

**Znalec:** **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,  
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,  
Trieda SNP 77, 04011 Košice, tel.: 0904 932 423,  
ev. č. znalca : 915070

**Zadávatel posudku:** Dom Dražieb, s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 08.03.2019  
Sp.zn.: DDHC 004/2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 41/2019

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 240**, vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálny odbor, Okres: Rimavská Sobota, Obec: VEĽKÝ BLH, Katastrálne územie: Vyšný Blh  
- prevádzková budova rozostavaná stavba so súpisným číslom 255 nachádzajúca sa na parcele registra C-KN s parcelným číslom 223  
- pozemok registra CKN parc. č. 223 zastavané plochy a nádvoría o výmere 386 m<sup>2</sup>  
- pozemok registra CKN parc. č. 233/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 397 m<sup>2</sup>  
- za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 37 (15)

**Počet odovzdávacích vyhotovení:** 4 + 1xarchív znalca + 1xCD

**V Košiciach :** 27.04.2019

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 240, vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálny odbor, Okres: Rimavská Sobota, Obec: VELKÝ BLH, Katastrálne územie: Vyšný Blh

- prevádzková budova rozostavaná stavba so súpisným číslom 255 nachádzajúca sa na parcele registra C-KN s parcelným číslom 223

- pozemok registra CKN parc. č. 223 zastavané plochy a nádvoría o výmere 386 m<sup>2</sup>

- pozemok registra CKN parc. č. 233/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 397 m<sup>2</sup>

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel,

vo vlastníctve podľa LV:

- Horváth Gejza r. Horváth, Gaštanová 1606/2, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, v spoluvlastníckom podiele: 1/1

## 1.2. Účel posudku:

- za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,

## 1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný ( rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

08.04.2019

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

27.04.2019

## 1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 1.5.1. Dodané objednávateľom:

• Objednávka Sp. zn.: DDHC004/2019, zo dňa 08.03.2019

• Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 240 vystavený Okresným úradom Rimavská Sobota, Katastrálnym odborom, zo dňa 04.04.2019

• Informatívna kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Rimavská Sobota, Katastrálnym odborom, zo dňa 04.04.2019

• Znalecký posudok č. 55/2007 vypracoval Ing. Ján Novák

• Doklad o veku stavby: stavebné povolenie - zo znaleckého posudku č. 55/2007 vypracoval Ing. Ján Novák

• Čestné prehlásenie o veku pôvodnej stavby RD na parc. č. 223

• Situačný plán

• Schéma pôdorysu prevádzkovej budovy 1.NP a 2.NP

### 1.5.2. Obstarané znalcom:

• Obhliadka, popis a zameranie stavby

• Fotodokumentácia zo dňa 08.04.2019

## 1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl. )

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.

-Vyhláška MS SR 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 znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.

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

-Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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) v znení neskorších predpisov.

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

-Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

-Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely

-Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k IV. štvrtroku 2018 /aktuálne v čase ohodnotenia/

-Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

### 1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

#### Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :**

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

#### **Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou ( na úrovni s DPH )

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \quad \{EUR\}$$

kde: M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

**1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:**

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**1.1 Výber použitej metódy:**

• Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej je vhodné, pretože nehnuteľnosť je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnávania. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle verejne publikovaného katalógu určenom ministerstvom spravodlivosti, pre vytvorenie RU - Metodika stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ISBN 80-7100-827-3, s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR, aktuálne ku dňu 08.04.2019/4.Q 2018 t.j.  $kcu = 2,494$ / Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky..

**Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:**, Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

**1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 240 v k. ú. Vyšný Blh, obec VEĽKÝ HBLH, okres Rimavská Sobota. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 240 zo dňa 04.04.2019****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Druh chr. n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
223	386	zastavaná plocha a nádvorie	26		1	
233/1	397	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

Legenda: Kód spôsobu využívania pozemku:  
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor  
 26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba  
 Kód umiestnenia pozemku:  
 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby :**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
255	223	21	prev. budova - rozostavaná stavba		1

Legenda: Druh stavby:  
 21- Rozostavaná budova  
 Kód umiestnenia stavby:  
 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**1 Horváth Gejza r. Horváth, Gaštanová 1606/2, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR,**

Dátum narodenia: 28.05.1986

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V 1475/2017, povolená dňa 26.06.2017 - 51/17

**Poznámka:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dražby od OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc. č. 223 (č.s. 255 prevádzková budova - rozostavaná stavba), 233/1, podľa č. 2018/37667 - V 3098/2007 (P 286/2018), zapísané dňa 30.08.2018 - 56/2018,

**ČASŤ C: ŤARCHY**

1/Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 223, (č.súp.255), 233/1 podľa zmluvy č. ZZ1 k ÚZ č.015/7010/07SU (V 2551/2007), zapísané dňa 30.10.2007 - 132/07;

2/Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 223, (č.súp.255), 233/1 podľa zmluvy č. ZZ1 k ÚZ č.010/4010/07HU (V 3098/2007), zapísané dňa 14.12.2007 148/07;

Iné údaje: Bez zápisu

**1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

• Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom za prítomnosti majiteľa nehnuteľnosti pána Gejzu Horvátha, dňa 08.04.2019. Bola vykonaná obhliadka vonkajších priestorov budovy, všetkých vnútorných priestorov, vonkajších úprav, prípojok a pozemkov, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia. Skutkový stav nehnuteľnosti, je zakreslený a zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

**1.4.1. Technická dokumentácia:**

• Zadávateľom bol poskytnutý znalecký posudok 55/2007, ktorý obsahuje nákras pôdorysov jednotlivých podlaží. Táto dokumentácia je v súlade so skutočnosťou. Rozmery stavby boli overené meraním. Vo výpočte uvažujem s týmito hodnotami. Vek stavby je stanovený na základe: stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby: stavebné úpravy, prístavba a nadstavba RD - prevádzkovej budovy na reštauráciu, byt a ubytovanie - penzión, zo dňa 05.05.2003, číslo: 129/2003. Pôvodný rodinný dom bol postavený v roku 1960. V roku 2000 bola vykonaná kompletná rekonštrukcia RD, z ktorého zostali iba základy a holé múry. V tom istom čase bola vykonaná prístavba 1.NP a 2.NP s podkrovím. Tieto údaje sú použité vo výpočtoch pri stanovení VŠH daných nehnuteľností. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. Vzhľadom na konštrukčno-materiálové prevedenie a technický stav uvažujem so životnosťou 100 rokov.

**1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Budova súp. č. 255 je evidovaná na liste vlastníctva č. 240 ako rozostavaná budova na parc. č. 223. k.ú. Vyšný Blh. Budova súp. č. 255 a parcely registra C-KN parc. č. 223 a 233/1 sú evidované a zakreslené na katastrálnej mape.

**1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Rozostavaná prevádzková budova súp. č. 255 postavená na parcele registra C-KN parc. č. 255 k.ú. Vyšný Blh
- s príslušenstvom: vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, plynová prípojka, prípojka elektriny, vodovodná šachta, žumpa, spevnené plochy
- PARCELY registra C -KN s parc. č. :  
223 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 386 m<sup>2</sup>  
233/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 397 m<sup>2</sup>

**1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Prevádzková budova súp. č. 255 na parc. č. 223

**Prevádzková budova súp. č.255 na parc. č. 223, k.ú. Vyšný Blh, obec Veľký Blh v okrese Rimavská sobota:**

Predmetom ohodnotenia je budova súp.č. 255 postavená na parc.č. 223 v centre obce Veľký Blh. Postavená je cca vo vzdialenosti 30 m od hlavnej cesty - hlavný ťah na Teplý Vrch, na druhej parcele od križovatky. Nachádza sa v susedstve rodinných domov v kontakte s občianskou vybavenosťou obce. Prevádzková budova pozostáva z dvoch častí. Pôvodná časť obdĺžnikového tvaru bola postavená v roku 1960 a užívaná ako rodinný dom. Neskôr bola prestavaná a zmodernizovaná. Táto časť pozostáva z priestorov pohostinstva, baru, skladov, kuchyne a sociálnych zariadení. Prevedená bola rozsiahla a kompletná rekonštrukcia a to tak, že z pôvodných konštrukcií ostali iba základy a obvodové murivo. Z tohto dôvodu je pri stanovení technickej hodnoty uvažované so začiatkom užívania budovy súčasne s ukončením prístavby, t.j. v roku 2000. Objem prístavby je väčší ako objem pôvodnej stavby. Podľa projektovej dokumentácie, bude mať prístavba dve nadzemné podlažia a podkrovie. Pôdorys prístavby má nepravidelný tvar, z jednej strany tvarovaný do oblúka. Dispozične bude pozostávať z reštaurácie so zázemím, sociálnymi zariadeniami a barom. V časti 2.NP sa predpokladajú kapacity ubytovania ako penzión pre 20 až 30 ubytovaných. Okrem toho v 2.NP bude aj jedna bytová jednotka pre správcu s dvoma obytnými miestnosťami a príslušenstvom.

Pôvodná časť je prízemná, základy sú betónové, zvislé konštrukcie murované z tehál, stropy železobetónové, strecha sedlová, krytina ťažká škridlová, vonkajšia omietka zdrsená s čiastočným kamenným obkladom v priečelí, okná plastové, dvere z tvrdého dreva, podlahy z keramickej dlažby, keramické obklady sú v sociálnych zariadeniach, pri barovom pulte, v skladoch a v kuchyni. Inštalácie elektriny, vody, kanalizácie, zemného plynu a ústredného vykurovania. Kotel a radiátory sú demontované. vybavenie - drezy, umývadlá, záchodové misy a pisoáre sú väčšinou demontované.

Prístavba má betónové základy, zvislé nosné konštrukcie sú murované z kvádrov, stropy železobetónové, strecha členitá s vykiermi, krytina ťažká škridlová, okná v 1.NP drevené zdvojené, Ostatné konštrukcie nie sú ešte zrealizované. Kvalita vykonaných stavebných prác je dobrá, ale obvodové murivo bez vonkajšej povrchovej úpravy je už dlhú dobu vystavované poveternostným vplyvom počasia a chátra.

**Dispozičné riešenie:**

V budove sa nachádzajú nasledovné priestory :

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE:** zázemie, 3xchodba, pohostinstvo - odyt, výčapný pult, 6x sklad, 2x predizba, 6x WC, 2x predsieň, pisoár, šatňa, sprcha, vstupný priestor, reštaurácia, office, umývanie bieleho riadu, kuchyňa, príprava mäsa, umývanie čierneho riadu, príprava zemiakov a zeleniny, schodisko a upratovačka.

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE:**

- chodba, 5 x izba, šatňa, obytná hala, kuchyňa, kúpeľňa, plynová kotolňa, 2x sklad, 2x sprcha, upratovačka, 2xWC, terasa, balkón, lodžia

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---4/2018 = 2,494 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 0,95, Koeficient predajnosti 0,2 z dôvodu polohy a trhovej ceny prevádzkových budov v danej lokalite a veľmi nízkeho záujmu o kúpu daných nehnuteľností v tejto lokalite.

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Pôvodná stavba z roku 2000</b>	
<b>Základy</b>	
5,45*22,85*0,5	62,27
<b>Vrchná stavba</b>	
5,45*22,85*3,20	398,50
<b>Zastrešenie</b>	
5,45*22,85*0,5*4	249,07
<b>Spolu</b>	<b>709,84</b>
<b>Prístavba z roku 2007</b>	
Oz=9,10*24,80*0,5+4,5*1,5*0,5+24,0*1,7*0,5+10,10*3,0*0,5	151,77
Ov=9,10*24,80*6,40+4,50*1,5*6,40+24,0*1,70*6,40+10,10*3,0*6,40	1 942,59
Ost=9,10*24,80*4,0*0,5+4,50*1,50*4,0*0,5+24,0*1,70*4,0*0,5+10,10*3,0*4,0*0,5	607,06
<b>Spolu</b>	<b>2 701,42</b>
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>3 411,26</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

**JKSO:** budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné  
**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby  
**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 EUR/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 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	5,45*22,85+9,10*24,80+4,50*1,50+24,0*1,7+10,10*3,0	428,06	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	2	5,45*22,85+9,10*24,80+4,50*1,50+24,0*1,7+10,10*3,0	428,06	Repr. 3,2		3,2
Nadzemné	3	9,10*24,80+4,50*1,50+34,0/1,70+10,10*3	282,73	Repr. 3,60		3,6

**Priemerná zastavaná plocha:** (428,06 + 428,06 + 282,73) / 3 = 379,62 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (428,06 \* 3,2 + 428,06 \* 3,2 + 282,73 \* 3,6) / (428,06 + 428,06 + 282,73) = 3,30 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 379,62) = 0,9832

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364

## Výpočet 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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvků na dokonč. [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,38	100	6,38
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,97	100	15,97
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,51	100	8,51
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,38	100	6,38
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,19	100	3,19
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	20	0,21
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,45	20	1,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19	20	0,64
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,19	20	0,64
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,19	0	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,26	20	0,85
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,38	40	2,55
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,19	20	0,64
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	4,26	20	0,85
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,38	30	1,91
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,19	20	0,64
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,19	20	0,64
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,26	20	0,85
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,26	0	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>94,00</b>	<b>100,00</b>		<b>52,34</b>

**Rozostavanosť stavby:** 52,34 %

**Nedokončenosť stavby:** 47,66 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_v = 94,00 / 100 = 0,9400$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,494$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M$  [Eur/m<sup>3</sup>]

$VH = 86,90 \text{ EUR/m}^3 * 2,494 * 0,9400 * 0,9832 * 0,9364 * 0,939 * 0,95$

$VH = 167,3156 \text{ EUR/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova súp. č. 255 na parc. č. 223	2000	19	71	90	21,11	78,89
Prístavba	2007	12	71	83	14,46	85,54



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
<b>Pôvodná stavba z roku 2000</b>		
Východisková hodnota dokončenej stavby	709,84 m <sup>3</sup> * 167,3156 EUR/m <sup>3</sup>	118 767,31
Nedokončenosť	-47,66 % z 118 767,31	-56 604,50
Východisková hodnota		62 162,81
Technická hodnota	78,89 % z 62 162,81 EUR	49 040,24
<b>Prístavba z roku 2007</b>		
Východisková hodnota dokončenej stavby	2701,42 m <sup>3</sup> * 167,3156 EUR/m <sup>3</sup>	451 989,71
Nedokončenosť	-47,66 % z 451 989,71	-215 418,30
Východisková hodnota		236 571,41
Technická hodnota	85,54 % z 236 571,41 EUR	202 363,18

**Vyhodnotenie:**

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Pôvodná stavba z roku 2000	118 767,31	62 162,81	49 040,24
Prístavba z roku 2007	451 989,71	236 571,41	202 363,18
<b>Spolu</b>	<b>570 757,02</b>	<b>298 734,22</b>	<b>251 403,42</b>

**Dokončenosť stavby:** (298 734,22EUR / 570 757,02EUR) \* 100 % = 52,34 %

**2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY****2.2.1 Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka slúži na zabezpečenie pripojenia prevádzkovej budovy na verejné rozvody vody vedené vedľa pril'ahlej miestnej komunikácie. Prípojka je nová, zrealizovaná v roku 2007.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
<b>Položka:</b>	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1250/30,1260 = 41,49 EUR/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	4 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,494
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2007	12	28	40	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	4 bm * 41,49 EUR/bm * 2,494 * 0,95	393,21
Technická hodnota	70,00 % z 393,21 EUR	275,25

## 2.2.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka slúži na pripojenie objektu prevádzkovej budovy na žumpu, ktorá sa nachádza v severovýchodnej zadnej časti pozemku za budovou.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
<b>Položka:</b>	2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	2140/30,1260 = 71,03 EUR/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	15 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,494$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2007	12	28	40	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 71,03 \text{ EUR/bm} * 2,494 * 0,95$	2 524,37
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2 524,37 \text{ EUR}$	1 767,06

## 2.2.3 Žumpa

Betónová žumpa, ktorá sa nachádza za prevádzkovou budovou, v severovýchodnej časti pozemku.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$4,0 * 3,0 * 2,5 = 30 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,494$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2007	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	7 668,00
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 7 668,00 \text{ EUR}$	5 827,68

## 2.2.4 Plynová prípojka

Plynová prípojka v prednej časti budovy, slúži na pripojenie objektu na verejný plynovod uložený vedľa pril'ahlej miestnej komunikácie.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	5. Plynovod (JKSO 827 5)
<b>Bod:</b>	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
<b>Kód KS:</b>	2221 Miestne plynovody
<b>Kód KS2:</b>	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	425/30,1260 = 14,11 EUR/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	4 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,494$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2007	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 2,494 * 0,95$	133,72
Technická hodnota	76,00 % z 133,72 EUR	101,63

## 2.2.5 Elektrická prípojka

Prípojka NN slúži na pripojenie objektu na verejné rozvody NN, vedená podzemným káblom zo zdroja popod cestnú komunikáciu. Prípojka bola zrealizovaná v roku 2007.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
<b>Bod:</b>	7.1. NN prípojky
<b>Položka:</b>	7.1.j) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
<b>Kód KS:</b>	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	445/30,1260 = 14,77 EUR/bm
<b>Počet káblov:</b>	4
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	8,86 EUR/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	24 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,494$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2007	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * (14,77 \text{ EUR/bm} + 3 * 8,86 \text{ EUR/bm}) * 2,494 * 0,95$	2 351,29
Technická hodnota	76,00 % z 2 351,29 EUR	1 786,98

## 2.2.6 Spevnené plochy

Spevnená betónová plocha vo dvore objektu na parc. č. 233/1 z juhovýchodu, pred bočným vstupom do budovy. Plochy sú s povrchom z monolitického betónu o hrúbke 10 cm.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka:</b>	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$3*9+6*4 = 51 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,494$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2010	9	31	40	22,50	77,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$51 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 0,95$	1 042,80
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 1\,042,80 \text{ EUR}$	808,17

## 2.2.7 Vodomeraná šachta

Betónová vodomeraná šachta s oceľovým poklopom, ktorá sa nachádza v závetrí, pred vstupnými dverami do pohostinstva.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

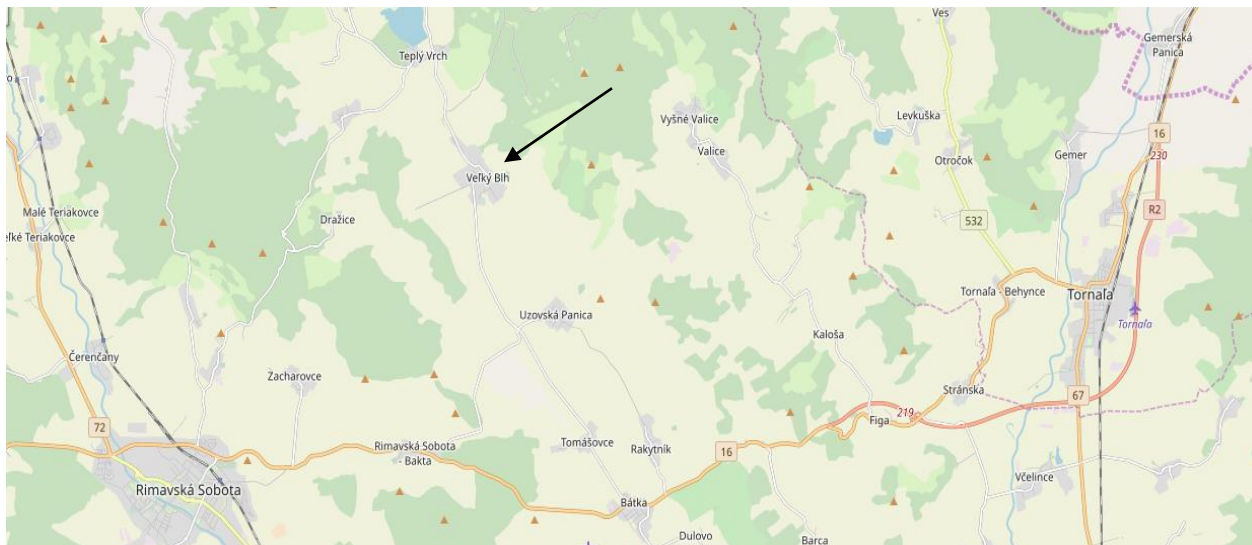
<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.5. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)
<b>Položka:</b>	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$0,9*0,8 = 0,72 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,494$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Prevádzková budova súp. č. 255 na parc. č. 223	298 734,22	251 403,42
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	393,21	275,25
Kanalizačná prípojka	2 524,37	1 767,06
Žumpa	7 668,00	5 827,68
Plynová prípojka	133,72	101,63
Elektrická prípojka	2 351,29	1 786,98
Spevnené plochy	1 042,80	808,17
Vodomeraná šachta	433,76	329,66
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>14 547,15</b>	<b>10 896,43</b>
<b>Celkom:</b>	<b>313 281,37</b>	<b>262 299,85</b>

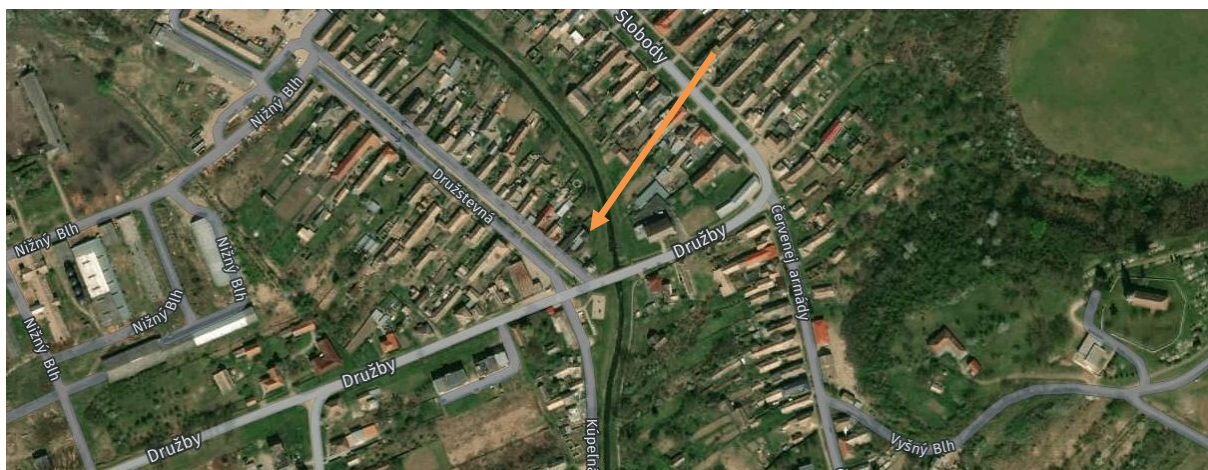
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha obce Veľký Blh

Rozostavaná prevádzková budova súp. č. 255 sa nachádza v intraviláne obce Veľký Blh na rovinatom pozemku parc. č. 223 a 233/1 v centre obce, v zástavbe rodinných domov v kontakte s občianskou vybavenosťou obce. Obec Veľký Blh je sídlo miestneho významu s počtom obyvateľov do 2000, vzdialené od okresného mesta Rimavská Sobota cca 10 km, s dobrým dopravným spojením verejnou autobusovou dopravou. V blízkosti sa nachádza rekreačná oblasť „Teplý vrch“ s termálnym prameňom, s možnosťou rekreácie. Obec Veľký Blh má vybudovanú základnú občiansku vybavenosť, vrátane obchodov a služieb, základnú a materskú školu a kultúrne zariadenie. Ohodnocovaná prevádzková budova, ktorej pôvodná časť slúžila ako rodinný dom, sa po rekonštrukcii užíva ako pohostinstvo so zázemím. Prístavba s nadstavbou je rozostavaná, plánované užívanie je pre účely reštaurácie v 1.NP a s ubytovaním na 2.NP a v podkroví.



Poloha penziónu v rámci obce Veľký Blh

Budova je umiestnená na rovinatom teréne v blízkosti miestnej komunikácie, za križovatkou v centre obce, s možnosťou parkovania autom pred budovou a na prístupových komunikáciách a verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s okresným mestom Rimavská Sobota je autobusovou dopravou SAD, odhadovaný čas jazdy autom do centra je cca 10-15 min, zástavka autobusu SAD sa nachádza vo vzdialenosti cca 50 m, pri hlavnej ceste. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody studenej vody, elektriny, plynu a oznamovacie rozvody.

Kanalizácia je zaústená do žumpy. Orientácia prevádzkovej budovy je čelom ku cestnej komunikácii na juhozápad a bočnou stranou do dvora na juhovýchod. V okolí prevláda zástavba rodinných domov v dostupnosti sú objekty občianskej vybavenosti - obchodné centrum hneď oproti, cez cestu. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom, prevádzková budova, ktorá do nedávna slúžila účelu využitia ako priestory pre pohostinstvo so zázemím. Budova sa v súčasnosti nevyužíva, technické vybavenie bolo z väčšinou demontované. Prístavba nebola stavebne ukončená, aby mohla slúžiť plánovanému účelu. O budovy takéhoto charakteru je v tejto lokalite v súčasnosti výrazne nižší záujem, vzhľadom na nízku kúpyschopnosť miestneho obyvateľstva. V regióne je dlhodobo vysoká nezamestnanosť, ku koncu roka 2018 to bolo nad 16%.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola od prevedenia rekonštrukcie využívaná ako zariadenie pohostinstva so zázemím. S rozostavanou prístavbou je komunikačne prepojená, avšak je možné pohostinstvo využívať bez rušivých vplyvov. Po ukončení prístavby bude možnosť využitia tejto časti pre účely penziónu s reštauráciou a ubytovaním. V 2.NP je plánovaná realizácia aj služobného bytu. Po ukončení stavebných prác, bude možné budovu prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné účely. Alternatívne využitie priestorov je málo pravdepodobné. Zmena účelu využitia je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností pre stanovené účely: pohostinstva a penziónu po dokončení stavebných dokončovacích prác na prístavbe.

#### 1./ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 240- čiastočný zo dňa 04.04.2019:

**Poznámka:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dražby od OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc. č. 223 (č.s. 255 prevádzková budova - rozostavaná stavba), 233/1, podľa č. 2018/37667 - V 3098/2007 (P 286/2018), zapísané dňa 30.08.2018 - 56/2018,

#### ČASŤ C: ŤARCHY

1/Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 223, (č.súp.255), 233/1 podľa zmluvy č. ZZ1 k ÚZ č.015/7010/07SU (V 2551/2007), zapísané dňa 30.10.2007 - 132/07;

2/Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 223, (č.súp.255), 233/1 podľa zmluvy č. ZZ1 k ÚZ č.010/4010/07HU (V 3098/2007), zapísané dňa 14.12.2007 148/07;

Ďalšie riziká neboli zistené.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,2

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	13	0,2600
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,020	8	0,1600
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,400	7	2,8000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,2000
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,200	10	2,0000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,110	9	0,9900
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,4000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,400	5	2,0000
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,6000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,4000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,7700
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,1000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,8800
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,6000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,6000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,1400
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,0800
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>40,98</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 40,98 / 180$	0,228
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 262\,299,85 \text{ EUR} * 0,228$	<b>59 804,37 EUR</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 240**

Obr.: Orientačný tvar, poloha a orientácia na svetové strany pozemkov podľa LV č. 240,

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 223 a 233/1, ležiace v katastrálnom území Vyšný Blh, obce: Veľký Blh, okres: Rimavská Sobota, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v jej centre, v kontakte s občianskou vybavenosťou a tiež s obytnou zónou. Celková výmera ohodnocovaných pozemkov je spolu 783 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa LV č. 240 je: • 1/1. Pozemok parc. č. 223 je zastavaný rozostavanou prevádzkovou budovou súp. č. 255. Pozemok parc. č. 233/1 tvorí príľahlý dvor. Pozemky s možnosťou napojenia na inžinierske siete: vodovod, kanalizáciu, plyn a eli NN. Dostupnosť zastávky SAD - zastávka do 5 minút pešou chôdzou vo vzdialenosti do 50 m, pri hlavnej ceste. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatiené a neohrozené chemickými výparmi.

**Ohodnotenie pozemkov vykonané v zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z.z.:**

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 3,32 €, čo je východisková hodnota pozemkov obce Veľký Blh..

**Voľba koeficientov:**

- ks - koeficient všeobecnej situácie zvolený: ks=0,9 - stavebné územie obce do 5000 obyvateľov, jej centrum
- kv - koeficient intenzity využitia zvolený: kv=1,0 - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu a nebytové budovy pre príležitostné ubytovanie so štandardným vybavením
- kd - koeficient dopravných vzťahov zvolený: kd=0,9 - pozemky v samostatných obciach s možnosťou dopravy do mesta do 15 min.
- kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy zvolený: kp=1,2 - obytná poloha
- ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku zvolený: ki=1,3 - dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na najviac tri druhy verejných sietí)
- kz - koeficient zvyšujúcich faktorov zvolený: kz=1,4 - zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite
- kr - koeficient redukujúcich faktorov zvolený: kr=1 ; nevyskytuje sa

**Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:**

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)



**Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:**

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M * V\dot{S}H_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * \text{kpd} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m<sup>2</sup>

kpd - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kpd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

kde: k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k<sub>d</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sub>p</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

k<sub>i</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sub>z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

k<sub>r</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov (v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z.) V<sub>Hmj</sub>/eura/m<sup>2</sup>

a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
223	zastavaná plocha a nádvorie	386	386,00	1/1	386,00 m <sup>2</sup>
233/1	zastavaná plocha a nádvorie	397	397,00	1/1	397,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>783,00 m<sup>2</sup></b>

**Obec:**

Veľký Blh

**Východisková hodnota:**

V<sub>Hmj</sub> = 3,32 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> 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 <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	1,40
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,40 * 1,00$	1,7690
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ EUR/m}^2 * 1,7690$	5,87 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 783,00 \text{ m}^2 * 5,87 \text{ EUR/m}^2$	<b>4 596,21 EUR</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcelsa č. 223	2 265,82
parcelsa č. 233/1	2 330,39
<b>Spolu</b>	<b>4 596,21</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky:

#### Znalcovi sa ukladá:

- 1/ Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných **na LV č. 240**, vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota - Katastrálny odbor, Okres: Rimavská Sobota, Obec: VEĽKÝ BLH, Katastrálne územie: Vyšný Blh
- prevádzková budova rozostavaná stavba so súpisným číslom 255 nachádzajúca sa na parcele registra C-KN s parcelným číslom 223
  - pozemok registra CKN parc. č. 223 zastavané plochy a nádvoria o výmere 386 m<sup>2</sup>
  - pozemok registra CKN parc. č. 233/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 397 m<sup>2</sup>

#### vo vlastníctve podľa LV:

- Horváth Gejza r. Horváth, Gaštanová 1606/2, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, v spoluvlastníckom podiele: 1/1
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel
- za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,

### Odpoveď:

1/Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení jej noviel a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by 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 neprímeranou pohnutkou.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie, dispozičné riešenie, materiálovo-technické vybavenie, technický stav, celkový stav a charakter nehnuteľností, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu v danom mieste a čase pri poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota rozostavanej prevádzkovej budovy súp. č. 255 na parcele č. 223 a pozemkov parc. č. 223, 233/1, Okres: Rimavská Sobota, Obec: Veľký Blh, k.ú.: Vyšný Blh, podľa LV č. 240, stanovená metódou polohovej diferenciacie je: 64 400,- EUR ku dňu vypracovania znaleckého posudku.**

**Slovom: Šesťdesiatštyritisícštyristo EUR.**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou : **59 804,37 EUR**  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : **4 596,21 EUR**  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

**Dokončenosť stavby: (298 734,22EUR / 570 757,02EUR) \* 100 % = 52,34 %**

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Prevádzková budova súp. č. 255 na parc. č. 223	57 319,98
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	62,76
Kanalizačná prípojka	402,89
Žumpa	1 328,71
Plynová prípojka	23,17
Elektrická prípojka	407,43
Spevnené plochy	184,26
Vodomerná šachta	75,16
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>2 484,39</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>59 804,37</b>
<b>Pozemky</b>	
Podľa LV č. 240 - parc. č. 223 (386 m <sup>2</sup> )	2 265,82
Podľa LV č. 240 - parc. č. 233/1 (397 m <sup>2</sup> )	2 330,39
<b>Spolu pozemky (783,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 596,21</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>64 400,58</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>64 400,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 64 400,00 EUR

Slovom: Šestdesiatštyritisícštyristo EUR

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani v krajinskej oblasti. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia. Pozemok pod stavbou nie je ekologický zaťažený. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. V čase ohodnotenia sa k ohodnocovaným stavbám a pozemkom neviažu žiadne nájomné zmluvy, podľa vyjadrenia majiteľa, a neboli znalcovi predložené.

#### Možné riziká:

#### 1./ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 240 - čiastočný zo dňa 04.04.2019:

**Poznámka:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dražby od OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc. č. 223 (č.s. 255 prevádzková budova - rozostavaná stavba), 233/1, podľa č. 2018/37667 - V 3098/2007 (P 286/2018), zapísané dňa 30.08.2018 - 56/2018,

#### ČASŤ C: ŤARCHY

1/Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 223, (č.súp.255), 233/1 podľa zmluvy č. ZZ1 k ÚZ č.015/7010/07SU (V 2551/2007), zapísané dňa 30.10.2007 - 132/07;

2/Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, na pozemky C KN parc.č. 223, (č.súp.255), 233/1 podľa zmluvy č. ZZ1 k ÚZ č.010/4010/07HU (V 3098/2007), zapísané dňa 14.12.2007 148/07;

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním týchto nehnuteľností.

## IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka Sp. zn.: DDHC004/2019, zo dňa 08.03.2019
- 2) (2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 240 vystavený Okresným úradom Rimavská Sobota, Katastrálnym odborom, zo dňa 04.04.2019
- 3) (1xA4) Informatívna kópia katastrálnej mapy, vystavená Okresným úradom Rimavská Sobota, Katastrálnym odborom, zo dňa 04.04.2019
- 4) (5xA4) Doklad o veku stavby: stavebné povolenie číslo: 129/2003, zo dňa 05.05.2003
- 5) (1xA4) Čestné prehlásenie o veku pôvodnej stavby RD na parc. č. 223
- 6) (1xA4) Situačný plán a umiestnenie budovy
- 7) (2xA4) Schéma pôdorysu prevádzkovej budovy 1.NP a 2.NP
- 8) (2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 08.04.2019

Spolu: 15 listov

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 41/2019 znaleckého denníka za rok 2019

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