, futbalový štadión. Má vybudovanú kompletnú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektro rozvody, telekomunikačné rozvody. Mestom prechádza cesta II. triedy č. 532 (Muráň – Tornaľa).

Sídliisko Stred II sa nachádza juhovýchodne od centra mesta. Na severnej strane bytového domu sa nachádzajú odstavné plochy. Z ostatných strán domu je sídlisková zeleň. V lokalite v ktorej sa bytový dom nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrika, teplovod, na ktoré je obytný dom napojený.

V zmysle schváleného územného plánu Mesta Revúca je lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza naďalej určená pre obytnú zónu. Orientácia obytných miestnosti je prevažne na severozápad. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako obytný dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je trvale začlenená do územného plánu mesta Revúca a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite je v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **0,60** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty panelových bytov v meste Revúca v danom čase.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Trh s bytmi v danej lokalite - dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Poloha bytového domu - časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská. Súčasný technický stav bytu a bytového domu - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu - objekty pre bývanie. Príslušenstvo bytového domu - sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah. Vybavenosť a príslušenstvo bytu - vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne. Pracovné možnosti obyvateľstva - dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %. Skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám - SZ, SV. Umiestnenie bytu v bytovom dome - byt v krajnej sekcii na 3.NP. Počet bytov vo vchode - 22 bytov. Doprava v okolí bytového domu - autobus - v dosahu do 15 minút. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu - pošta, škola, škôlka, nemocnica, kompletná obchodná sieť obchodov a služieb. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu - les, park vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Názor znalca - dobrý byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	10	6,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,600	6	3,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,330	7	2,31
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	122,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 122,22 / 145	0,843
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 69 702,41 € * 0,843	58 759,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Jedná sa o spoluvlastnícky podiel pozemku parc. č. 1908/73, ktorý je zastavaný bytovým domom súp. č. 1101, situovaný v intraviláne (východná poloha) mesta Revúca. Podiel spoluvlastníka je určený na 563/10000 t.j. $(563/10000) \cdot 387 = 21,79$ m². Pozemok je rovinatý, napojenie na všetky mestské inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina, vykurovanie a telefón. Prístup z miestnej komunikácie, ulica Gen. Viesta, s parkovacími plochami pred bytovým domom. Kompletná občianska vybavenosť okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1908/73	zastavaná plocha a nádvorie	387,00	1/1	563/10000	21,79

Obec:

Revúca

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,85
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 \cdot 1,05 \cdot 0,90 \cdot 1,25 \cdot 1,50 \cdot 2,85 \cdot 1,00$	5,0498
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 5,0498$	50,30 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} \cdot V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 \cdot 563/10000 \cdot 19 466,10 \text{ €}$	1 095,94 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1908/73	$387,00 \text{ m}^2 \cdot 50,30 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 563/10000$	1 095,94
Spolu		1 095,94

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľnosti : 3-izbový BYT č. 8 s príslušenstvom na 2. poschodí, vo vchode č. 2, bytového domu s.č. 1101 na pozemku parc. č. 1908/73 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 1908/73 v spoluvlastníckom podiele 563/10000 v k.ú. Revúca ?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 8, na 2.p. bytového domu s.č. 1101 k.ú. Revúca	1/1	58 759,13
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 1908/73 (21,79 m ²)	1/1 z 563/10000	1 095,94
Všeobecná hodnota celkom		59 855,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		59 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícdeväťsto Eur		

V Poprade, dňa 16.05.2025

Ing. Alena Pethöová

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|------------------|
| 1, Objednávka č. D 5150125 zo dňa 10.04.2025 | strana 18 |
| 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3302 čiastočný k.ú. Revúca zo dňa 08.05.2025, vytvorený cez ÚGKK SR | strana 20 |
| 3, Kópia katastrálnej z mapy, k.ú. Revúca zo dňa 08.05.2025, vytvorená cez ÚGKK SR | strana 22 |
| 4, Potvrdenie o veku bytového domu vydané SVB blok Va-13 Revúca dňa 24.04.2025 | strana 23 |
| 5, Pôdorys bytu č. 8 | strana 24 |
| 6, Fotodokumentácia | strana 25 |

1, Objednávka č. D 5150125 zo dňa 10.04.2025

2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3302 čiastočný k.ú. Revúca zo dňa 08.05.2025

3, Kópia katastrálnej z mapy, k.ú. Revúca zo dňa 08.05.2025

4, Potvrdenie o veku bytového domu vydané SVB blok Va-13 Revúca dňa 24.04.2025

5, Pôdorys bytu č. 8

Príloha č. 6 : FOTODOKUMENTÁCIA



Bytový dom s.č. 1101 na pozemku parc. č. 1908/73 v k.ú. Revúca
(juhovýchodná strana)



(severovýchodná strana)



(severozápadná strana)



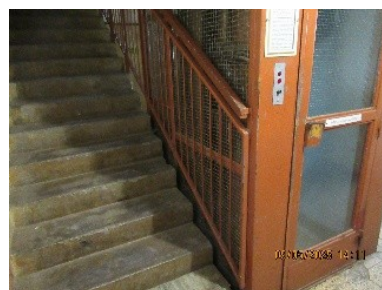
(juhozápadná strana)



Vstup do bytového domu



Vestibul (1.NP)



Schodisko / Výt'ah



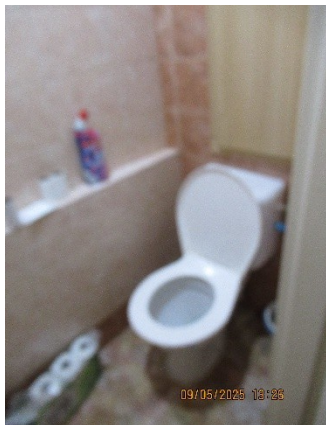
Vstup do bytu č. 8



Kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi



Sprcha



WC



Plastové okná / Radiátor
Plávajúca podlaha



Interiérové dvere



Izba



Vstavané skrine

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **22/2025**.

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

Ing. Alena Pethöová

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.