

**Znalec:** Ladislav Hladovec, Clementisa 194, Hnúšťa, ev. č. 911095, tel.: +421 948 318 219, mail: znalec@hladovec.sk

**Zadávateľ:** PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** 117/2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 117/2023**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty Budov so súp. č. 3747 a 3844 a parciel 1866/673, 1866/713, 1866/723, 1943/13, 1943/19 a 1943/40 - v intraviláne okresného mesta Rožňava

**Počet listov (z toho príloh):** 57 (20)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

## **I. ÚVOD**

### **1. Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty Budov so súp. č. 3747 a 3844 a parciel 1866/673, 1866/713, 1866/723, 1943/13, 1943/19 a 1943/40 - v k. ú. Rožňava, mesto Rožňava, okres Rožňava.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 05.06.2023.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 05.06.2023.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 05.06.2023.

### **5. Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 Dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby

### **5.2 Získané znalcom:**

- Objednávka
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu zo dňa 05.06.2023.
- Fotodokumentácia zo dňa 05.06.2023.
- List vlastníctva č. 3896 - cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy - cez katasterportal

### **6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

### **7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

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 niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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 výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

## **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 a kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2023.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3896 v k. ú. Rožňava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č. 3896 - Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Podracky Ronald r. Podracky, Lipovník 194, Drnava, PSČ 049 42, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Stavby

Súp. č.	Parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
3747	1866/723	7	Garáže		1
3844	1943/13	20	Prevádzková budova		1

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" - LV č. 3896

1 Podracky Ronald r. Podracky, Lipovník 194, Drnava, PSČ 049 42, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Pozemky

Parc. č.	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Sp. využ. p.	Um. poz.	Spoločná n.
1866/673	806	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1
1866/713	118	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1
1866/723	298	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	1
1943/13	553	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	1
1943/19	893	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1
1943/40	752	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť:

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh stavby:

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Vlastník

B. Vlastníci:

LV č. 3896 - Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Podracky Ronald r. Podracky, Lipovník 194, Drnava, PSČ 049 42, SR  
spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Por. č.:

1 - Vklad záložného práva č. V 3026/2019 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 84199 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 308849 - 3273/2019.

1 - Vklad záložného práva č. V 1231/2020 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 84199 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 308849/2020 - 1016/2020.

1 - Vklad záložného práva č. V 1854/2020 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 84199 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 322413-2020 - 1468/2020.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.06.2023.

Zameranie vykonané dňa 05.06.2023.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.06.2023.

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku. Právna a technická dokumentácie sú v súlade.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. V popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené rozdiely. Areál s budovami je v intraviláne okresného mesta Rožňava na parcelách 1866/673, 1866/713, 1866/723, 1943/13, 1943/19 a 1943/40, ako je to uvedené na LV č. 3896. Okrem stavieb uvedených na LV č. 3896 sa nachádzajú aj garáže bez súp. č. na parc. č. 1943/40.

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

Stavby:

Súp. č.	Parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. úz.	Umiest. stavby
3747	1866/723	7	Garáže		1
3844	1943/13	20	Prevádzková budova		1

Garáže na parc. č. 1943/40, oplotenie, spevnené plochy, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka

Pozemky:

Parc. č.	Výmera m2	Druh pozemku	Sp. využ. p.	Um. poz.	Spoločná n.
1866/673	806	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1
1866/713	118	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1
1866/723	298	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	1
1943/13	553	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	1
1943/19	893	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1
1943/40	752	Zastavané plochy a nádvoria	25	1	1

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky podložené: Nie sú.**

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

#### 2.1.1 Garáž na p. č. KN 1943/40

#### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Garáž je umiestnená v dvornej časti areálu v zoskupení po troch garážoch. Spolu 2\*3 garáže.

Charakter stavby:

Stavba sa užíva ako garáž osobných motorových vozidiel.

Stavebno-technický popis :

Jedná sa o prízemnú garáž, prefabrikovanú zo železobetónu, strecha plochá, krytina asfaltová, podlaha betónová, vráta oceľové otváracie s náterom. Bez napojenia na inž. siete.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej je spravidla 80 rokov.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2004	6,0*3,60	21,6	18/21,6=0,833

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2570</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2570 + 295 * 0,833)/30,1260$	93,47

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	19	61	80	23,75	76,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,47 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,02$	7 304,45
Technická hodnota	$76,25\% \text{ z } 7 304,45$	5 569,64

### 2.1.2 Garáž na p. č. KN 1943/40

#### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Garáž je umiestnená v dvornej časti areálu v zoskupení po troch garážoch. Spolu 2\*3 garáže.

Charakter stavby:

Stavba sa užíva sa ako garáž osobných motorových vozidiel.

Stavebno-technický popis:

Jedná sa o prizemnú garáž, prefabrikovanú zo železobetónu, strecha plochá, krytina asfaltová, podlaha betónová, vráta ocelové otváracé s náterom. Bez napojenia na inž. siete.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej je spravidla 80 rokov.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
KS: 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2004	6,0*3,60	21,6	18/21,6=0,833

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2570</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2570 + 295 * 0,833)/30,1260$	93,47

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	19	61	80	23,75	76,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,47 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,02$	7 304,45
Technická hodnota	76,25% z 7 304,45	5 569,64

## 2.1.3 Garáž na p. č. KN 1943/40

### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Garáž je umiestnená v dvornej časti areálu v zoskupení po troch garážoch. Spolu 2\*3 garáže.

Charakter stavby:

Stavba sa užíva ako garáž osobných motorových vozidiel.

Stavebno-technický popis :

Jedná sa o prízemnú garáž, prefabrikovanú zo železobetónu, strecha plochá, krytina asfaltová, podlaha betónová, vráta oceľové otváracie s náterom. Bez napojenia na inž. siete.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej je spravidla 80 rokov.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	2004	6,0*3,60	21,6	18/21,6=0,833

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	<b>Základy a podmurovka</b>			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	<b>Stropy</b>			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	100	415,0
14	<b>Podlahy</b>			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
	<b>Spolu</b>	<b>2570</b>	<b>100</b>	<b>2570,0</b>



## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	100	295,0
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>		<b>295,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2570 + 295 * 0,833)/30,1260$	93,47

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	19	61	80	23,75	76,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,47 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,02$	7 304,45
Technická hodnota	$76,25\% \text{ z } 7 304,45$	5 569,64

Dokončenosť stavby:  $(7 304,45\text{€} / 7 304,45\text{€}) * 100 \% = 100,00\%$

### 2.1.4 Garáž na p. č. KN 1943/40

#### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Garáž je umiestnená v dvornej časti areálu v zoskupení po troch garážoch. Spolu 2\*3 garáže.

Charakter stavby:

Stavba sa užíva ako garáž osobných motorových vozidiel.

Stavebno-technický popis:

Jedná sa o prízemnú garáž, prefabrikovanú zo železobetónu, strecha plochá, krytina asfaltová, podlaha betónová, vráta oceľové otváracé s náterom. Bez napojenia na inž. sieť.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej je spravidla 80 rokov.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2004	6,0*3,60	21,6	18/21,6=0,833

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	<b>Základy a podmurovka</b>			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	<b>Stropy</b>			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	100	415,0
14	<b>Podlahy</b>			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
	<b>Spolu</b>	<b>2570</b>	<b>100</b>	<b>2570,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b>			
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	100	295,0
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>		<b>295,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2570 + 295 * 0,833) / 30,1260$	93,47

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	19	61	80	23,75	76,25

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,47 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,02$	7 304,45
Technická hodnota	$76,25\% z 7 304,45$	5 569,64

Dokončenosť stavby:  $(7 304,45\text{€} / 7 304,45\text{€}) * 100 \% = 100,00\%$

## 2.1.5 Garáž na p. č. KN 1943/40

### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Garáž je umiestnená v dvornej časti areálu v zoskupení po troch garážoch. Spolu 2\*3 garáže.

Charakter stavby:

Stavba sa užíva ako garáž osobných motorových vozidiel.

Stavebno-technický popis:

Jedná sa o prízemnú garáž, prefabrikovanú zo železobetónu, strecha plochá, krytina asfaltová, podlaha betónová, vráta oceľové otváracie s náterom. Bez napojenia na inž. sieť.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej je spravidla 80 rokov.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	2004	6,0*3,60	21,6	18/21,6=0,833

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2570</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2570 + 295 * 0,833) / 30,1260$	93,47

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	19	61	80	23,75	76,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,47 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,02$	7 304,45
Technická hodnota	$76,25\% z 7 304,45$	5 569,64

### 2.1.6 Garáž na p. č. KN 1943/40

#### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Garáž je umiestnená v dvornej časti areálu v zoskupení po troch garážoch. Spolu 2\*3 garáže.

Charakter stavby:

Stavba sa užíva ako garáž osobných motorových vozidiel.

Stavebno-technický popis:

Jedná sa o prízemnú garáž, prefabrikovanú zo železobetónu, strecha plochá, krytina asfaltová, podlaha betónová, vráta oceľové otváracie s náterom. Bez napojenia na inž. sieť.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej je spravidla 80 rokov.

Vek stavby zodpovedá stavu a typu použitých konštrukčných prvkov, na základe a posúdenia znalca pri obhliadke nehnuteľnosti.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
KS: 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2004	$6,0 * 3,60$	21,6	$18 / 21,6 = 0,833$

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2570</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2570 + 295 * 0,833)/30,1260$	93,47

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	19	61	80	23,75	76,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,47 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,02$	7 304,45
Technická hodnota	76,25% z 7 304,45	5 569,64

## 2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

### 2.2.1 Garáže na p.č. KN 1866/723

#### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2003, v tomto roku boli kolaudované.

Umiestnenie:

Budova leží v zastavanom území mesta, na juhozápad od centra mesta.

Charakter stavby:

Stavba má charakter prevádzky, užíva sa ako garáž a dielne pre nákladné vozidlá.

Stavebno-technický popis:

Jedná sa o prízemnú murovanú stavbu z tehál, s plochou strechou pokrytú pozinkovaným plechom. Základy betónové pásové, izolované, omietky vápennocementové, obklady bez. Podlahy betónové, okná zdvojené drevené, dvere hladké drevené, vráta oceľové otváracie, bez napojenia na vodovod, kanalizáciu, len el. rozvod. Vykurovanie na zemný plyn - radiátormi, kotol je umiestnený v 1. NP prevádzkovej budovy. V objekte je šesť garážových boxov, dve krajné sa využívajú ako dielňa na opravu motorových vozidiel.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej murovanej je 80 rokov. Stavba je novostavbou, je výborne udržiavaná.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$Oz = 13,10 * 11,50 * 0,1 + 8,40 * 11,50 * 0,1 + 4,40 * 11,50 * 0,1$	29,79
<b>Vrchná stavba</b>	
$Ov = 13,10 * 11,50 * 4,0 + 8,40 * 11,50 * 4,20 + 4,40 * 11,50 * 4,40$	1 230,96
<b>Zastrešenie</b>	
$Ot = 0$	0,00
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 260,75</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$13,10 * 11,50 + 8,40 * 11,50 + 4,40 * 1,50$	297,85	Repr.	$(13,10 * 11,50 * 4,00 + 8,40 * 11,50 * 4,20 + 4,40 * 11,50 * 4,40) / (13,10 * 11,50 + 8,40 * 11,50 + 4,40 * 11,50)$	4,1328

Priemerná zastavaná plocha:

$$(297,85) / 1 = 297,85 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(297,85 * 4,1328) / (297,85) = 4,13 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 297,85) = 1,0006$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,13) = 0,8085$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $k_{si}$	Úprava podielu $c_{pi}^*$ $k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,13
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,64
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,23
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,62
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,31
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,21
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,31
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,31
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,31
15	Vykurovanie	1,00	0,70	0,70	0,77
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,72
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,62
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>90,70</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 90,70 / 100 = 0,9070$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]  
 $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,547 * 0,9070 * 1,0006 * 0,8085 *$

$0,939 * 1,02$

$VH = 176,1610 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže na p.č. KN 1866/723	2002	21	59	80	26,25	73,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$176,1610 \text{ €/m}^3 * 1260,75 \text{ m}^3$	222 094,98
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 222\,094,98 \text{ €}$	163 795,05

### 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.3.1 Oplotenie okolo areálu

Oplotenie pozostáva z bet. základov, ocel. stĺpov, výplň z pozinkovaného plechu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	255,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	500,00m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 255,0 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $250,0 * 2,0 = 500,00 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie okolo areálu	2005	18	22	40	45,00	55,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(255,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 500,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 3\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,547 * 1,02$	61 297,60
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 61\,297,60 \text{ €}$	33 713,68



### 2.3.2 Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673,1943/40, 19

Celý dvor je spevnený asfaltovým povrchom. Uvažujem životnosťou 50 rokov.

#### 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:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:** 1600 m<sup>2</sup> ZP

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673,1943/40, 19	2002	21	29	50	42,00	58,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1600 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 1,02$	88 393,51
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 88 393,51 \text{ €}$	51 268,24

### 2.3.3 Kanalizačná prípojka na p.č.KN 1943/19

Kanalizačná prípojka od hranice pozemku k budove.

#### 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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 16,0 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č.KN 1943/19	2004	19	31	50	38,00	62,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,02$	1 940,95
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1 940,95 \text{ €}$	1 203,39

### 2.3.4 Vodovodná prípojka na p.č. KN 1943/19

Vodovodná prípojka od hranice pozemku k objektu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 16,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. KN 1943/19	2004	19	31	50	38,00	62,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,02$	2 401,73
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 2 401,73 \text{ €}$	1 489,07

### 2.3.5 Plynová prípojka na p.č. KN 1943/19

Plynová prípojka od hranice pozemku k budove.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 16 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p.č. KN 1943/19	2004	19	31	50	38,00	62,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,02$	883,94
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 883,94 \text{ €}$	548,04

### 2.3.6 Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673

Spevnené plochy z cestných panelov, po vstupe do areálu po ľavej strane.

#### 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:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $8 * 18 = 144 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673	2002	21	29	50	42,00	58,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 1,02$	10 893,76
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 10 893,76 \text{ €}$	6 318,38

### 2.3.7 Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673

Spevnená plocha okolo oplotenie , spevnenie svahu, preklopenie výškového rozdielu medzi plochou areálu a okolitého terénu polovegetačnými tvárnami.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:  $70 * 1,5 = 105 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673	2002	21	29	50	42,00	58,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 1,02$	4 790,33
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 4 790,33 \text{ €}$	2 778,39

## 2.4 ZLÚČENÉ STAVBY

### 2.4.1 Objekt - prevádzková budova POPIS

Tieto dve stavby som zlúčil, nakoľko sklad je pristavaný k prevádzkovej budove, aj keď nie sú prevádzkovo prepojené - sú na jednej parcele.

#### 2.4.1.1 Sklad na p.č. KN 1943/13 POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Hala je pristavaná k polyfunkčnej budove, ale nie je s ňou prevádzkovo prepojená.

Charakter stavby:

Stavba má charakter haly, prevádzky, užíva sa ako sklad náradia .

Stavebno- technický popis :

Jedná sa o prízemnú stavbu, založenú na betónových základoch , s nosnou konštrukciou kovovou, nezateplenou obvodový plášť a krytina z pozinkovaného plechu bez zateplenia, bez stropu, podlahy betónové, vráta ocelové, štítová stena murovaná a omietnutá. Bez vykurovania, bez vodovodu, bez kanalizácie , el. prúd trojfázový, podlahy betónové. Pozostáva z jednej miestnosti.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej ocelevej je od 30 do 60 rokov, uvažujem pre novostavbu životnosť 70 rokov . Stavba je novostavbou, veľmi dobrým stavebno- technickým stavom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 63 haly pre skladovanie priemyselných tovarov

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz = 14,45*17,50*0,1	25,29
<b>Spodná stavba</b>	
Os = 0	0,00
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov = 14,45*17,50* 4,40	1 112,65
<b>Zastrešenie</b>	
Ot = 14,45*17,50*1,0*0,5	126,44
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 264,38</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,45*17,50	252,88	Repr. 4,40		4,4

Priemerná zastavaná plocha:  $(252,88) / 1 = 252,88 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(252,88 * 4,4) / (252,88) = 4,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 252,88) = 1,0149$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,4) = 1,2182$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,56
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	35,20
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,35
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,64
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21
7	Úpravy vnút. povrchov	6,00	0,60	3,60	4,37
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	0,60	1,80	2,18
9	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,43
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,43
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,07
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,07
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,28
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,40</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 82,40 / 100 = 0,8240$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 3,547 * 0,8240 * 1,0149 * 1,2182 *$$

$$0,948 * 1,02$$

$$VH = 150,9114 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na p.č. KN 1943/13	2004	19	31	50	38,00	62,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150,9114 \text{ €/m}^3 * 1264,38 \text{ m}^3$	190 809,36
Technická hodnota	62,00 % z 190 809,36 €	118 301,80

### 2.4.1.2 Prevádzková budova na p.č. KN 1943/13

#### POPIS STAVBY

Vek stavby:

Objekt sa užíva od roku 2004.

Umiestnenie:

Budova leží v zastavanom území mesta, v okrajovej časti mesta . Orientácia západ, sever, juh.

Charakter stavby:

Stavba má charakter prevádzky, užíva sa ako administratívno-prevádzková budova.

Stavebno- technický popis :

Jedná sa dvojpodlažnú murovanú budovu so sedlovou strechou, krov drevený, krytina pozinkovaný plech.

Základy betónové pásové , izolované, omietky na báze umelých látok , obklady bez. Podlahy keramické v dielni betónové, podlahy v kaceláriach keramické , obklady keramické, okná zdvojené drevené, dvere hladké drevené, vráta ocelové otváracé. Objekt je napojený na vodovod a kanalizáciu, el. rozvod trojfázový. Vykurovanie na zemný plyn na každom podlaží kotol Porotherm , ohrev vody el. bojlerom na každom poschodí. V obidvoch podlažiach sú soc. zariadenia WC, umývadlá, sprchy, kuchynka.

Na II. NP sú kancelárie, soc. zariadenie, chodby . Na I.NP sú dielne, soc. zariadenia, sklady a kancelárie.

Pôvodná prízemná budova bola čiastočne asanovaná, ponechané boli základy a nosnú obvodové múry sú zakomponované do novostavby.

Životnosť stavby:

Predpokladaná životnosť stavby prevádzkovej murovanej je 80 rokov. Stavba je novostavbou, Stavebno - technický stav výborný. Je to veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$Oz = (21,30 * 13,20 + 6,00 * 1,50 + (6,00 + 3,00) * 0,5 * 1,50) * 0,15$	44,54
<b>Spodná stavba</b>	
$O_s = 0$	0,00
<b>Vrchná stavba</b>	
$O_v = (21,30 * 13,20 + 6,00 * 1,50 + (6,00 + 3,00) * 0,5 * 1,50) * 6,89$	2 045,71

<b>Zastrešenie</b>	
$Ot = 21,30 \cdot 13,20 \cdot 1,70 \cdot 0,5 + (6,00 \cdot 1,50 + (6,00 + 3,00) \cdot 0,5 \cdot 1,50) \cdot 0,6 \cdot 0,5$	243,71
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 333,96</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$21,30 \cdot 13,20 + 6,00 \cdot 1,50 + (6,00 + 3,00) \cdot 0,5 \cdot 1,50$	296,91	Repr. 3,40		3,4
Nadzemné	2	$21,30 \cdot 13,20 + 6,00 \cdot 1,50 + (6,00 + 3,00) \cdot 0,5 \cdot 1,50$	296,91	Repr. 3,40		3,4

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(296,91 + 296,91) / 2 = 296,91 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(296,91 \cdot 3,4 + 296,91 \cdot 3,4) / (296,91 + 296,91) = 3,40 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 296,91) = 1,0008$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{p1}$	Koef. štand. $k_{s1}$	Úprava podielu $c_{p1} \cdot k_{s1}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,06
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,13
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,06
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,05
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	7,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,32
9	Vnútorne ker. obklady	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,02
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,04
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,02
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,03
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,04
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,02
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,02
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01



22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,02
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,04
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>99,30</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 99,30 / 100 = 0,9930$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€}/m^3]$

$$VH = 93,01 \text{ €}/m^3 * 3,547 * 0,9930 * 1,0008 * 0,9176 *$$

$$0,939 * 1,02$$

$$VH = 288,1420 \text{ €}/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova na p.č. KN 1943/13	2004	19	61	80	23,75	76,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$288,1420 \text{ €}/m^3 * 2333,96 \text{ m}^3$	672 511,90
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 672 511,90 \text{ €}$	512 790,32

### 2.4.1.3 Vyhodnotenie - Objekt - prevádzková budova

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Sklad na p.č. KN 1943/13	190 809,36	118 301,80
2.	Prevádzková budova na p.č. KN 1943/13	672 511,90	512 790,32
	<b>Spolu</b>	<b>863 321,26</b>	<b>631 092,12</b>

## 2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

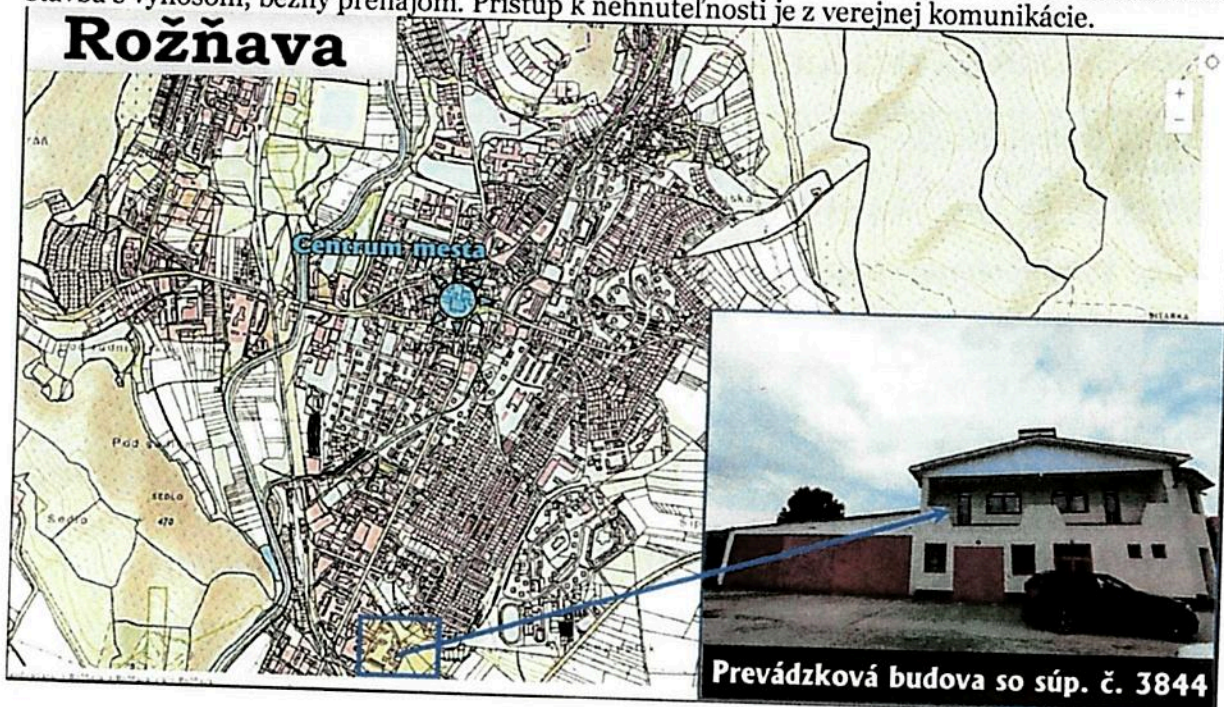
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Garáže pre osobné mot. vozidlá</b>		
Garáž na p. č. KN 1943/40	7 304,45	5 569,64
Garáž na p. č. KN 1943/40	7 304,45	5 569,64
Garáž na p. č. KN 1943/40	7 304,45	5 569,64
Garáž na p. č. KN 1943/40	7 304,45	5 569,64
Garáž na p. č. KN 1943/40	7 304,45	5 569,64
Garáž na p. č. KN 1943/40	7 304,45	5 569,64
Garáže na p.č. KN 1866/723	222 094,98	163 795,05
Oplotenie okolo areálu	61 297,60	33 713,68
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673,1943/40, 19	88 393,51	51 268,24
Kanalizačná prípojka na p.č. KN 1943/19	1 940,95	1 203,39
Vodovodná prípojka na p.č. KN 1943/19	2 401,73	1 489,07

Plynová prípojka na p.č. KN 1943/19	883,94	548,04
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673	10 893,76	6 318,38
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673	4 790,33	2 778,39
Objekt - prevádzková budova	863 321,26	631 092,12
<b>Celkom:</b>	<b>1 299 844,76</b>	<b>925 624,20</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Prevádzkový areál leží na sídlisku v okrajovej časti mesta, na juhovýchod od centra mesta. Leží v obytnej zóne mesta, objekty so štandardným vybavením. Hustota obyvateľstva priemerná, nezamestnanosť je do 15 %, dochádzkové pomery dobré, pešo do centra mesta cca 15 min., v blízkosti hromadnej dopravy. Pozemok je rovinný až mierne svahovitý, s možnosťou napojenia na inžinierske siete, sprístupnený po spevnenej komunikácii. Objekt je veľmi dobre udržiavaný. V okolí nehnuteľnosti je bežný hluk od dopravy, hustota obyvateľstva priemerná. Rožňava je okresným mestom s úradmi okresného významu, sieť obchodov a služieb, školy stredné, nemocnica, divadlo. Trh s nehnuteľnosťami vyrovnaný. Jedná sa o veľmi dobrú nehnuteľnosť, stavba s výnosom, bežný prenájom. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností :

Objekt je možné využívať ako administratívna budova, dielne, prípadne sklady, výrobné haly.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností : Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky - uvedené na LV č. 3896.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

S prihliadnutím na vývoj cien porovnateľných nehnuteľností ku dátumu vypracovania znaleckého posudku, v zmysle použitej metodiky výpočtu VŠH nehnuteľnosti a stavieb ÚSI Žilina a so zohľadnením skutočnosti, že priemerné koeficienty predajnosti sú iba orientačné údaje, určujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,45.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45  
**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	8	10,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,350	10	13,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	9	4,05
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	7	3,15

	železnica a autobus				
	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
13	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,248	4	0,99
19	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>129,54</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 129,54 / 180$	0,72
Všeobecná hodnota	$VSHs = TH * k_{PD} = 925\,624,20 \text{ €} * 0,720$	<b>666 449,42 €</b>

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Základná úroková miera je podľa ECB 3,50 %, mieru rizika som určil na 8 %, dobu úžitkovosti na 15 rokov.

#### Hrubý výnos

Výpočet hrubého výnosu:

Oceňovaný objekt nebol nikdy prenajatý, nájomná zmluva neexistuje. Bežný prenájom v danej lokalite uvažujem 100 eur/m<sup>2</sup>/rok za administratívne priestory, za dielne 60 eur/m<sup>2</sup>/rok a za garáže 35 eur/m<sup>2</sup>/rok za prevádzku na zastavanú plochu. Tieto hodnoty som stanovil na základe podkladov a dostupných informácií o výške prenájmu v danej lokalite.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Prevádzková budova II.NP	246,92	246,92	m <sup>2</sup>	100,00	24 692,00
Prevádzková budova I.NP	17,50*14,45	252,88	m <sup>2</sup>	100,00	25 288,00
Oceľový sklad	17,50*14,45	252,88	m <sup>2</sup>	60,00	15 172,80
Garáž, dielne	297,85	297,85	m <sup>2</sup>	60,00	17 871,00
Garáž 6 ks	21,6*6	129,60	m <sup>2</sup>	35,00	4 536,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>87 559,80</b>

## Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je možné prenajať - na parkovanie cudzím dopravcom.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 87 559,80	4 377,99

**Hrubý výnos stavby:** 87 559,80 - 4 377,99 = **83 181,81 €/rok**

### Náklady

V použitých sadzbách nájomného nie sú zahrnuté poplatky za energiu.

Výpočet nákladov:

Prevádzkové náklady :

poistenie pre prípad poškodenia veci 961,73 eur

daň z nehnuteľnosti 243,41 eur

Náklady na údržbu : ( bez dokladu)

určil som odhadom z východiskovej hodnoty vo výške 0,5 %

Správne náklady: ( bez dokladu)určila so odhadom z hrubého výnosu vo výške 3 %

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
Daň z nehnuteľnosti	961,73	961,73
Poistenie	243,41	243,41
<b>Náklady na údržbu</b>		
Údržba	5,00 % z 83 181,81	4 159,09
<b>Správne náklady</b>		
Správne	1,00 % z 83 181,81	831,82
<b>Náklady spolu:</b>		<b>6 196,05</b>

### Odhad straty

Stratu som odhadol na 15 % z hrubého výnosu stavby. Je to z toho dôvodu, nakoľko okres Rožňava nepatrí medzi najatraktívnejšie miesta pre podnikateľov.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	15% z 83 181,81	12 477,27

### Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
83 181,81	6 196,05	12 477,27	64 508,49

### Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

Základná úroková sadzba ECB:

Miera rizika:

Zaťaženie daňou z príjmu:

Úroková miera:

Kapitalizačný úrokomer:

Likvidačná hodnota

15 r.

$i = 3,50 \text{ %/rok}$

$r = 8,00 \text{ %/rok}$

$d = 2,00 \text{ %/rok}$

$u = 3,50 + 8,00 + 2,00 = 13,50 \text{ %/rok}$

$k = 13,50 / 100 = 0,1350$

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		666 449,42
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Náklady správne, administratívne	1,00 % z 666 449,42 €	6 664,49
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>659 784,93</b>

### Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 64\,508,49 * \frac{(1+0,1350)^{15} - 1}{(1+0,1350)^{15} * 0,1350} + \frac{659\,784,93}{(1+0,1350)^{15}}$$

$$HV = 406\,334,22 + 98\,733,49 = 505\,067,71 \text{ €}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 925 624,20 €  
 Výnosová hodnota (HV): 505 067,71 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{925\,624,20 - 505\,067,71}{505\,067,71} \right| * 100 = 83,27\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 9,33

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(9,33 * 505\,067,71) + (1 * 925\,624,20)}{9,33 + 1} = 545\,779,86 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	666 449,42
Kombinovaná metóda	545 779,86

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie  
**VŠH stavieb = 666 449,42 €**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Intravilán Rožňava - spojené s areálom POPIS

Pozemky sú stavebne zrastené s mestom Rožňava, ležia v zastavanom území mesta v obytnej zóne, na juhozápad od centra okresného mesta Rožňava mesta. Pozemky sú rovinnaté až mierne svahovité do 5 % s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, sú to parcely 1866/673, 1866/723, 1943/13, 1943/19 a 1943/40 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3302 m<sup>2</sup>. Umiestnené sú v obytnej zóne s domami so štandardným vybavením. Dopravné vzťahy dobré, vzdialenosť do centra mesta cca za 10 min. vlastným autom, s normálnou pešou dosiahnuteľnosťou k prostriedku hromadnej dopravy cca 300 m. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1866/673	zastavaná plocha a nádvorie	806,00	1/1	806,00
1866/723	zastavaná plocha a nádvorie	298,00	1/1	298,00
1943/13	zastavaná plocha a nádvorie	553,00	1/1	553,00
1943/19	zastavaná plocha a nádvorie	893,00	1/1	893,00
1943/40	zastavaná plocha a nádvorie	752,00	1/1	752,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>3 302,00</b>

Obec:

Rožňava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné 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	1,10
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,9325
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9325$	39,17 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1866/673	$806,00 \text{ m}^2 * 39,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	31 571,02
parcela č. 1866/723	$298,00 \text{ m}^2 * 39,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 672,66
parcela č. 1943/13	$553,00 \text{ m}^2 * 39,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 661,01
parcela č. 1943/19	$893,00 \text{ m}^2 * 39,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 978,81
parcela č. 1943/40	$752,00 \text{ m}^2 * 39,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 455,84
<b>Spolu</b>		<b>129 339,34</b>

### 3.2.1.2 Intravilán Rožňava - mimo areálu

#### POPIS

Parcela č. 1866/713 (Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m<sup>2</sup>) nie je priamo v areáli, nie je spojené s ostatnými parcelami. Preto túto parcelu hodnotím zvlášť, je v mierne svahovitom teréne, 80 m od areálu na sever, za cestou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1866/713	zastavaná plocha a nádvorie	118,00	1/1	118,00

Obec:

Rožňava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné 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	1,10
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50



$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	o. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,5740
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5740$	<b>25,64 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1866/713	$118,00 \text{ m}^2 * 25,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 025,52
<b>Spolu</b>		<b>3 025,52</b>

### III. ZÁVER

#### PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	666 449,42	545 779,86	-	132 364,86	-	-

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Garáže pre osobné mot. vozidlá</b>	
Garáž na p. č. KN 1943/40	4 010,14
Garáž na p. č. KN 1943/40	4 010,14
Garáž na p. č. KN 1943/40	4 010,14
Garáž na p. č. KN 1943/40	4 010,14
Garáž na p. č. KN 1943/40	4 010,14
Garáž na p. č. KN 1943/40	4 010,14
Garáže na p.č. KN 1866/723	117 932,44
Oplotenie okolo areálu	24 273,85
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673,1943/40, 19	36 913,13
Kanalizačná prípojka na p.č. KN 1943/19	866,44
Vodovodná prípojka na p.č. KN 1943/19	1 072,13
Plynová prípojka na p.č. KN 1943/19	394,59
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673	4 549,23
Spevnené plochy na p.č. KN 1866/673	2 000,44
Objekt - prevádzková budova	454 386,32
<b>Spolu stavby</b>	<b>666 449,42</b>
<b>Pozemky</b>	
Intravilán Rožňava - spojené s areálom - parc. č. 1866/673 (806 m <sup>2</sup> )	31 571,02
Intravilán Rožňava - spojené s areálom - parc. č. 1866/723 (298 m <sup>2</sup> )	11 672,66
Intravilán Rožňava - spojené s areálom - parc. č. 1943/13 (553 m <sup>2</sup> )	21 661,01
Intravilán Rožňava - spojené s areálom - parc. č. 1943/19 (893 m <sup>2</sup> )	34 978,81
Intravilán Rožňava - spojené s areálom - parc. č. 1943/40 (752 m <sup>2</sup> )	29 455,84
Intravilán Rožňava - mimo areálu - parc. č. 1866/713 (118 m <sup>2</sup> )	3 025,52
<b>Spolu pozemky (3 420,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>132 364,86</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>798 814,28</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>799 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemstodevätidesiatdeväťtisíc Eur</b>	

**Všeobecná hodnota zaokrúhlene:**

**799 000,- €**

**Slovom:**

**Sedemstodevätidesiatdeväťtisíc Eur**

**MIMORIADNE RIZIKÁ:** Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky - uvedené na LV č. 3896.

*V Rožňave*  
*dňa: 11.06.2023*



*Ing. Ladislav Hladovec*  
*znalec*



**PRO aukcie, s.r.o.**

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 , DIČ: 202 360 6101

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

Ing. Ladislav Hladovec  
Nová 140  
980 51 Veľké Teriakovce

Naša značka  
062023

Vybavuje  
Konta

Telefónne číslo  
+421 2 32661920

V Bratislave, dňa 01.06.2023

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov k nasledovnému predmetu dražby:

Nehuteľností evidované Okresným úradom Rožňava , katastrálny odbor, zapísaná na LV č. 3896 , k.ú. Rožňava , obec: Rožňava, okres Rožňava a to :

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:**

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku
1866/673	806	Zastavaná plocha a nádvorie
1866/713	118	Zastavaná plocha a nádvorie
1866/723	298	Zastavaná plocha a nádvorie
1943/13	553	Zastavaná plocha a nádvorie
1943/19	893	Zastavaná plocha a nádvorie
1943/40	752	Zastavaná plocha a nádvorie

**Stavby postavené na pozemkoch parcely registra „C“:**

súpisné číslo	Na parcele číslo	Popis stavby
3747	1866/723	Garáže
3844	1943/13	Prevádzková budova

Nehuteľnosť Vám bude sprístupnená zo strany vlastníka dňa **dňa 05.06.2023 o 10.00 hod.**

V prípade, ak Vám nehnuteľnosť zo strany vlastníka nebude sprístupnená, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách .

Žiadame dodať:


- znalecký posudok v 4 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forme na CD nosiči alebo mailom
- Foto - dokumentáciu

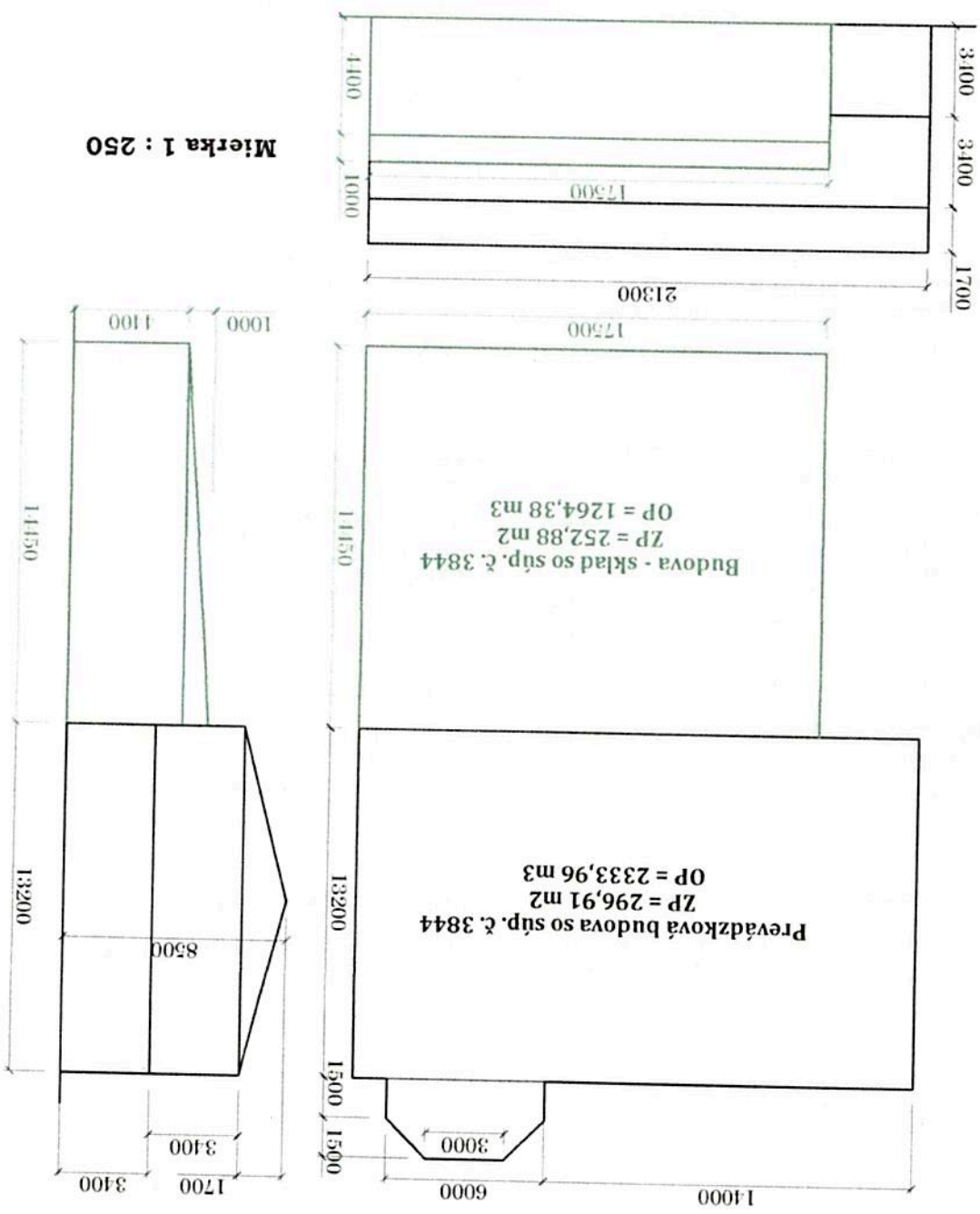
S pozdravom

**PRO aukcie, s.r.o.**

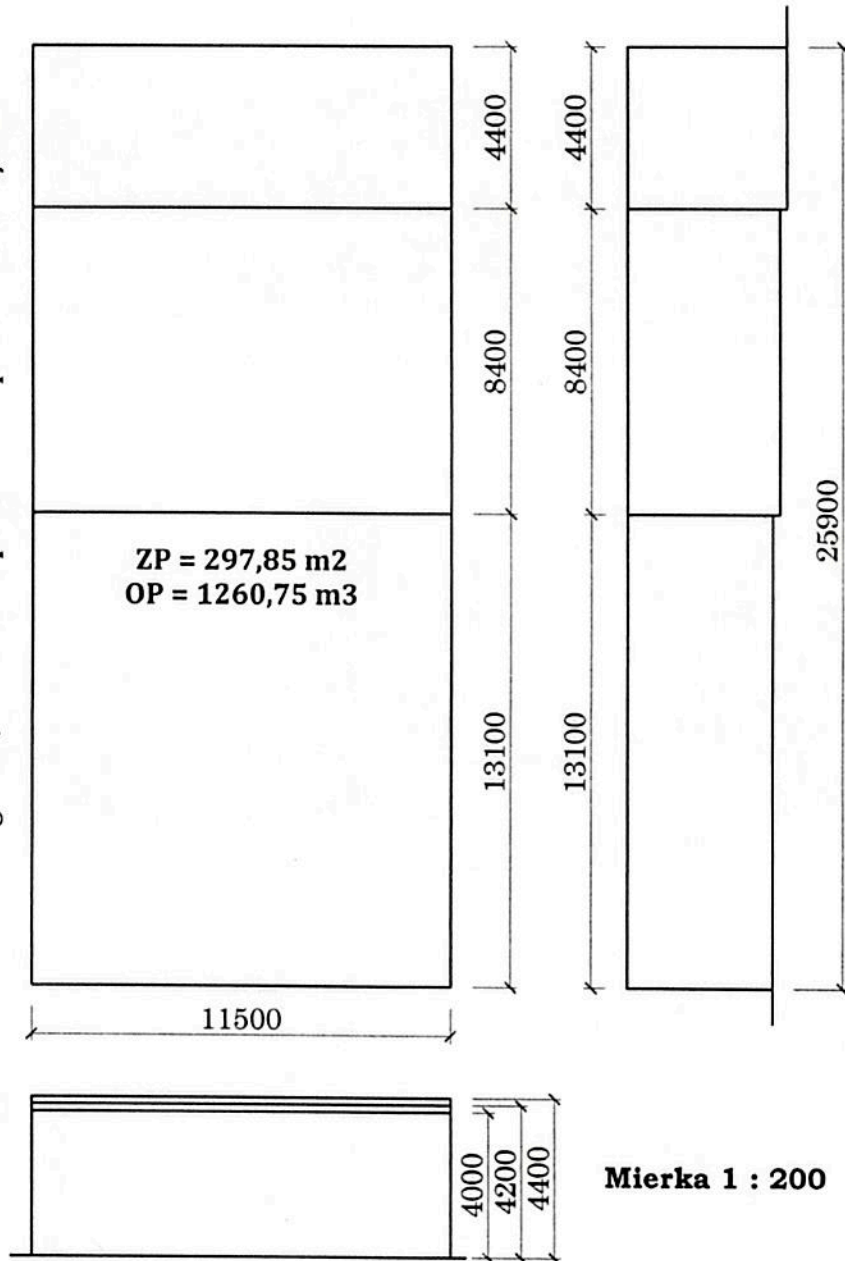
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 IČ DPH: SK2023606101

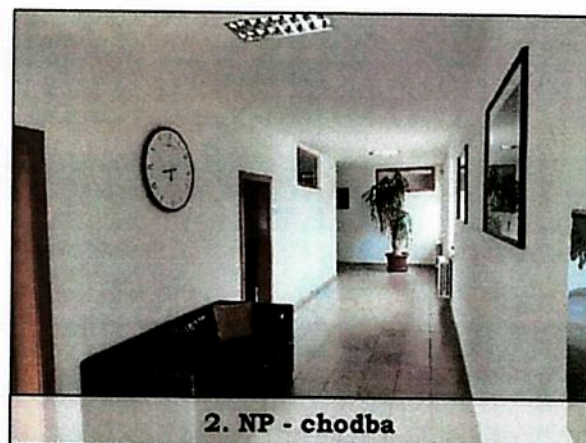
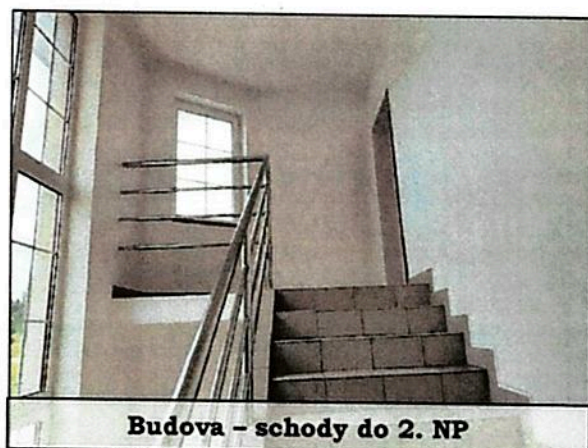
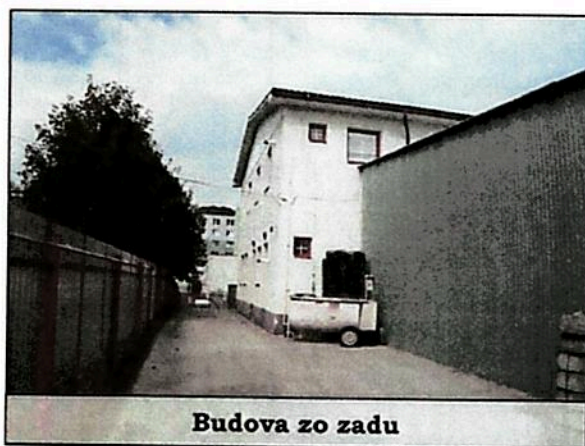
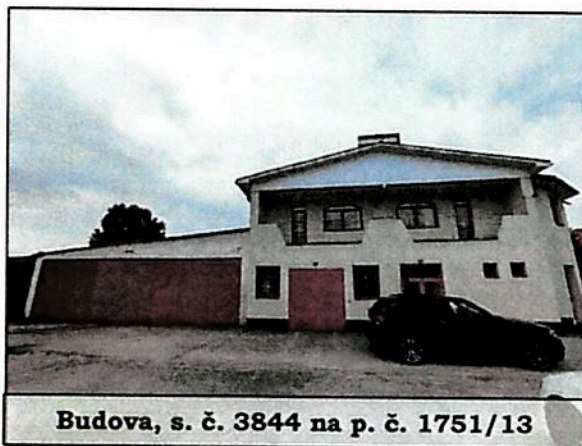
  
**JUDr. Richard Konta**  
konateľ spoločnosti



Budova - garáže, dielňa so súp. č. 3747 na parcele č. 1866 / 723



**Nehnutelnosti uvedené na LV č. 3896 – intravilán Rožňava**



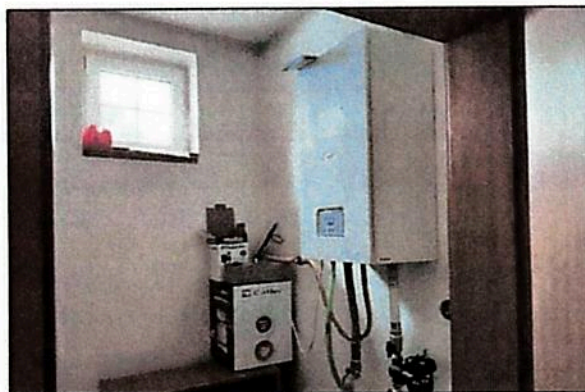




**2. NP - soc. zariadenie**



**2. NP - kúpeľňa**



**2. NP - plynový kotol**



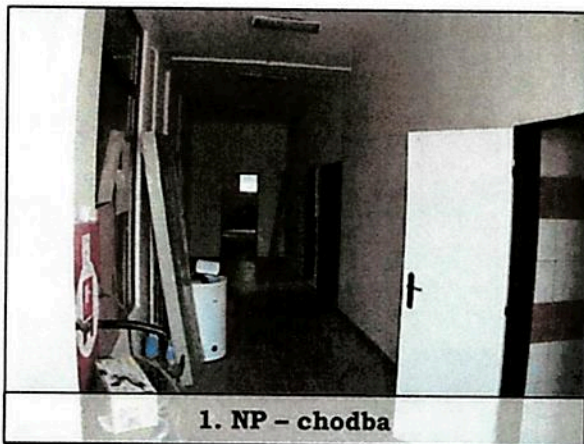
**2. NP - kancelária**



**2. NP - kancelária**



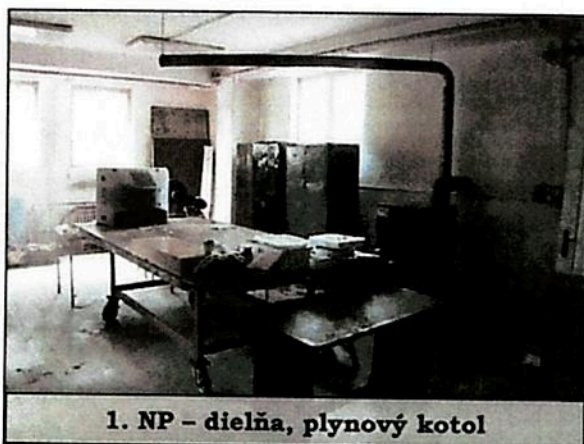
**Pohľad z 2. NP**



1. NP - chodba



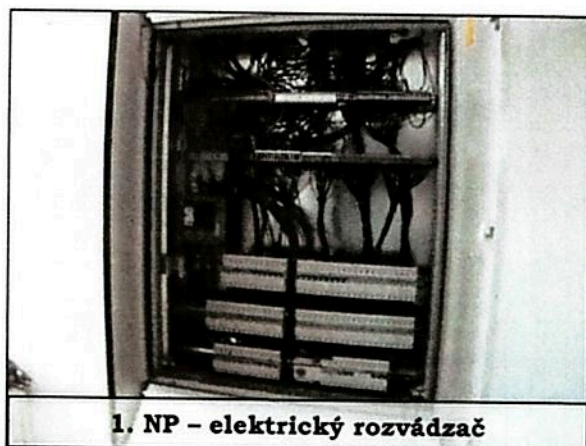
1. NP - šatne zamestnancov



1. NP - dielňa, plynový kotol



1. NP - soc. zariadenie



1. NP - elektrický rozvádzač



Sklad pri budove



**Garáže a dielňa so s. č. 3747**



**Garáž so s. č. 3747**



**Garáž, sklad so s. č. 3747**



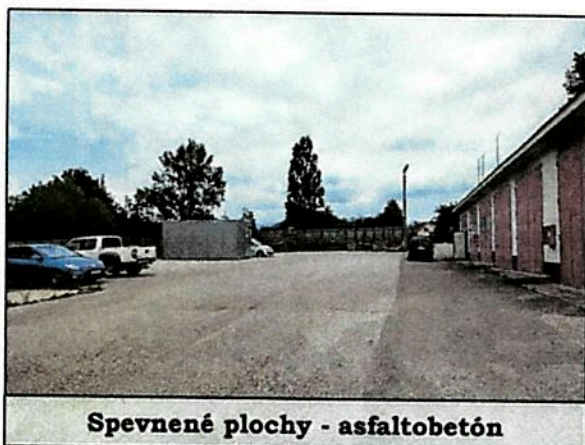
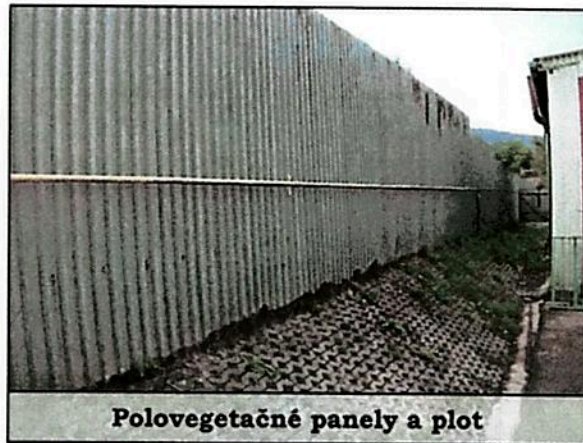
**Garáže a dielňa so s. č. 3747**



**Garáže na západnej hranici parc. č.  
1943/40 – bez súp. č.**



**Garáže na východnej hranici parc. č.  
1943/40 – bez súp. č.**



-42-

# M E S T O R O Ž Ň A V A

Číslo : 781/2004 – 02

V Rožňave dňa 16. apríla 2004

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť  
a vykonateľnosť dňa 19.04.2004  
dňa 19.04.2004



## K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

J. P. STAV, Peter Jakobej, Robert Podracký, Budovateľská č. 49, Rožňava, podali dňa 01. 03. 2004 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Prevádzková budova – nadstavba J. P. STAV Rožňava“, ktorá sa nachádza na pozemku parcela č. KN 1943/13 v k. ú. Rožňava. Stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu bolo vydané Okresným úradom v Rožňave, odborom životného prostredia č. 2002/03593-003-Wa zo dňa 30. 12. 2002, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07. 02. 2003. Uvedeným dňom bolo kolaudačné konanie začaté.

Mesto Rožňava, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení zákona č. 608/2003 Z. z. v nadväznosti na § 5 písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, v spojení s §§ 5, 13 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 205/2002 Z. z. v rámci oznámenia o začatí kolaudačného konania a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 08. 04. 2004 prerokoval a posúdil návrh žiadateľa a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v súlade s §§ 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní ( správny poriadok ) v platnom znení rozhodol nasledovne :

### p o v o l u j e u ž i v a n i e s t a v b y

„Prevádzková budova – nadstavba J. P. STAV Rožňava,“ zrealizovanej na pozemku parc. č. KN 1943/13 v k. ú. Rožňava, podľa geometrického plánu č. 17130964 – 061/2003, ktorý vyhotovila Ing. Vajdová Jarmila – Geodetické práce, Garbiarska č. 2, Rožňava a ktorý bol úradne overený Správou katastra v Rožňave dňa 13. 08. 2003, pod číslom 314/2003. Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2, 3 stavebného zákona tieto podmienky :

1. Do priestorov objektu je potrebné rozmiestniť prenosné hasiace prístroje podľa schválenej projektovej dokumentácie v zmysle § 4 písm. k), § 5 písm. a) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z., § 18 ods. 7 vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z. z. a ustanoveniami STN 92 0202-1 v termíne do 30. 04. 2004.
2. Stanovištia prenosných hasiacich prístrojov je potrebné označiť piktogramami v zmysle § 18 ods. 6 vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z. z. v termíne do 30. 04. 2004.

u 2/10 v

45

7/10/1

Rozhodnutie č. 781/2004 – 02, strana č. 2

Vlastník stavby v zmysle § 103 stavebného zákona je povinný uchovávať dokumentáciu stavby po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi.

### Odôvodnenie

J. P. STAV, Peter Jakobej, Robert Podracký, Budovateľská č. 49, Rožňava, podali dňa 01. 03. 2004 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Prevádzková budova – nadstavba J. P. STAV Rožňava“, ktorá sa nachádza na pozemku parcela č. KN 1943/13 v k. ú. Rožňava. Stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu bolo vydané Okresným úradom v Rožňave, odborom životného prostredia č. 2002/03593-003-Wa zo dňa 30. 12. 2002, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07. 02. 2003. Uvedeným dňom bolo kolaudačné konanie začaté.

Stavebník J. P. STAV, Peter Jakobej, Robert Podracký, Budovateľská č. 49, Rožňava, predložil ku žiadosti k povoleniu užívania stavby a k miestnemu šetreniu tieto doklady :

1. Geometrický plán č. 17130964-061/2003
2. Správa o odbornej prehliadke bleškozvodu
3. Správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia
4. Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške el. zariadenia – NN prípojka a meranie
5. Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške el. zariadenia - vnútorná
6. Vyjadrenie OR Hasičského a záchranného zboru v Rožňave
7. Právoplatné rozhodnutie Reg. úradu verej. zdravotníctva so sídlom v Rožňave
8. Posudok o laboratómnom rozbere vzorky pitnej vody z hľadiska ochrany zdravia ľudí.
9. Atesty od zabudovaných materiálov.

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby bol posúdený podľa § 81 a nasl. stavebného zákona a na základe miestneho zisťovania, uskutočneného dňa 08. 04. 2004. Ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním nariadil stavebný úrad listom č. 781/2004 zo dňa 24. 03. 2004. V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní bez zmien. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie, preto bolo možné rozhodnúť tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavba bude užívaná ako prevádzková budova stavebnej spoločnosti J. P. STAV Rožňava a nachádza sa v areály firmy. Jedná sa o bývalý prízemný objekt na ktorom sa realizovala nadstavba so samostatným vstupom a schodišťovým priestorom. Na prízemí objektu sú zriadené skladové priestory, dielňa, kancelária a zariadenia na osobnú hygienu zamestnancov. Na poschodí sú zriadené kancelárske miestnosti pre zamestnancov a majiteľov firmy, čajová kuchynka, miestnosť pre upratovačku a zariadenia na osobnú hygienu pre zamestnancov a majiteľov firmy. Osvetlenie miestností je denné oknami a umelé prostredníctvom neónových svietidiel. Vykurovanie je teplovodné, zabezpečené prostredníctvom radiátorov, pričom zdrojom tepla je plynový turbo kotol PROTHERM PANTHER 24 KTO vrátane prípravy teplej vody. Objekt je napojený na všetky verejné

Rozhodnutie č. 781/2004 - 02, strana č. 3

inžinierske siete t. j. kanál, voda, elektrina a plyn. Zmeny oproti projektovej dokumentácii neboli žiadne. Pripomienky zo stanoviska OR Hasičského a záchranného zboru č. ORHZ – 42/OPP – 5 – 2004/47 zo dňa 06. 04. 2004 boli ku dňu miestneho šetrenia odstránené. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredia, preto bolo možné rozhodnúť tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník zaplatil správny poplatok v zmysle pol. 62a ods. a) „Sadzobníka správnych poplatkov“ tvoriaceho prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch do pokladnice Mestského úradu v Rožňave dňa 17. 03. 2004, číslo dokladu 535057 vo výške 1000.- Sk

### Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Mestský úrad v Rožňave, Šafárikova č. 29, 048 01 Rožňava.



  
Ing. František Kardoš  
primátor mesta

### Doručuje sa :

- 1.J. P. STAV - Peter Jakobej, Budovateľská č. 49, Rožňava
- 2.J. P. STAV - Róbert Podracký, Budovateľská č. 49, Rožňava

### Na vedomie :

- 3.Obvodný úrad životného prostredia v Rožňave
- 4.Vsl. energetika a. s., Mlynská č. 31, 042 91 Košice
- 5.SPP a. s. LC Poprad, Hodžova č. 3292/3, 058 01 Poprad
- 6.VVS a. s. OZ Revúca, Reusova č. 5, 050 80 Revúca
- 7.Regionálny úrad verej. zdravotníctva so sídlom v Rožňave, Špitálska č. 3, Rožňava
- 8.OR Hasičského a záchranného zboru, Šafárikova č. 63, Rožňava
- 9.Mesto Rožňava – cestný správny orgán, Šafárikova č. 29, Rožňava

Vybavuje : Ing. Ján Šramko

-15-

**OKRESNÝ ÚRAD V ROŽŇAVI:  
ODBOR ŽIVOTN. PROSTŘÍ**

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť  
a vykonateľnosť dňa 26.4.2002  
dňa 29.4.2002 ved. odd. V2/W



**OKRESNÝ ÚRAD V ROŽŇAVE  
ODBOR ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA**

Nám. 1.mája č.11, 048 11 Rožňava 1

Číslo: 2002/05027-2-Wa

Rožňava, dňa 21.03.2002



VEC

- žiadosť o dodatočné povolenie zrealizovanej stavby a návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia

**ROZHODNUTIE**

Na Okresný úrad v Rožňave, odbor životného prostredia, bola dňa 05.12.2002 doručená žiadosť stavebníkov Jakobeja Petra, Okružná 4, Rožňava a Róberta Podrackého, Okružná 3, Rožňava o dodatočné povolenie a povolenie užívania stavby " Garáže pre motorové vozidlá ", na pozemku parc.č. KN 1866/723 v k.ú. Rožňava.

Okresný úrad v Rožňave, odbor životného prostredia, ako príslušný správny orgán v súlade s ustanovením § 4 ods. 3 zákona č. 416/2001 Z.z o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v nadväznosti na § 5 ods. 1, 2 zákona č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v spojení s ust. § 5 zák.č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov v rámci uskutočneného konania posúdil žiadosť stavebníka podľa § 62, § 63, § 88, § 88a) a podľa § 81 stavebného zákona a rozhodol:

Investorom : Jakobejovi Petrovi, Okružná 4, Rožňava  
a Róbertovi Podrackému, Okružná 3, Rožňava

Stavbu: " Garáže pre motorové vozidlá "

na pozemku parc.č. KN 1866/723 v k.ú. Rožňava odčlenenom z parciel KN 1866/673 a KN 1943 /40 geometrickým plánom overenom správou katastra dňa 06.11.2002, podľa ust. § 66, § 88a ods.4) a v súlade s § 88 ods.1 písm.b) a § 81 stavebného zákona

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e  
a p o v o ľ u j e u ž í v a n i e s t a v b y .

Objekt garáží je prízemná objekt o výške 3,5 m od podlahy obsahujúci 6 státí pre nákladné automobily z toho 2-dvojgaráže v strednej časti objektu a 2 samostatné boxy. V samostatnej garáži je montážna jama určená na obhliadky áut bez ich opravy. Stavba bola zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ersz - staving, Kvetná č. 4, Rožňava v novembri 2002. Objekt nie je napojený na inž. sieť.



V uskutočnenom konaní pripomienky k stavbe vznesené boli MO SR Správy nehnuteľného majetku Košice v stanovisku pod.č. SAMaV-1647/2002-GdIVaOŽP zo dňa 12.04.2002, ktorú je potrebné doriešiť po dohode o zriadení vecného bremena medzi oboma stranami, nie v tomto konaní.

Správny poplatok za vydanie rozhodnutia sa vyrubuje v zmysle zák. NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení zmien a doplnkov podľa položky 61 a 60 písm. g) vo výške 2 000.- Sk, ktorý bol uhradený kolk. známkami.

### O d ť o v o d n e n i e

Žiadosť stavebníkov o dodatočné povolenie zrealizovanej stavby a návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu bol prerokovaný na miestnom šetrení a ústnom rokovaní dňa 05.03.2003 na ktorom k tejto zrealizovanej stavbe neboli vznesené pripomienky. Stavba v čase uskutočneného miestneho šetrenia bola ukončená a užívania schopná. Ku konaniu sa vyjadrilo Mesto Rožňava, Okresný úrad v Rožňave - COO, odbor životného prostredia, štátna správa ochrany prírody a krajiny, vydaný bol právoplatný posudok štátneho okresného hygienika, stanovisko Mesta Rožňava, a vyjadrenia správcov vedení.

Na základe posúdenia stanovísk a vyjadrení bolo preukázané, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, preto bolo možné rozhodnúť tak ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Okresný úrad v Rožňave, odbor životného prostredia, Nám. 1.mája č. 11, 048 11 Rožňava 1.



Ing. František Szöllös  
vedúci odboru  
životného prostredia

Doručí sa:

1. Jakobej Peter, Okružná 4, Rožňava
2. Róbert Podracký, Okružná 3, Rožňava
3. Ersz - staving, Kvetná č. 4, Rožňava
4. Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, 040 01 Košice

Na vedomie:

5. Mesto Rožňava, primátor mesta Ing. František Kardoš
6. VSE a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
7. SPP a.s. OZ Poprad, OPS Krasnohorská 22, 048 01 Rožňava
8. OÚ - ŽP, ŠSOPaK

Na listinnom...  
2 strán...  
Na listinnom...  
doplnky

V Rožňave, dňa

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava Dátum vyhotovenia : 11.6.2023  
 Obec : 525529 Rožňava Čas vyhotovenia : 10:43:02  
 Katastrálne územie : 852945 Rožňava Údaje platné k : 9.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3896

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1866/673	806	Zastavaná plocha a nádvorie	25		I	I	
Iné údaje: Bez zápisu							
1866/713	118	Zastavaná plocha a nádvorie	25		I	I	
Iné údaje: Bez zápisu							
1866/723	298	Zastavaná plocha a nádvorie	16		I	I	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3747 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1866/723							
Iné údaje: Bez zápisu							
1943/13	553	Zastavaná plocha a nádvorie	17		I	I	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3844 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1943/13							
Iné údaje: Bez zápisu							
1943/19	893	Zastavaná plocha a nádvorie	25		I	I	
Iné údaje: Bez zápisu							
1943/40	752	Zastavaná plocha a nádvorie	25		I	I	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3747	1866/723	7	Garáže		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3844	1943/13	20	Prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Podracký Ronald r. Podracký, Lipovník 194, Drnava, PSČ 049 42, SR, Dátum narodenia: 28.10.1990	1/1
Titul nadobudnutia		
Darovacia zmluva V 1773/2020 - 1372/2020.		
Iné údaje		
Bez zápisu.		

Poznámky	K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa zápis poznámky o predbežnom opatrení na základe Uznesenia Veobecného Rozhodcovského súdu SR zo dňa 10.02.2022 pod spis. znač. 1167/OB/100222 na parcely registra C KN p.č. 1866/673, 1866/713, 1866/723, 1943/13, 1943/19, 1943/40 a stavby garáž so s.č. 3747 na p.č. 1866/723, prevádzková budova so s.č. 3844 na p.č. 1943/13 v podiele 1/1. Súd ukladá povinnosť žalovanému, aby neccudzoval, nazaťažoval a nenakladal s nehnuteľnosťami. P 88/2022 - 14/2022.	-
Poznamenáva sa: Upovedomenie o oznámení o začatí výkonu zmluvného záložného práva na nehnuteľnosti v podiele 1/1- SRZB sa bude domáhať uspokojenia zo Zálohu, bude predaj Zálohu na verejnej dražbe - vklad záložného práva do KN bol povolený v prospech SZRB pod číslom V-1854/2020, dňa 24.09.2020 pod položkou 1468/2020 - v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, Štefánikova 27, 81105 Bratislava, IČO: 00682420 - P-689/2022 1768/2022	-

#### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

### ČASŤ C: ĎARCHY

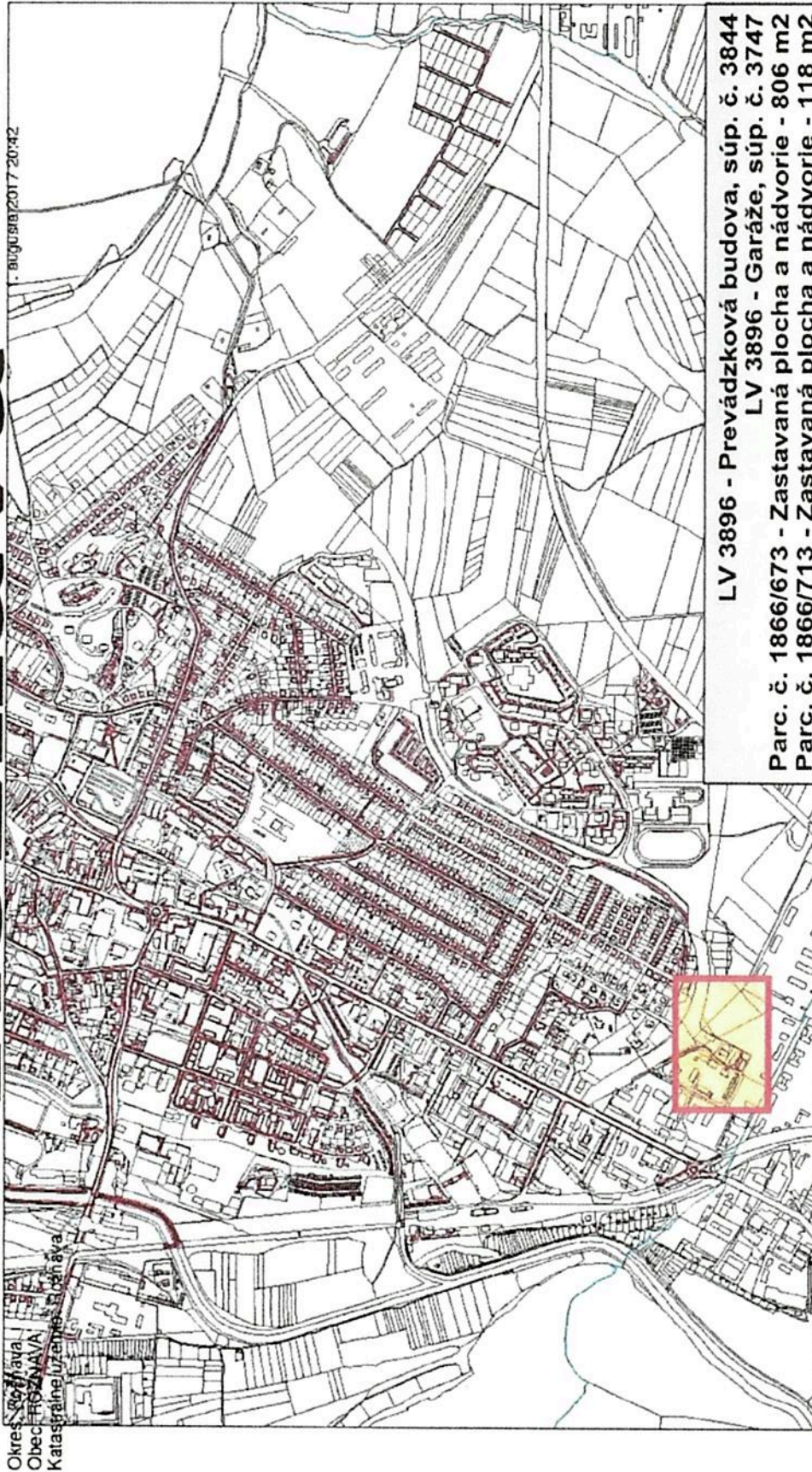
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva č. V 3026/2019 do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 84199 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 308849 - 3273/2019.
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva č. V 1231/2020 do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 84199 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 308849/2020 - 1016/2020.
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva č. V 1854/2020 do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnostiam v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 84199 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 322413-2020 - 1468/2020.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

# ROZŤANAVA



LV 3896 - Prevádzková budova, súp. č. 3844  
LV 3896 - Garáže, súp. č. 3747  
Parc. č. 1866/673 - Zastavaná plocha a nádvorie - 806 m2  
Parc. č. 1866/713 - Zastavaná plocha a nádvorie - 118 m2  
Parc. č. 1866/723 - Zastavaná plocha a nádvorie - 298 m2  
Parc. č. 1943/13 - Zastavaná plocha a nádvorie - 553 m2  
Parc. č. 1943/19 - Zastavaná plocha a nádvorie - 893 m2  
Parc. č. 1943/40 - Zastavaná plocha a nádvorie - 752 m2

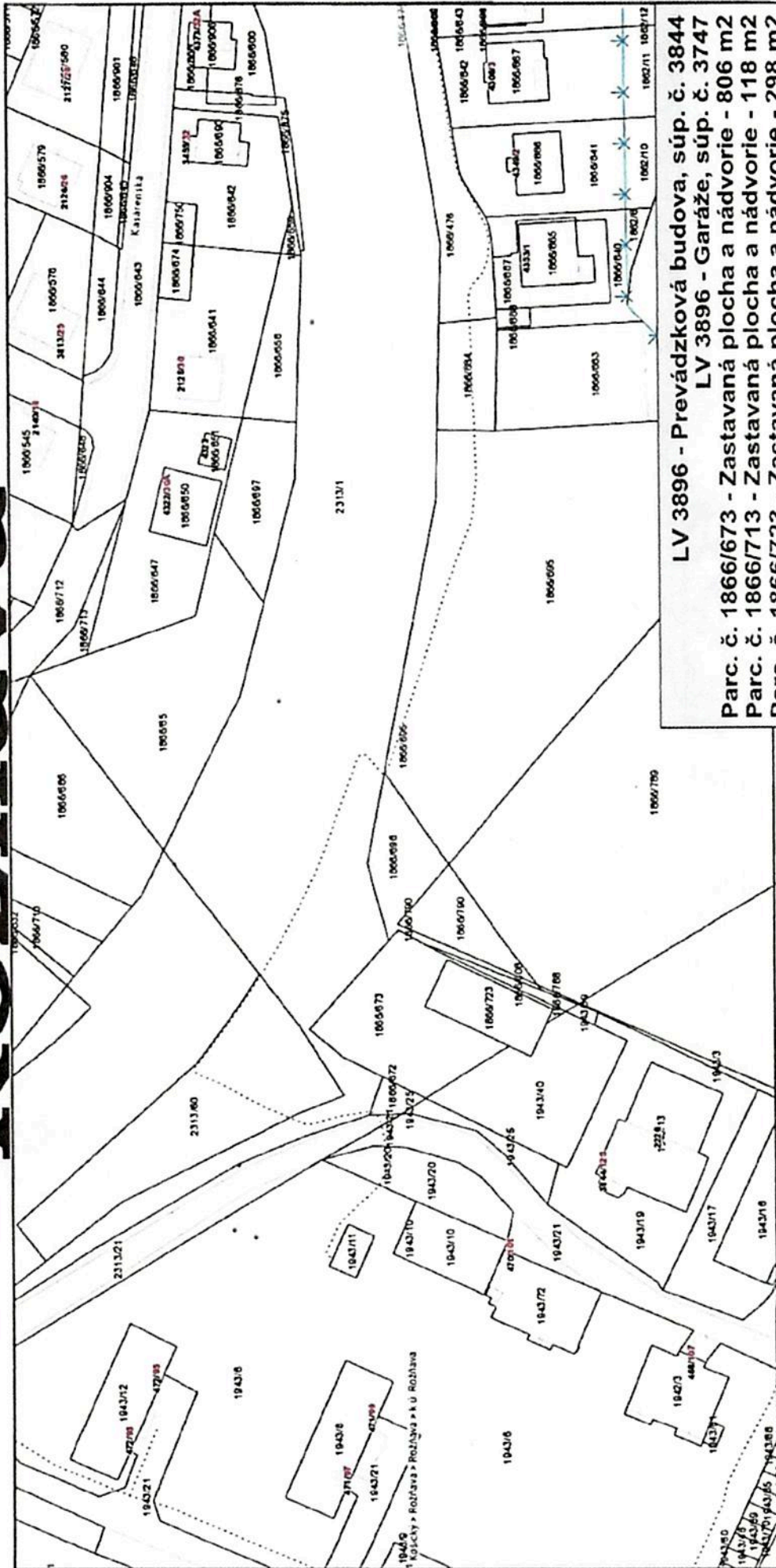
Výpis je nepoužitelný na právně úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

# ROZHAVA



LV 3896 - Prevádzková budova, súp. č. 3844  
LV 3896 - Garáže, súp. č. 3747

Parc. č. 1866/673 - Zastavaná plocha a nádvorie - 806 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1866/713 - Zastavaná plocha a nádvorie - 118 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1866/723 - Zastavaná plocha a nádvorie - 298 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1943/13 - Zastavaná plocha a nádvorie - 553 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1943/19 - Zastavaná plocha a nádvorie - 893 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1943/40 - Zastavaná plocha a nádvorie - 752 m<sup>2</sup>

SCALE 1 : 13 968

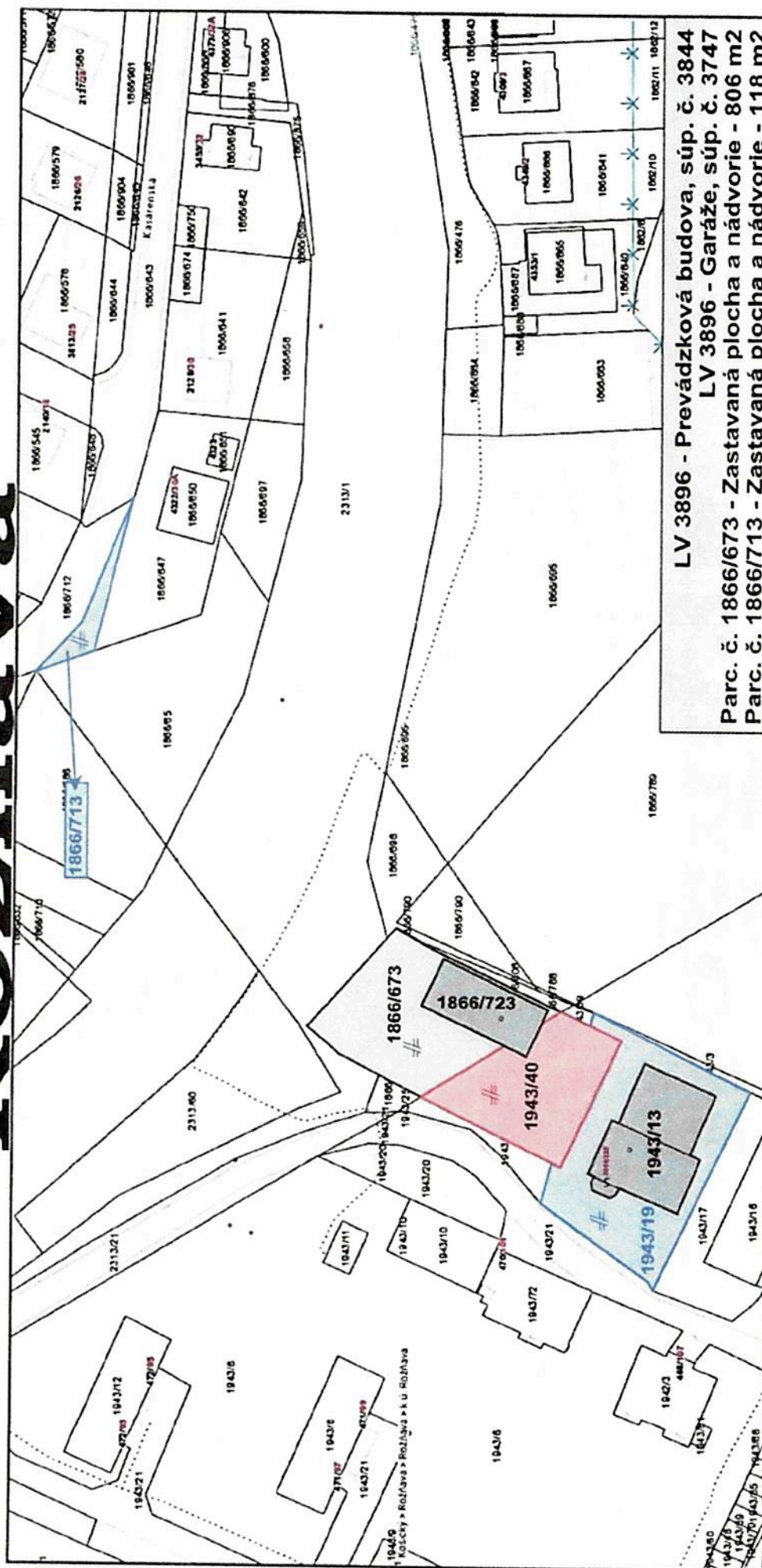


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

# ROZNAVA



LV 3896 - Prevádzková budova, súp. č. 3844  
LV 3896 - Garáže, súp. č. 3747  
Parc. č. 1866/673 - Zastavaná plocha a nádvorie - 806 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1866/713 - Zastavaná plocha a nádvorie - 118 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1866/723 - Zastavaná plocha a nádvorie - 298 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1943/13 - Zastavaná plocha a nádvorie - 553 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1943/19 - Zastavaná plocha a nádvorie - 893 m<sup>2</sup>  
Parc. č. 1943/40 - Zastavaná plocha a nádvorie - 752 m<sup>2</sup>

SCALE 1 : 13 968

