

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

Číslo spisu (objednávky): D 500425 zo dňa 9.3.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 22/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 540, v k.ú. Rožňava, obec Rožňava, vedené okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, a to:

- rodinný dom, súp. č. 686, postavený na parcele č. 1866/137, na ul. Páterová č.o. 74, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 1866/137 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m²,
- parcela č. 1866/138 - záhrada o výmere 274 m², pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 40 (13)

Počet vyhotovení: 4 +1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 9.3.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 540, v k.ú. Rožňava, obec Rožňava, vedené okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, a to:

- rodinný dom, súp. č. 686, postavený na parcele č. 1866/137, na ul. Páterová č.o. 74, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 1866/137 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m²,
- parcela č. 1866/138 - záhrada o výmere 274 m².

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 9.4.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.4.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 500425, z 9.3.2026
- Rozhodnutie o prípustnosti stavby vydané MNV - odbor výstavby v Rožňave zo dňa 14.5.1969
- Osvedčenie na projektovú činnosť rodinného domu, vydané MNV - odbor výstavby Rožňava 14.5.1969
- Schválenie projektovej dokumentácie rodinného domu k stavebnému povoleniu dňa 14.5.1969
- Znalecký posudok č. 41/2023, vypracoval Štefan Kopor, Bielocerkevska 9, 040 01 Košice, dňa 6.3.2023 - v archíve znalca

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 540, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 9.4.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 9.4.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.roznava.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025: $kcu=4,057$.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter rodinného domu a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítavať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – 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:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **540** v k. ú. Rožňava, obec Rožňava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 1866/137 zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m²

parc.č. 1866/138 záhrada o výmere 274 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 686 na parc.č. 1866/137

B. Vlastníci:

1 Mgr. Alžbeta Miščíková, Šafárikova 431/90, Rožňava, PSČ 048 01, SR
spoluvlastnícky podiel 1/2

2 Mgr. Alžbeta Miščíková, Šafárikova 431/90, Rožňava, PSČ 048 01, SR
spoluvlastnícky podiel 1/4

3 Mgr. Alžbeta Miščíková, Šafárikova 431/90, Rožňava, PSČ 048 01, SR
spoluvlastnícky podiel 1/4

C. Ľarchy:

1, 2, 3 Záložná zmluva v prospech MED-ART s.r.o. Nitra

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

1, 2, 3 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.4.2026 za účasti dcéry majiteľky a právneho zástupcu

Zameranie vykonané dňa 9.4.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.4.2026

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutočný stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu tohto posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Rodinný dom č. s. 686 na parc. č. 1866/137

Príslušenstvo na parc. č. 1866/137 a č. 1866/138 (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 1866/137

- parc. č. 1866/138

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Na základe Územného plánu mesta Rožňava, sa jedná o obytné plochy s výstavbou rodinných domov.

https://www.roznava.sk/sk/img/up/UPM_USES.jpg



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 686, na parc. KN-C č. 1866/137, ul. Páterová č.o. 74, k.ú. Rožňava

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 686 na parcele KN - C č. 1866/137, v katastrálnom území Rožňava, je umiestnený v zástavbe rodinných domov, v širšom okolí centra mesta. Rodinný dom bol postavený na základe Rozhodnutia o prípustnosti stavby, vydaného MNV v Rožňave, odbor výstavby č. 1503/69, dňa 14.5.1969, ako aj podľa Osvedčenia na vykonávanie projekčných prác rodinného domu v roku 1969 a schválenia projektovej dokumentácie rodinného domu v roku 1969, v zmysle ktorého sa predpokladá ukončenie stavby do dvoch rokov, t.j. v roku 1971. Keďže sa nezachovalo kolaudačné rozhodnutie, predpokladaný začiatok užívania rodinného domu je rok 1971.

Jedná sa o samostatne stojaci, trojpodlažný rodinný dom, s plochou strechou. Na dome bola začatá rekonštrukcia v roku 2018, ktorá trvá doteraz. V roku 2018 boli vymenené okná a vstupné dvere za drevené, z europrofilov s izolačným dvojsklom, nové omietky, keramické dlažby a podlahy. V roku 2018 nová murovaná kuchynská linka, zatiaľ bez spotrebičov, nová kúpeľňa s WC v 1. NP, nové rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie. V roku 2010 bol zavedený plyn. V roku 2026 bola vymenená strešná krytina z asfaltových natavovaných pásov. Dokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia je uvedená vo výpočte.

Dom je napojený na NN rozvod elektrickej energie, vodovod, kanalizáciu a plyn.

Dispozičné riešenie:

V 1. podzemnom podlaží sa nachádza: chodba so schodiskom, 3 sklady, garáž.

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza: predsieň so schodiskom, obývacia izba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, balkón.

V 2. nadzemnom podlaží sa nachádza: chodba so schodiskom, 4 izby, kúpeľňa s WC.

Technické riešenie:**1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované alebo keramické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady pri dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - drevené z europrofilov s izolačným dvojsklom (cenový ekvivalent - plastové s dvojvrstvovým zasklením)
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn; - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - nástupnica z tvrdého dreva
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z asfaltových natavovaných pásov; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - drevené z europrofilov s izolačným dvojsklom (cenový ekvivalent - plastové s dvojvrstvovým zasklením)
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - dubové parkety - vlysy; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - drevené z europrofilov s izolačným dvojsklom (cenový ekvivalent - plastové s dvojvrstvovým zasklením)
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - dubové parkety - vlysy; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1971	8,74*11,20	97,89	120/97,89=1,226
1. NP	1971	8,74*11,20+1,70*3,10	103,16	120/103,16=1,163
2. NP	1971	8,74*11,20+1,70*3,10	103,16	120/103,16=1,163

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	100	450,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	110	100	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4975		4975,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	100	75,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
40	Vnútorné obklady			
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
	Spolu	440		440,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			

	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	100	180,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	110	100	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	6625		6490,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0

	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	100	105,0
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	100	180,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1165		865,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			

	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5090		5090,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	Spolu	320		300,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,057$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4975 + 440 * 1,226) / 30,1260$	$(4975 + 440 * 1,226) / 30,1260$	183,05	183,05
1. NP	$(6625 + 1165 * 1,163) / 30,1260$	$(6490 + 865 * 1,163) / 30,1260$	264,88	248,82
2. NP	$(5090 + 320 * 1,163) / 30,1260$	$(5090 + 300 * 1,163) / 30,1260$	181,31	180,54

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý, s čiastočnou rekonštrukciou a modernizáciou. Rodinný dom je postavený z tradičných materiálov, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,30	1971	175	55	1,67
2	Zvislé konštrukcie	23,90	1971	140	55	9,39
3	Stropy	17,74	1971	140	55	6,97
4	Zastrešenie bez krytiny	1,87	1971	120	55	0,86
5	Krytina strechy	1,01	2026	40	0	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	0,69	2018	60	8	0,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,60	2018	70	8	0,75

8	Úpravy vonkajších povrchov	5,49	1971	60	55	5,03
9	Vnútorne keramické obklady	1,67	2018	50	8	0,27
10	Schody	2,07	2018	120	8	0,14
11	Dvere	1,47	1971	60	55	1,35
12	Vráta	0,40	2018	50	8	0,06
13	Okná	8,74	2018	60	8	1,17
14	Povrchy podláh	5,91	1971	80	55	4,06
15	Vykurovanie	7,56	1971	60	55	6,93
16	Elektroinštalácia	5,26	2018	50	8	0,84
17	Bleskozvod	0,00	1971	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,05	2018	50	8	0,17
19	Vnútorná kanalizácia	0,19	2018	60	8	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,19	2010	50	16	0,06
21	Ohrev teplej vody	0,34	2010	40	16	0,14
22	Vybavenie kuchýň	0,17	2018	30	8	0,05
23	Hygienické zariadenia a WC	1,37	2018	60	8	0,18
24	Výtahy	0,00	1971	0	0	0,00
25	Ostatné	1,01	2018	50	8	0,16
	Opotrebenie					40,37%
	Technický stav					59,63%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1971		
Východisková hodnota	183,05 €/m ² *97,89 m ² *4,057*1,02	74 150,36
Technická hodnota	59,63% z 74 150,36	44 215,86
1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	264,88 €/m ² *103,16 m ² *4,057*1,02	113 074,76
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	248,82 €/m ² *103,16 m ² *4,057*1,02	106 218,90
Technická hodnota	59,63% z 106 218,90	63 338,33
2. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	181,31 €/m ² *103,16 m ² *4,057*1,02	77 399,52
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	180,54 €/m ² *103,16 m ² *4,057*1,02	77 070,81
Technická hodnota	59,63% z 77 070,81	45 957,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	74 150,36	74 150,36	44 215,86
1. nadzemné podlažie	113 074,76	106 218,90	63 338,33
2. nadzemné podlažie	77 399,52	77 070,81	45 957,32
Spolu	264 624,64	257 440,07	153 511,51

Dokončenosť stavby: (257 440,07€ / 264 624,64€) * 100 % = 97,28%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný a predzáhradky na parc. KN-C č. 1866/137

Plot uličný a predzáhradky, bol postavený v roku 1990, je realizovaný na betónovom základe a betónovej podmurovke, s výplňou z ocelevej tyčoviny v rámoch, s pohľadovou výškou 1,10 m, s plotovými vrátami a vrátkami.

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	14,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	15,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 14,0 m
Pohľadová plocha výplne: 14,0*1,10 = 15,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Plot uličný a predzáhradky na parc. KN-C č. 1866/137	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,00m * 53,98 €/m + 15,40m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,057 * 1,02$	5 612,71
Technická hodnota	40,00 % z 5 612,71 €	2 245,08

2.2.2 Plot dvora na parc. KN-C č. 1866/137 a 1866/138

Plot dvora zo severnej a západnej strany je realizovaný zo strojového pletiva, na zabetónovaných oceľových stĺpikoch, pohľadovej výšky 1,80 m. Realizovaný v roku 1990.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	34,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	61,20m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 34,0 m
Pohľadová plocha výplne: 34,0*1,80 = 61,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Plot dvora na parc. KN-C č. 1866/137 a 1866/138	1990	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,00m * 5,64 €/m + 61,20m^2 * 12,61 €/m^2) * 4,057 * 1,02$	3 987,06
Technická hodnota	10,00 % z 3 987,06 €	398,71

2.2.3 Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 1866/137

Vodovodná prípojka je realizovaná z oceľového potrubia, v roku 1971.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 2,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 parc. KN-C č. 1866/137	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,02$	611,31
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 611,31 \text{ €}$	50,92

2.2.4 Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 1866/137

Vodomerná šachta z betónových skruží s priemerom 1,0 m a hĺbkou 1,33 m, s poklopom, je umiestnená v predzáhradke, realizovaná v roku 1971.

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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,5 * 0,5 * 1,33 = 1,04 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 1866/137	1971	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,04 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,02$	1 094,29
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 1 094,29 \text{ €}$	341,97

2.2.5 Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č. 1866/137

Kanalizačná prípojka je vedená cez predzáhradku, realizovaná z kameninových rúr, v roku 1971.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 parc. KN-C č. 1866/137	1971	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,02$	364,05
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 364,05 \text{ €}$	113,77

2.2.6 Plynová prípojka na parc. KN-C č. 1866/137

Prípojka plynu je realizovaná k rodinnému domu, v roku 2010.

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: 2,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 parc. KN-C č. 1866/137	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,02$	145,97
Technická hodnota	68,00 % z 145,97 €	99,26

2.2.7 Elektrická prípojka na parc.KN-C č. 1866/137

Elektrická prípojka nízkeho napätia je vedená v zemi do rozvádzača s elektromerom na fasáde rodinného domu, realizovaná v roku 1971.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.u) káblová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Elektrická prípojka na parc.KN-C č. 1866/137	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,02$	968,32
Technická hodnota	8,33 % z 968,32 €	80,66

2.2.8 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 1866/137

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby kladenej do piesku pokrýva plochu pred garážou, realizovaná v roku 1990.

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,80 \cdot 4,50 = 12,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 1866/137	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 1,02$	761,77
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 761,77 \text{ €}$	213,30

2.2.9 Spevnené plochy chodníka na parc. KN-C č. 1866/137

Spevnená plocha z monolitického betónu pokrýva chodník od bránky uličného plotu až k domu, ako aj okapový chodník okolo domu, realizovaná v roku 1971.

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,0 \cdot 1,70 + (8,74 + 11,15 + 5,0) \cdot 0,60 = 21,73 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 chodníka na parc. KN-C č. 1866/137	1971	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

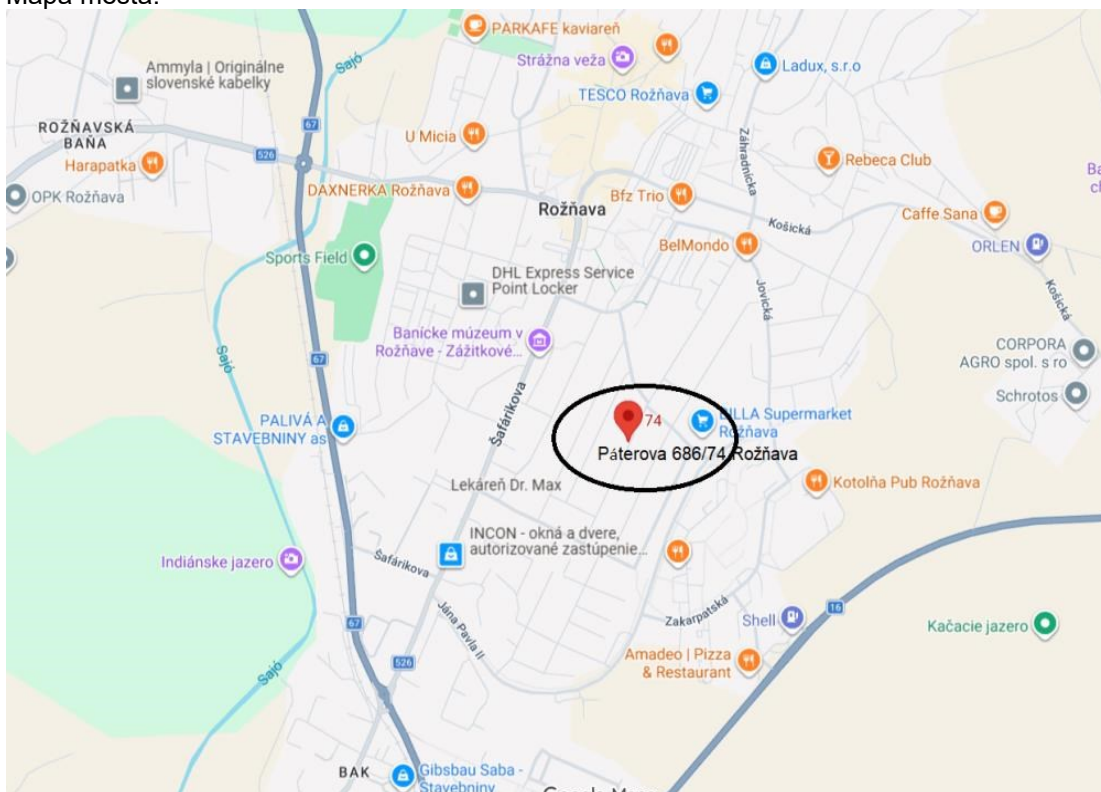
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,73 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,02$	776,02
Technická hodnota	31,25 % z 776,02 €	242,51

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 686, na parc. KN-C č. 1866/137, ul. Páterová č.o. 74, k.ú. Rožňava	257 440,07	153 511,51
Plot uličný a predzáhradky na parc. KN-C č. 1866/137	5 612,71	2 245,08
Plot dvora na parc. KN-C č. 1866/137 a 1866/138	3 987,06	398,71
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	611,31	50,92
Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 1866/137	1 094,29	341,97
Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	364,05	113,77
Plynová prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	145,97	99,26
Elektrická prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	968,32	80,66
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 1866/137	761,77	213,30
Spevnené plochy chodníka na parc. KN-C č. 1866/137	776,02	242,51
Celkom:	271 761,57	157 297,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Mapa mesta:



Mapa lokality:



Rodinný dom č.s. 686, na ul. Páterova č.o. 74, v okresnom meste Rožňava je postavený v širšom okolí centra mesta, v zástavbe rodinných domov, prístupný po verejných spevnených komunikáciách, s vybudovanou kompletnou technickou infraštruktúrou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom bol využívaný na bývanie, aj naďalej môže byť využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem vkladu záložného práva danej nehnuteľnosti v prospech MED-ART s.r.o., Nitra podľa LV č. 540, v danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom č.s. 686, na ul. Páterová č.o. 74, v katastrálnom území Rožňava, je postavený v širšom okolí centra mesta, v lokalite s rovnovážnym stavom ponuky a dopytu podobných nehnuteľností, v lokalite vhodnej na bývanie, s prevládajúcou zástavbou rodinných domov. Jedná sa o samostatný rodinný dom, so začatou rekonštrukciou a modernizáciou, nehnuteľnosť si vyžaduje pravidelnú údržbu. Orientácia obytných miestností je v smere na JZ, JV. V okolí domu sú supermarkety, nákupné centrá, v meste sú materské, základné a stredné školy, nemocnica, divadlo, banky, kompletná sieť obchodov a služieb, všetky inštitúcie okresného mesta. Dostupnosť k železničnej a autobusovej doprave, v meste s MHD. Prístup k domu je po verejných spevnených komunikáciách. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobná. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Rožňava podľa ÚPSVaR SR za február 2026, s podielom disponibilných uchádzačov o zamestnanie je 8,31%. Ide o lokalitu s bežným hlukom z dopravy, s rovinatým terénom, bez možnosti výnosu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,64

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,330	7	2,31
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	195,99

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 195,99 / 180$	1,089
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 157\,297,69 \text{ €} * 1,089$	171 297,18 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 C-KN

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území mesta Rožňava, s počtom obyvateľov cca. 19 000, umiestnené v zástavbe rodinných domov podobného typu, zastavané rodinným domom so štandardným vybavením. Pozemky sú zastavané rodinným domom s príslušenstvom, s dvorom a záhradou. Dopravná dostupnosť je železničnou a autobusovou dopravou, s možnosťou využitia MHD. Funkčné využitie pozemku - je to lokalita v zastavanom území obce pre bývanie v rodinných domoch. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia, vodovod, kanalizácia a plyn. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu, veľkosť a tvar pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1866/137	zastavaná plocha a nádvorie	360,00	1/1	360,00
1866/138	záhrada	274,00	1/1	274,00
Spolu výmera				634,00

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, 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	1,20

	obyvateľov	
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,8500$	58,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1866/137	$360,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 977,20
parcels č. 1866/138	$274,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 965,98
Spolu		36 943,18

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 9.3.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 540, v k.ú. Rožňava, obec Rožňava, vedené okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, a to:

- rodinný dom, súp. č. 686, postavený na parcele č. 1866/137, na ul. Páterová č.o. 74, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 1866/137 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m²,
- parcela č. 1866/138 - záhrada o výmere 274 m².

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 686, na parc. KN-C č. 1866/137, ul. Páterová č.o. 74, k.ú. Rožňava	167 174,03
Plot uličný a predzáhradky na parc. KN-C č. 1866/137	2 444,89
Plot dvora na parc. KN-C č. 1866/137 a 1866/138	434,20
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	55,45
Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 1866/137	372,41
Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	123,90
Plynová prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	108,09
Elektrická prípojka na parc. KN-C č. 1866/137	87,84
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 1866/137	232,28
Spevnené plochy chodníka na parc. KN-C č. 1866/137	264,09
Spolu stavby	171 297,18
Pozemky	
C-KN - parc. č. 1866/137 (360 m ²)	20 977,20
C-KN - parc. č. 1866/138 (274 m ²)	15 965,98
Spolu pozemky (634,00 m²)	36 943,18
Všeobecná hodnota celkom	208 240,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	208 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemtisíc Eur	

V Tornali, dňa 19.04.2026

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. D 500425, z 9.3.2026 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 540, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 9.4.2026, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 9.4.2026, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Rozhodnutie o prípustnosti stavby vydané MNV - odbor výstavby v Rožňave zo dňa 14.5.1969 - 2 A4
5. Osvedčenie na projektovú činnosť rodinného domu, vydané MNV - odbor výstavby Rožňava 14.5.1969 - 1 A4
6. Schválenie projektovej dokumentácie rodinného domu k stavebnému povoleniu dňa 14.5.1969 - 1 A4
7. Pôdorysy rodinného domu v M 1:100 - 1 A4
8. Situácia - 1 A4
9. Fotodokumentácia - 2 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 22/2026.

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

Ing. Emília Hasíková