

**Znalec :** Ing. Paulína Černochová, Sládkovičova 66, Košice, tel. 0949/220833, mail: paulina.cernochova@gmail.com – znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor – stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ :** Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, Bratislava

**Číslo spisu (objednávky) :** písomná objednávka zo dňa 27.07.2021

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

**Číslo 125/2021**

**vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti – list vlastníctva 1338 – rodinný dom súpisné číslo 359 na parcele č. 1110/24, parcela č. 1110/24, katastrálne územie – Rimavská Sobota, obec - RIMAVSKÁ SOBOTA, okres Rimavská Sobota pre účely vykonania dobrovoľnej dražby**



**Počet strán (z toho príloh):** 29/10

**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD:

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 19.08.2021.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 19.08.2021 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 179/2017 vypracovaný Ing. Pavlom Jurkom zo dňa 31.12.2017

### b) Podklady získané znalcom:

- výpis z listu vlastníctva č. 1338 zo dňa 18.08.2021, vytvorený cez katastrálny portál.
- kópia z katastrálnej mapy.
- fotodokumentácia.
- zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

2. Zákon č. 382/2004 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.

3. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a podnikateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky 256/2016 Z.z. z 27.09.2016.

4. Vyhláška č. 491/2004 MS SR o odmenách, náhradách a výdavkoch za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

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

6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 165/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 87/2013 Z.z. z 01.05.2013.

7. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov,

8. Vyhláška č. 323/2010 Z.z. - Vyhláška štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb z 18.07.2010

9. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, slovenská sporiteľňa, 2001.

10. Indexy cien stavebných prác k II. štvrťroku 2021 vydávané Štatistickým úradom SR.

## 7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie

k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia

k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov

k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia

k<sub>I</sub> – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov

k<sub>R</sub> – koeficient redukujúcich faktorov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ posudku požaduje pri ohodnotení nehnuteľnosti postupovať v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v súlade s § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách.

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje:

a) Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovujem v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou – Metódou polohovej diferenciácie. Táto metóda stanovuje všeobecnú hodnotu –

- stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- bytov a nebytových priestorov
- pozemkov

Všeobecná hodnota stavby je stanovená úpravou technickej hodnoty stavby koeficientom vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Technická hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty, ktorá sa vypočíta pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vypracovanej USI Žilina. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov –

1/ Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Porovnávacou metódou – porovnaním s už zrealizovanými prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, nakoľko nebolo možné získať relevantné podklady – kúpno-predajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto nehnuteľností v danom mieste a čase.

2/ Nie je možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Kombinovanou metódou. Nehnuteľnosť vzhľadom na polohu a spôsob využívania okolitých objektov (kláštor Konventu sestier Dominikánok pri kostole Krista Kráľa) nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Nie je možné určiť výnosovú hodnotu majetku a tým nie je možné aplikovať výpočet všeobecnej hodnoty majetku Kombinovanou metódou.

Pre konkrétny výpočet boli primerane použité postupy a metódy v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, 2001.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu – tzv. program HYPO, verzia 19.00, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1338 vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Rimavská Sobota

- obec – RIMAVSKÁ SOBOTA  
- okres – Rimavská Sobota

A. Majetková podstata :  
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape -  
parcelné číslo 1110/24 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 443 m<sup>2</sup>

Stavby -  
súpisné číslo 359 - na parc.č. 1110/24 – rodinný dom

B. Vlastníci:

1 Bárdošová Alica r. Výbochová, Ing., 980 02, Hodejovec, č. 105, SR  
Dátum narodenia : 06.09.1960 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na stavbu a pozemok C KN parc.č. 1110/24 (č.s. 359 rodinný dom), podľa P 681/2017, zapísané dňa 16.11.2017 - 1650/2017,

Titul nadobudnutia: Osvedčenie 3D 718/2008 (Z 545/2009) - 503/18

Titul nadobudnutia: Kúpa V 1577/98 - 827/99

Titul nadobudnutia: Uznesenie 13Co/580/2015 (Z 787/2018) - 447/2018

Titul nadobudnutia: Rozsudok 16C/25/2018-111 (Z 1452/2019) - 786/2019

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava na pozemok C KN parc. č. 1110/24 (č.s. 359), podľa V 2786/2008, zapísané dňa 19.08.2008 - 1122/2008; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0668/2017/CE uzatvorená v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ako postupcom a EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava ako postupníkom, podľa Z 4311/2017 - 38/2018

### **c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.08.2021 za účasti zástupcu AUKČNEJ SPOLOČNOSTI s.r.o. a užívateľky nehnuteľnosti, ktorá má v rodinnom dome trvalý pobyt.

### **d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Na požiadanie znalca nebola predložená technická dokumentácia. Rodinný dom bol premeraný laserovým meradlom, zakreslený a pôdorys rodinného domu sú prílohou znaleckého posudku.

### **e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN a skutkového stavu :**

Popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutkovým stavom.

### **f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností:**

Nenachádzajú sa.

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

Nenachádzajú sa.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1. Rodinný dom súpisné číslo 359, katastrálne územie Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota**

Ohodnocovaný rodinný dom je samostatne stojaca stavba, postavená v mierne svahovitom teréne. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je trojpodlažná – jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, nachádzajúca sa na parcele číslo 1110/24, v k.ú. Rimavská Sobota, súpisné číslo 359. V predložennom znaleckom posudku sa nachádzalo kolaudačné rozhodnutie č.2855/85 zo dňa 25.8.1988 vydané MNV - odbor výstavby, územného plán.

a arch. Rimavská Sobota, podľa ktorého bol rodinný dom daný do užívania v roku 1985. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie a elektriny.

### Dispozičné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia

V I. PP sa nachádza schodisko, chodba na ktorej je umiestnený kotol, garáž, špinavá kuchyňa a práčovňa. V bočnej časti domu je sklad so vchodom z dvora.

V I. NP sa nachádza schodisko, chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa a tri izby.

V II. NP sa nachádza schodisko, chodba, kúpeľňa vo výstavbe kuchyňa s obývacou izbou a dve izby.

### Technický popis:

Ohodnocovaný rodinný dom má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia

- založenie objektu na základových pásoch s vodorovnou izoláciou,
- zvislé nosné konštrukcie tehlové murivo hr. 350 mm,
- vnútorné priečky murované s tehál plných pálených hr. 100 až 150 mm,
- stropné konštrukcie monolitické železobetónové dosky,
- strecha plochá s krytinou z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody,
- schodisko na železobetónovej monolitickej doske s povrchom stupňov z PVC krytiny,
- vonkajšie úpravy povrchov brizolitová omietka,
- vnútorné úpravy povrchov vápenné omietky stien a stropov, maľby stien a stropov, v sociálnom zariadení keramický obklad stien,
- zariadenie predmety štandardné, batérie pákové,
- okná čiastočne plastové v I. NP, ostatné drevené zdvojené s predokennými vnútornými žalúziami,
- dvere v biele dvere v oceľových zárubniach, garážová brána plechová otváracia,
- podlahy v I. PP čiastočne cementový poter, čiastočne keramické dlažby, I. NP a II. NP PVC podlahy v kombinácii s plávajúcimi podlahami, v sociálnych zariadeniach, chodbách a kuchyni v II. NP keramické dlažby.

### Vybavenie:

V I. PP sa nachádza práčovňa s vaňou, v špinavej kuchyni kuchynská linka z materiálov na báze dreva so smaltovaným drezom, V I.NP v kúpeľni sprchovací kút, umývadlo a WC s kombi splachovačom, v kuchyni kuchynská linka z materiálov na báze dreva s nerezovým drezom s odkvapkávačom, elektrický šporák so sklom keramickou varnou doskou a odsávačom pár. V II. NP sa nachádza v kuchyni kuchynská linka z materiálov na báze dreva s nerezovým drezom s odkvapkávačom, plynový šporák bez odsávača pár. Kúrenie rodinného domu je zabezpečené kotlom na tuhé palivo umiestneným v chodbe v I. PP. Ohrev pitnej vody je realizovaný pomocou elektrického zásobníkového ohrievača pitnej vody umiestneného v I. PP v špinavej kuchyni. Radiátory v rodinnom dome sú oceľové panelové aj rebrové. V rohu schodskového priestoru v II. NP je na jednom mieste pretečená strecha.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | kZP              |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| 1. PP    | 1985              | 9,45*10,10 + 5,80*2,60    | 110,53               | 120/110,53=1,086 |
| 1. NP    | 1985              | 9,45*10,10+2,60*5,80      | 110,53               | 120/110,53=1,086 |
| 2. NP    | 1985              | 9,45*10,10 + 5,80*2,60    | 110,53               | 120/110,53=1,086 |

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka  | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 1   | Osadenie do terénu                                   |         |
|     | 1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou | 450     |

|              |  |             |
|--------------|--|-------------|
| <b>4</b>     | <b>Murivo</b>  |             |
|              | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000        |
| <b>5</b>     | <b>Deliace konštrukcie</b>   |             |
|              | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160         |
| <b>6</b>     | <b>Vnútorne omietky</b>  |             |
|              | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené   | 400         |
| <b>7</b>     | <b>Stropy</b>  |             |
|              | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040        |
| <b>13</b>    | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |             |
|              | 13.2 z pozinkovaného plechu  | 20          |
| <b>14</b>    | <b>Fasádne omietky</b>   |             |
|              | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | 130         |
| <b>15</b>    | <b>Obklady fasád</b>   |             |
|              | 15.1.d umelý kameň nad 2/3   | 210         |
| <b>16</b>    | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                                |             |
|              | 16.4 PVC, guma   | 180         |
| <b>17</b>    | <b>Dvere</b>   |             |
|              | 17.3 hladké plné alebo zasklené  | 135         |
| <b>18</b>    | <b>Okná</b>  |             |
|              | 18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením  | 380         |
| <b>23</b>    | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>  |             |
|              | 23.2 keramické dlažby  | 150         |
| <b>25</b>    | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>  |             |
|              | 25.2 svetelná  | 155         |
| <b>30</b>    | <b>Rozvod vody</b>   |             |
|              | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                        | 55          |
| <b>31</b>    | <b>Inštalácia plynu</b>  |             |
|              | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu  | 35          |
| <b>Spolu</b> |  | <b>4500</b> |

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| <b>32</b> | <b>Vráta garážové</b>  |    |
|           | 32.5 oceľové (1 ks)  | 95 |
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>                                 |    |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)   | 10 |
| <b>34</b> | <b>Zdroj teplej vody</b>   |    |
|           | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| <b>35</b> | <b>Zdroj vykurovania</b>   |    |
|           | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)                                      | 90 |
| <b>36</b> | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>  |    |
|           | 36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)  | 15 |
|           | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)    | 99 |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>  |    |
|           | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)  | 30 |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)   | 10 |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>   |    |
|           | 38.4 ostatné (2 ks)  | 30 |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>  |    |
|           | 40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)                                      | 60 |
|           | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)                             | 15 |

|              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 45           | <b>Elektrický rozvádzač</b><br>45.2 s poistkami (1 ks) | 145        |
| <b>Spolu</b> |  | <b>664</b> |

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod          | Položka  | Hodnota     |
|--------------|--|-------------|
| 2            | <b>Základy</b><br>2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                  | 520         |
| 4            | <b>Murivo</b><br>4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm    | 1000        |
| 5            | <b>Deliace konštrukcie</b><br>5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                             | 160         |
| 6            | <b>Vnútorne omietky</b><br>6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené   | 400         |
| 7            | <b>Stropy</b><br>7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                             | 1040        |
| 13           | <b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b><br>13.2 z pozinkovaného plechu                   | 20          |
| 14           | <b>Fasádne omietky</b><br>14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                              | 260         |
| 16           | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b><br>16.4 PVC, guma                                  | 180         |
| 17           | <b>Dvere</b><br>17.2 plné alebo zasklené dyhované  | 190         |
| 18           | <b>Okná</b><br>18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením   | 530         |
| 19           | <b>Okenné žalúzie</b><br>19.2 plastové   | 75          |
| 22           | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b><br>22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino                     | 120         |
| 23           | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b><br>23.2 keramické dlažby   | 150         |
| 24           | <b>Ústredné vykurovanie</b><br>24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480         |
| 25           | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b><br>25.2 svetelná   | 155         |
| 30           | <b>Rozvod vody</b><br>30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                      | 55          |
| 31           | <b>Inštalácia plynu</b><br>31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu   | 35          |
| <b>Spolu</b> |  | <b>5370</b> |

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |  |     |
|----|--|-----|
| 33 | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b><br>33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks) | 20  |
| 36 | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b><br>36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)  | 200 |
|    | 36.7 odsávač pár (1 ks)  | 30  |
|    | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)   | 30  |
|    | 36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.9 bm)                                | 351 |
|    |  | 7   |

|              |  |             |
|--------------|--|-------------|
| <b>37</b>    | <b>Vnútorné vybavenie</b>  |             |
|              | 37.5 umývadlo (1 ks)   | 10          |
|              | 37.9 samostatná sprcha (1 ks)                                      | 75          |
| <b>38</b>    | <b>Vodovodné batérie</b>   |             |
|              | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)                             | 35          |
|              | 38.3 pákové nerezové (2 ks)  | 40          |
| <b>39</b>    | <b>Záchod</b>  |             |
|              | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)                               | 25          |
| <b>40</b>    | <b>Vnútorné obklady</b>  |             |
|              | 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) (1 ks) | 15          |
| <b>41</b>    | <b>Balkón</b>  |             |
|              | 41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)                            | 120         |
| <b>Spolu</b> |  | <b>1031</b> |

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| <b>Bod</b> | <b>Položka</b>   | <b>Hodnota</b> |
|------------|--|----------------|
| <b>4</b>   | <b>Murivo</b>  |                |
|            | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000           |
| <b>5</b>   | <b>Deliace konštrukcie</b>   |                |
|            | 5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160            |
| <b>6</b>   | <b>Vnútorné omietky</b>  |                |
|            | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené   | 400            |
| <b>7</b>   | <b>Stropy</b>  |                |
|            | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040           |
| <b>9</b>   | <b>Ploché strechy</b>  |                |
|            | 9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou   | 335            |
| <b>11</b>  | <b>Krytiny na plochých strechách</b>   |                |
|            | 11.5 z asfaltových natavovaných pásov  | 180            |
| <b>12</b>  | <b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>  |                |
|            | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty                                   | 55             |
| <b>13</b>  | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |                |
|            | 13.2 z pozinkovaného plechu  | 20             |
| <b>14</b>  | <b>Fasádne omietky</b>   |                |
|            | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | 260            |
| <b>17</b>  | <b>Dvere</b>   |                |
|            | 17.2 plné alebo zasklené dyhované  | 190            |
| <b>18</b>  | <b>Okná</b>  |                |
|            | 18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením  | 380            |
| <b>20</b>  | <b>Okenice a vonkajšie rolety</b>  |                |
|            | 20.2 plastové  | 105            |
| <b>22</b>  | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>   |                |
|            | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino   | 120            |
| <b>23</b>  | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>  |                |
|            | 23.1 kamenné dlažby  | 345            |
| <b>24</b>  | <b>Ústredné vykurovanie</b>  |                |
|            | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely            | 480            |
| <b>25</b>  | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>  |                |
|            | 25.2 svetelná  | 155            |



|   |  |             |
|---|--|-------------|
| <b>30 Rozvod vody</b>   |  |             |
| 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja |  | 55          |
| <b>Spolu</b>  |  | <b>5280</b> |

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|   |  |            |
|---|--|------------|
| <b>33 Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>                           |  |            |
| 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)  |  | 10         |
| <b>36 Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>  |  |            |
| 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) (2.7 bm) |  | 149        |
| <b>38 Vodovodné batérie</b>   |  |            |
| 38.3 pákové nerezové (1 ks)   |  | 20         |
| <b>41 Balkón</b>  |  |            |
| 41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)   |  | 120        |
| <b>Spolu</b>  |  | <b>379</b> |

#### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP    | $(4500 + 664 * 1,086)/30,1260$  | 173,31                         |
| 1. NP    | $(5370 + 1031 * 1,086)/30,1260$ | 215,42                         |
| 2. NP    | $(5280 + 379 * 1,086)/30,1260$  | 188,93                         |

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP    | 1985              | 36      | 64      | 100     | 36,00 | 64,00  |
| 1. NP    | 1985              | 36      | 64      | 100     | 36,00 | 64,00  |
| 2. NP    | 1985              | 36      | 64      | 100     | 36,00 | 64,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                    | Výpočet  | Hodnota [€] |
|--------------------------|--|-------------|
| <b>1. PP z roku 1985</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $173,31 \text{ €/m}^2 * 110,53 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,00$ | 51 855,17   |
| Technická hodnota        | 64,00% z 51 855,17   | 33 187,31   |
| <b>1. NP z roku 1985</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $215,42 \text{ €/m}^2 * 110,53 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,00$ | 64 454,68   |
| Technická hodnota        | 64,00% z 64 454,68   | 41 251,00   |
| <b>2. NP z roku 1985</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $188,93 \text{ €/m}^2 * 110,53 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,00$ | 56 528,75   |
| Technická hodnota        | 64,00% z 56 528,75   | 36 178,40   |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 51 855,17                | 33 187,31             |
| 1. nadzemné podlažie | 64 454,68                | 41 251,00             |
| 2. nadzemné podlažie | 56 528,75                | 36 178,40             |
| <b>Spolu</b>         | <b>172 838,60</b>        | <b>110 616,71</b>     |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Predný plot

Ohodnocovaný plot oddeľuje pozemok od uličnej čiary. Je to plot s podmurovkou z lomového kameňa osadenou na základovom páse. Na podmurovke sú vymurované stĺpiky z lomového kameňa, na ktorých je zavesená výplň z drevených latí. V plote je osadená plotová bránička a dve plotové brány. Plot bol daný do užívania v roku 1988.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č.   | Popis   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|-----------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| <b>1.</b> | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                     |           |                       |
|           | z kameňa a betónu                                       | 16,00m              | 700       | 23,24 €/m             |
| <b>2.</b> | <b>Podmurovka:</b>                                      |                     |           |                       |
|           | betónová monolitická alebo prefabrikovaná               | 16,00m              | 926       | 30,74 €/m             |
|           | <b>Spolu:</b>   |                     |           | <b>53,98 €/m</b>      |
| <b>3.</b> | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                     |           |                       |
|           | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 19,20m <sup>2</sup> | 425       | 14,11 €/m             |
| <b>4.</b> | <b>Plotové vráta:</b>                                   |                     |           |                       |
|           | c) drevené stolárske                                    | 2 ks                | 5185      | 172,11 €/ks           |
| <b>5.</b> | <b>Plotové vráтка:</b>                                  |                     |           |                       |
|           | c) drevené stolárske                                    | 1 ks                | 1665      | 55,27 €/ks            |

**Dĺžka plotu:** 16 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 16\*1,2 = 19,20 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov       | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Predný plot | 1988              | 33      | 22      | 55      | 60,00 | 40,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(16,00m * 53,98 €/m + 19,20m^2 * 14,11 €/m^2 + 2ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,707 * 1,00$ | 4 152,76    |
| Technická hodnota    | 40,00 % z 4 152,76 €  | 1 661,10    |

## 2.2.2 Plot od záhrady

Plot okolo záhrady je z pozinkovaného kovového strojového ohradového pletiva na zabetónovaných kovových stĺpkoch. Bol daný do užívania v roku 1988 . Dĺžka oplotenia je 36 m.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                     |           |                       |
|         | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených    | 36,00m              | 170       | 5,64 €/m              |
|         | <b>Spolu:</b>   |                     |           | <b>5,64 €/m</b>       |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                     |           |                       |
|         | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 54,00m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 €/m             |

**Dĺžka plotu:** 36 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 36\*1,5 = 54,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot od záhrady | 1988              | 33      | 22      | 55      | 60,00 | 40,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(36,00m * 5,64 €/m + 54,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,707 * 1,00$ | 2 392,93    |
| Technická hodnota    | 40,00 % z 2 392,93 €  | 957,17      |

## 2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je vedená z verejnej siete od miestnej asfaltovej komunikácie do RD v dĺžke 3,0 m vybudovaná podľa podkladov od objednávateľa v roku 1988. Prípojka zrealizovaná z oceľového potrubia DN 25 mm .

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1780/30,1260 = 59,09 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 3 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka | 1988              | 33      | 27      | 60      | 55,00 | 45,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                          | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 3 bm * 59,09 €/bm * 2,707 * 1,00 | 479,87      |
| Technická hodnota    | 45,00 % z 479,87 €               | 215,94      |

### 2.2.4. Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD je vedená do verejnej kanalizácie vedenej v krajnici miestnej asfaltovej komunikácie. Kanalizácia v dĺžke 4,0 m , bola vybudovaná v roku 1988 .

## 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:** 4 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka | 1988              | 33      | 47      | 80      | 41,25 | 58,75  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                          | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 4 bm * 17,59 €/bm * 2,707 * 1,00 | 190,46      |
| Technická hodnota    | 58,75 % z 190,46 €               | 111,90      |

### 2.2.5 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody tvoria vstup do 1.NP rodinného domu. Schody sú vybudované na železobetónovej doske s povrchom z betónovej mazaniny v dĺžke 12 m. Do užívania boli dané spolu s rodinným domom v roku 1985.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:** 12 bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody | 1985              | 36      | 24      | 60      | 60,00 | 40,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 12 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 2,707 * 1,00 | 587,64      |
| Technická hodnota    | 40,00 % z 587,64 €                              | 235,06      |

## 2.2.6 Spevnená plocha

Pri rodinnom dome sa nachádza vonkajšia spevnená plocha z monolitického betónu vybudovaná v roku 1988.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:** 6 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnená plocha | 1988              | 33      | 27      | 60      | 55,00 | 45,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 6 m <sup>2</sup> ZP * 10,95 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,707 * 1,00 | 177,85      |
| Technická hodnota    | 45,00 % z 177,85 €   | 80,03       |

## 2.2.7 Vodomeraná šachta

Vodovodná prípojka je k rodinnému domu vedená prostredníctvom vodomernej šachty umiestnenej na ohodnocovanom pozemku vybudovaná v roku 1988. Jej objem je 1 m<sup>3</sup>.

### 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. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 7660/30,1260 = 254,27 €/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:** 1 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomeraná šachta | 1988              | 33      | 27      | 60      | 55,00 | 45,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 1 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 2,707 * 1,00 | 688,31      |
| Technická hodnota    | 45,00 % z 688,31 €  | 309,74      |

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

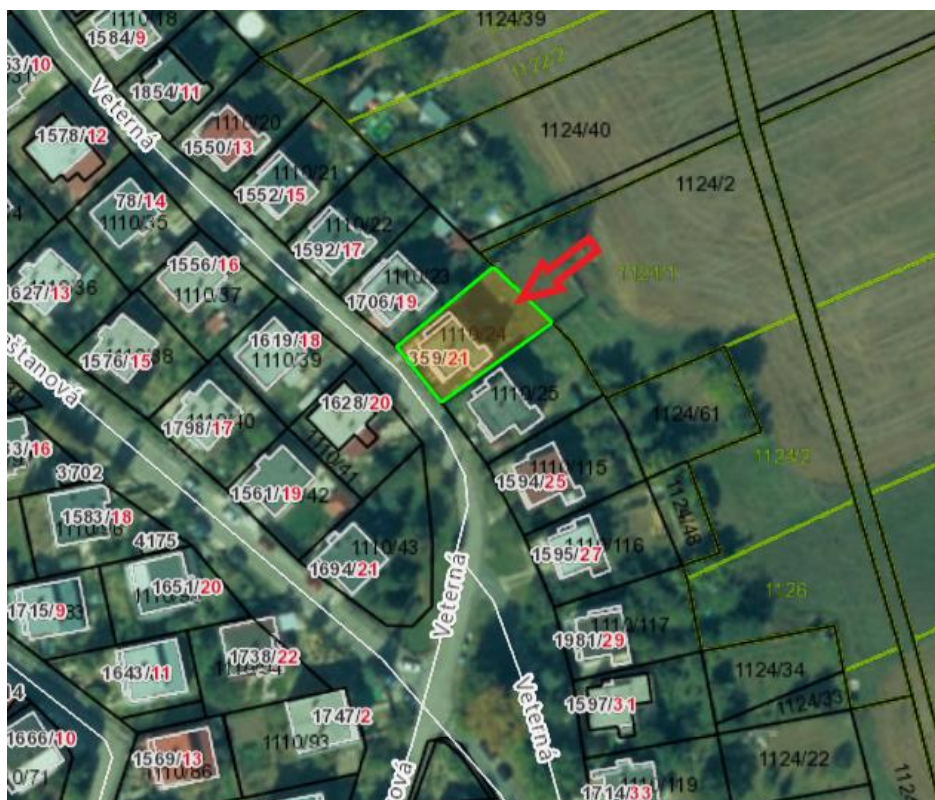
| Názov                | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom          | 172 838,60               | 110 616,71            |
| Predný plot          | 4 152,76                 | 1 661,10              |
| Plot od záhrady      | 2 392,93                 | 957,17                |
| Vodovodná prípojka   | 479,87                   | 215,94                |
| Kanalizačná prípojka | 190,46                   | 111,90                |
| Vonkajšie schody     | 587,64                   | 235,06                |
| Spevnená plocha      | 177,85                   | 80,03                 |
| Vodomeraná šachta    | 688,31                   | 309,74                |
| <b>Celkom:</b>       | <b>181 508,42</b>        | <b>114 187,65</b>     |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rimavská Sobota, v obci Rimavská Sobota. Jedná sa o rodinný dom s príslušenstvom. Je situovaný v okrajovej časti mesta. V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú negatívne vplyvy na životné prostredie a ani hluk od dopravy. Pre cestu do centra mesta je možnosť využitia prostriedkov hromadnej dopravy. V blízkosti domu sa nenachádzajú problémové skupiny obyvateľstva. V meste sa nachádza základná sieť obchodov a služieb a všetka potrebná občianska vybavenosť. Veľkou nevýhodou polohy nehnuteľnosti sú obmedzené pracovné možnosti

v meste. Podľa oficiálnej stránky Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny [2021 > ÚPSVaR \(gov.sk\)](http://2021.upsvar.gov.sk) bola v čase ohodnotenia nezamestnanosť v okrese Rimavská Sobota na úrovni 21 %.



#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť tvorí rodinný dom s príslušenstvom. Rodinný dom je postavený v mierne svahovitom teréne. Je využívaný iba na rodinné bývanie. Využitie objektu na iné, napr. na obchodné účely by bolo možné len s vylúčením bývania, ale vzhľadom na polohu rodinného domu to nepredpokladám.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

V liste vlastníctva č. 1338 v časti C ĎARCHY sú zaevidované tieto ťarchy:  
 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava na pozemok C KN parc. č. 1110/24 (č.s. 359), podľa V 2786/2008, zapísané dňa 19.08.2008 - 1122/2008; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0668/2017/CE uzatvorená v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ako postupcom a EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava ako postupníkom, podľa Z 4311/2017 - 38/2018

Prípadné ďalšie riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú mi známe.

### 3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY STAVIEB

#### Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35. Stavba sa nachádza v obci Rimavská Sobota, v lokalite so záujmom o kúpu nehnuteľností.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,700   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,350   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,193   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)  | 0,035   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo        | Popis/Zdôvodnenie   | Trieda | k <sub>PD</sub> | Váha<br>v <sub>I</sub> | Výsledok<br>k <sub>PD</sub> *v <sub>I</sub> |
|--------------|---|--------|-----------------|------------------------|---|
| 1            | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe  | III.   | 0,350           | 13                     | 4,55  |
| 2            | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce  | III.   | 0,350           | 30                     | 10,50                                       |
| 3            | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.    | 0,700           | 8                      | 5,60  |
| 4            | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.   | I.     | 1,050           | 7                      | 7,35  |
| 5            | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti  | III.   | 0,350           | 6                      | 2,10  |
| 6            | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.  | III.   | 0,350           | 10                     | 3,50  |
| 7            | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %   | III.   | 0,350           | 9                      | 3,15  |
| 8            | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva   | II.    | 0,700           | 6                      | 4,20  |
| 9            | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná  | III.   | 0,350           | 5                      | 1,75  |
| 10           | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%   | I.     | 1,050           | 6                      | 6,30  |
| 11           | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa   | II.    | 0,700           | 7                      | 4,90  |
| 12           | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica a autobus   | III.   | 0,350           | 7                      | 2,45  |
| 13           | <b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b><br>okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II.    | 0,700           | 10                     | 7,00  |
| 14           | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m   | III.   | 0,350           | 8                      | 2,80  |
| 15           | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b><br>bežný hluk a prašnosť od dopravy   | II.    | 0,700           | 9                      | 6,30  |
| 16           | <b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny  | III.   | 0,350           | 8                      | 2,80  |
| 17           | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby  | IV.    | 0,193           | 7                      | 1,35  |
| 18           | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti bez výnosu   | V.     | 0,035           | 4                      | 0,14  |
| 19           | <b>Názor znalca</b><br>priemerná nehnuteľnosť   | III.   | 0,350           | 20                     | 7,00  |
| <b>Spolu</b> |   |        |                 | <b>180</b>             | <b>83,74</b>                                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota            |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 83,74 / 180$                               | 0,465              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 114 187,65 \text{ €} * 0,465$ | <b>53 097,26 €</b> |



## 3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

### 3.2.1 Zastavané plochy a nádvoría

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná v liste vlastníctva č. 1338 - parcelné číslo 1110/24 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 443 m<sup>2</sup>, sa nachádza v katastrálnom území Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota. K pozemkom je privedená vodovodná prípojka a je k ním prístup po spevnej komunikácii.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1110/24 | zastavaná plocha a nádvorie | 443,00                         | 1/1                    | 443,00                   |

**Obec:** Rimavská Sobota  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| $k_S$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,00                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,  | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)  | 1,00                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)  | 1,35                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,35 * 1,00$           | 1,7550                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,7550$ | <b>17,48 €/m<sup>2</sup></b> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov              | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 1110/24 | $443,00 \text{ m}^2 * 17,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 7 743,64              |
| <b>Spolu</b>       |  | <b>7 743,64</b>       |

### III. ZÁVER

**1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA:** Aká je VŠH rodinného domu súpisné číslo 359 na parcele č. 1110/24 a parcely č. 1110/24, katastrálne územie – Rimavská Sobota, obec - RIMAVSKÁ SOBOTA, okres Rimavská Sobota?

#### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

##### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Stavby</b>   |                       |
| Rodinný dom   | 51 436,77             |
| Predný plot   | 772,41                |
| Plot od záhrady   | 445,08                |
| Vodovodná prípojka  | 100,41                |
| Kanalizačná prípojka  | 52,03                 |
| Vonkajšie schody  | 109,30                |
| Spevnená plocha   | 37,21                 |
| Vodomerná šachta  | 144,03                |
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| Zastavené plochy a nádvorcia - parc. č. 1110/24 (443 m <sup>2</sup> ) | 7 743,64              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                       | <b>60 840,90</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                  | <b>60 800,00</b>      |

**60 800,- EUR**

**Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiattisícosemsto Eur**

V Košiciach dňa 06.08.2021

Ing. Paulína Černochová

### IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 1338 - 1 str.
2. Kópia z katastrálnej mapy - 1 str.
3. Pôdorys rodinného domu - 3 str.
4. Kolaudačné rozhodnutie - 2 str.
5. Fotodokumentácia - 3 str.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910473.

Znalkyňa si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Paulína Černochová