

**Znalec:** **Ing.Dobos Dionýz**, 048 01 Rudná 353  
evidenčné číslo znalca 910563  
tel: office 058/7327326

**Zadávateľ:** **HeyPay s.r.o.**  
Mostová 2  
Bratislava

**Číslo objednávky:** objednávka číslo HP002/25/07A, zo dňa 10.02.2025

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 34/2025**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 1296 na p.č.KN 762/2 v k.ú. Tomášová; na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 37 (17)  
**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 10.02.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s.1296 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 762/1 - 3 v k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

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

05.03.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

05.03.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.HP002/25/07A, zo dňa 10.02.2025
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 10.02.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1023 k. ú. Tomášová zo dňa 28.02.2025, vydaný Okresným úradom v Rimavskej Sobote, katastrálnym odborom pod č. K1 474/2025
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 762/1 - 3 k. ú. Tomášová zo dňa 28.02.2025, vydaný Okresným úradom v Rimavskej Sobote, katastrálnym odborom pod č. K1 474/2025
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Nadstavba a prístavba rodinného domu“ vydané Mestom Rimavská Sobota, pod č. VYS-LJu-6148/2013 dňa 16.08.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.09.2013

### b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1023 v k. ú. Tomášová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 762/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 50 m<sup>2</sup>
- parc. č. 762/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 106 m<sup>2</sup>
- parc. č. 762/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m<sup>2</sup>

Stavby

- Rodinný dom č.s. 1296 na parc. č. 762/2

##### B. Vlastníci:

1. Horváthová Eva r.Horváthová (04.05.1975); spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie 3D/111/2020-125 (Z 3800/2021) - 656/21

Poznámka:

- Začatie výkonu záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 762/1, 762/2, 762/3 a na stavbu súp.č. 1296 rodinný dom na C KN parc.č. 762/2, podľa V 2693/2014 (P 241/2022), zapísané dňa 27.06.2022 - 521/2022

C. Ťarchy:

1. Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc. č. 762/1, 762/2 (č.s. 1296 rodinný dom), 762/3, podľa zmluvy V 2693/2014, povolené dňa 13.11.2014 - 966/2014,

1. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, Bratislava - Staré Mesto, od Exekútorského úradu Detva (JUDr. Ján Debnár) na stavbu a pozemky C KN parc.č. 762/1, 762/2 (č.s. 1296 rodinný dom), 762/3, podľa 199EX 24/22 (Z 5698/2022), zapísané dňa 23.11.2022 - 824/2022

1. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto, od Exekútorského úradu Detva (JUDr. Debnár Ján), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 762/1, 762/2 (č.súp. 1296 rodinný dom), 762/3, podľa 199EX 746/22-22 (Z 1134/2023), zapísané dňa 28.03.2023 - 172/23

1. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava od Exekútorského úradu Detva (JUDr. Ján Debnár) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 762/1, 762/2 (č.s. 1296 rodinný dom), 762/3, podľa 199EX 758/22-22 (Z 1135/2023), zapísané dňa 28.03.2023 - 173/2023

1. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava - Nové Mesto, od Exekútorského úradu Detva (JUDr. Ján Debnár) na stavbu a pozemky C KN parc.č. 762/1, 762/2 (č.s. 1296 rodinný dom), 762/3, podľa EX 199EX 762/22-28 (Z 2882/2023), zapísané dňa 21.8.2023 - 433/23

1. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - Ružinov, od Exekútorského úradu Detva (JUDr. Debnár Ján), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 762/1, 762/2 (č.súp. 1296 rodinný dom), 792/3, podľa 199EX 615/23-22 (Z 980/2024), zapísané dňa 20.03.2024 - 182/24

1. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - Ružinov, od Exekútorského úradu Detva (JUDr. Debnár Ján), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 762/1, 762/2 (č.súp. 1296 rodinný dom), 792/3, podľa 199EX 597/23-24 (Z 982/2024), zapísané dňa 20.03.2024 - 183/24

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.03.2025 za účasti p.Horváthovej.

Zameranie vykonané dňa 05.03.2025 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.03.2025.

### **d) Technická dokumentácia:**

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

- Rodinný dom č.s.1296 na parc. č. 762/2

Príslušenstvo na parc. č. 762/1 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 762/1 - 3

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

## h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

<https://www.rimavskasobota.sk/uzemny-plan-mesta-rimavska-sobota.phtml?id3=27908>

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s.1296 na p.č.KN 762/2

##### POPIS STAVBY

Dvojpodlažný, murovaný rodinný dom. Základy betónové monolitické bez izolácie, obvodové steny murované z tehál s vonkajšou hladkou omietkou, vnútorné priečky, strop rovný. Strecha domu je hambáľková, krov drevený, krytina z pozinkovaného plechu, oplechovanie strechy úplné z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy laminátové plávajúce, dlažby keramické, okná plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné interiérové dvere drevené osadené do oceľových zárubní. Rozvod vody v dome teplej aj studenej vody, zdroj TUV je kombinovaný s kotlom ústredného kúrenia. Vykurovanie je ústredné teplovodné kotlom na zemný plyn, elektroinštalácia svetelná aj motorická na prízemí. Dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu a elektro NN. Voda na II.NP (nadstavbe) odstavený – neobývaný

Vek stavby 1965, prístavba v r.2011 a nadstavba v r.2013.

Predpokladaná životnosť stavby murovanej určenej na bývanie je 100 rokov.

##### 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> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1965	8,17*10,15	82,93	
1. NP	2011	5,07*5,00	25,35	
Spolu 1. NP			108,28	120/108,28=1,108
2. Nadstavba	2013	8,17*10,15 + 5,07*5,00	108,28	120/108,28=1,108

##### 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</b>	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255

<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<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 podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez st'ípkov	445
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.c plechové pozinkované	570
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
<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>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<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>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<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>7360</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
<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.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm)	116

<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
<b>Spolu</b>		<b>1211</b>

## 2. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota
<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.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľ'koplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<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</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
<b>Spolu</b>		<b>4645</b>



**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>Spolu</b>		<b>480</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,831$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7360 + 1211 * 1,108)/30,1260$	288,85
2. Nadstavba	$(4645 + 480 * 1,108)/30,1260$	171,84

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	60	40	100	60,00	40,00
1. NP - prístavba	2011	14	40	54	25,93	74,07
2. Nadstavba	2013	12	40	52	23,08	76,92

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	288,85 €/m <sup>2</sup> *82,93 m <sup>2</sup> *3,831*1,00	91 769,04
Technická hodnota	40,00% z 91 769,04	36 707,62
<b>1. NP - prístavba z roku 2011</b>		
Východisková hodnota	288,85 €/m <sup>2</sup> *25,35 m <sup>2</sup> *3,831*1,00	28 051,91
Technická hodnota	74,07% z 28 051,91	20 778,05
<b>2. Nadstavba z roku 2013</b>		
Východisková hodnota	171,84 €/m <sup>2</sup> *108,28 m <sup>2</sup> *3,831*1,00	71 282,79
Technická hodnota	76,92% z 71 282,79	54 830,72

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	119 820,95	57 485,67
2. nadstavba	71 282,79	54 830,72
<b>Spolu</b>	<b>191 103,74</b>	<b>112 316,39</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot od ulice****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> z kameňa a betónu	4,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> betónová monolitická alebo prefabrikovaná	4,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> z rámového pletiva, alebo z ocel'ovej tyčoviny v ráme	4,80m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 4 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 4\*1,2 = 4,80 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 3,831  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 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 ulice	1965	60	10	70	85,71	14,29

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 4,80\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 1,00$	1 587,38
Technická hodnota	14,29 % z 1 587,38 €	226,84

**2.2.2 Prípojka vody na p.č.KN 762/1****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 navrtávacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 2 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,831$   
**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 [%]
Prípojka vody na p.č.KN 762/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	317,90
Technická hodnota	16,67 % z 317,90 €	52,99

**2.2.3 Vodomerná šachta na p.č.KN 762/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$1,2^*2^*1,0 = 0,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,831$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č.KN 762/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	233,79
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 233,79 \text{ €}$	38,97

**2.2.4 Prípojka kanalizácie na p.č.KN 762/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 2 Kanalizácia
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	3 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,831$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 762/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	202,16
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 202,16 \text{ €}$	33,70

## 2.2.5 Vonkajšie schody na p.č.KN 762/2

Vonkajšie schody s poškodenou povrchovou úpravou

### 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:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:** 10 bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,831$   
**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 na p.č.KN 762/2	2011	14	26	40	35,00	65,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,831 * 1,00	273,53
Technická hodnota	65,00 % z 273,53 €	177,79

## 2.2.6 Prípojka plynu na p.č.KN 762/1

### 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:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 15 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,831$   
**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 [%]
Prípojka plynu na p.č.KN 762/1	2011	14	26	40	35,00	65,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 14,11 €/bm * 3,831 * 1,00	810,83
Technická hodnota	65,00 % z 810,83 €	527,04

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.1296 na p.č.KN 762/2	191 103,74	112 316,39
Plot od ulice	1 587,38	226,84
Prípojka vody na p.č.KN 762/1	317,90	52,99
Vodomerná šachta na p.č.KN 762/1	233,79	38,97
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 762/1	202,16	33,70
Vonkajšie schody na p.č.KN 762/2	273,53	177,79
Prípojka plynu na p.č.KN 762/1	810,83	527,04
<b>Celkom:</b>	<b>194 529,33</b>	<b>113 373,72</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území mesta Rimavská Sobota v jej časti Tomášová. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 2 nadzemné podlažia, hambáľkovú strechu s plechovou krytinou. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný vodovod, kanalizáciu a plynovod. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je obmedzená občianska vybavenosť - okrajová lokalita okresného mesta.

###### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

**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>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,248	7	1,74
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b> nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,248	10	2,48
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,045	9	0,41
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,248	6	1,49
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
<b>16</b>	<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> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>77,55</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 77,55 / 180$	0,431
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 113\,373,72 \text{ €} * 0,431$	<b>48 864,07 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
762/1	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
762/2	zastavaná plocha a nádvorie	106,00	1/1	106,00
762/3	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>186,00</b>

**Obec:** Rimavská Sobota  
**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, 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	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30



$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	1,7784
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,7784$	<b>17,71 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 762/1	$50,00 \text{ m}^2 * 17,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	885,50
parcels č. 762/2	$106,00 \text{ m}^2 * 17,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 877,26
parcels č. 762/3	$30,00 \text{ m}^2 * 17,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	531,30
<b>Spolu</b>		<b>3 294,06</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom č.s.1296

Vlastník: Horváthová Eva

Výpis z KN: LV 1023

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.1296 na p.č.KN 762/2		0,00	108,28	2

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	762/1	50,00
Zastavaná plocha	762/2	106,00
Zastavaná plocha	762/3	30,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.s.1296 na p.č.KN 762/2	48 408,36
Plot od ulice	97,77
Prípojka vody na p.č.KN 762/1	22,84
Vodomerná šachta na p.č.KN 762/1	16,80
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 762/1	14,52
Vonkajšie schody na p.č.KN 762/2	76,63
Prípojka plynu na p.č.KN 762/1	227,15
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 762/1 (50 m <sup>2</sup> )	885,50
Zastavaná plocha - parc. č. 762/2 (106 m <sup>2</sup> )	1 877,26
Zastavaná plocha - parc. č. 762/3 (30 m <sup>2</sup> )	531,30
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>52 158,13</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>52 200,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdväťtisícdeväťsto Eur</b>	

V Rudnej, dňa 13.03.2025

Ing. Dionýz Dobos

## IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres jednotlivých podlaží stavby
5. Výzva na umožnenie obhliadky
6. Kolaudačné rozhodnutie
7. Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 34/2025.

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