

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): D900223 zo dňa 15.2.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 13/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených v k.ú. Rožňava, obec Rožňava, vedené Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 6308:

- parcela č. 1974/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 469 m²,
(právny vzťah k stavbe s.č. 434 evidovanej na pozemku p.č. 1974/1),
- parcela č. 1974/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m²,
- parcela č. 1975/1 - ostatná plocha o výmere 1837 m²,
- parcela č. 1975/2 - ostatná plocha o výmere 263 m²,
- budova Detské voľnočasové herné centrum č.s. 434, postavená na parcele KN-C č.1974/1,
pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 49 (26)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 15.2.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených v k.ú. Rožňava, obec Rožňava, vedené Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 6308:

- parcela č. 1974/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 469 m², (právny vzťah k stavbe s.č. 434 evidovanej na pozemku p.č. 1974/1),
- parcela č. 1974/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m²,
- parcela č. 1975/1 - ostatná plocha o výmere 1837 m²,
- parcela č. 1975/2 - ostatná plocha o výmere 263 m²,
- budova Detské voľnočasové herné centrum č.s. 434, postavená na parcele KN-C č.1974/1.

2. Účel znaleckého posudku: účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 13.3.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.3.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Rozhodnutie č. 359/2016 o dodatočnom povolení stavby, vydalo Mesto Rožňava, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, dňa 29.2.2016
- Kolaudačné rozhodnutie č. 4078/2018, vydalo Mesto Rožňava, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, dňa 20.8.2018
- Rozhodnutie č. 3505/2018 o povolení zmeny v užívaní stavby, vydalo Mesto Rožňava, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, dňa 22.8.2018
- Projekt stavby "Detské voľnočasové herné centrum" pre stavebné povolenie, vypracoval Architektonický ateliér Modul, s.r.o., Nám. baníkov 1, Rožňava, 8/2015, v rozsahu pôdorys 1.PP, pôdorys 1. NP, pôdorys 2. NP, rezy - AA, BB, CC, situácia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 6308, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 12.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 12.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota, obvykle vrátane dane 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 2023: $kcu=3,661$.

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. Metóda polohovej diferenciacie je použitá, nakoľko nehnuteľnosť je budova občianskej vybavenosti, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je realizovaný, pretože neboli získané potrebné podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania bežného výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. V metóde polohovej diferenciácie pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je realizovaný, pretože znalec nezískal potrebné podklady (kúpne zmluvy) pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov nie je počítaná, nakoľko daný typ nehnuteľnosti je bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **6308** v k. ú. Rožňava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C", evidované na mape určeného operátu:

parcela č. 1974/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 469 m²,

(právny vzťah k stavbe čs 434 evidovanej na pozemku 1974/1)

parcela č. 1974/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m²,

parcela č. 197451 - ostatná plocha o výmere 1837 m²,

parcela č. 1975/2 - ostatná plocha o výmere 263 m²,

Stavby:

budova - detské voľnočasové herné centrum č.s. 434, postavená na parcele KN-C č.1974/1

B. Vlastníci:

1 STAVREALITY s.r.o., J. Poničana 13, Bratislava, PSČ 841 07, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Tarchy:

1 Vklad záložného práva č. V 222/2018 zo dňa 31.8.2018 v prospech Fio banka a.s.

1 Daňový úrad Bratislava zriaďuje daňové záložné právo, Z 1156/2021 a Z 2593/2021

Iné údaje:

Zápis GP36210161 - 127-2016 a kolaud. rozhodnutie 5358/2016 Z - 2722/2016, Kolaud. rozhodnutie č. 611- /2017 Z - 554/2017

Poznámka:

Poznamenáva sa: Daňový úrad Bratislava - zákaz nakladať s predmetom záložného práva

Poznamenáva sa: Upovedomenie o zahájení výkonu záložného práva, záložný veriteľ Fio banka a.s.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.3.2024 za účasti p. Duboša

Zameranie vykonané dňa 13.3.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.3.2024

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola poskytnutá Projektová dokumentácia stavby "Detské voľnočasové herné centrum", M 1:50, projekt pre stavebné povolenie vypracoval Architektonický ateliér Modul, s.r.o., Rožňava, 8/2015.

Skutkový stav pri obhliadke je v súlade s predloženým projektom, až na malé rozdiely - terasa v 1. NP č. 1.23 nebola ešte zrealizovaná.

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:

Budova Detské voľnočasové herné centrum č.s. 434 na parc. KN-C č. 1974/1

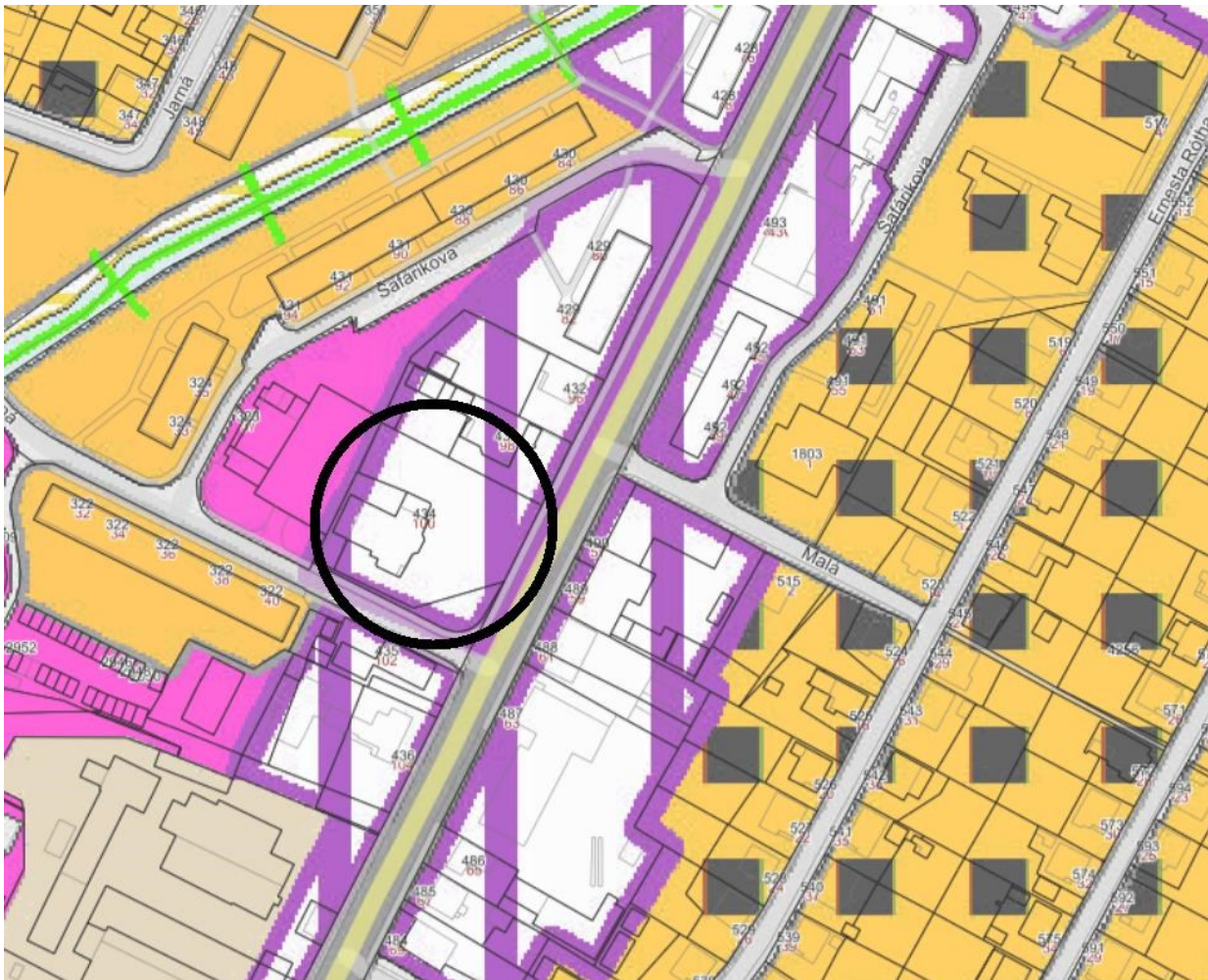
Príslušenstvo (vonkajšie úpravy a pod.) na parc. KN - C č. 1974/2, 1975/1, 1975/2

Pozemky:

- parc. KN - C č. 1974/1
- parc. KN - C č. 1974/2
- parc. KN - C č. 1975/1
- parc. KN - C č. 1975/2

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:Stavby: nie súPozemky: nie sú**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Budova Detské voľnočasové herné centrum sa v zmysle územného plánu mesta Rožňava nachádza v lokalite s funkčným využitím územia - zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou.

<https://roznava.gisplan.sk/mapa/up-komplexny-navrh/?c=-316700.05%3A-1244234.55&z=5&lb=up&ly=pc%2Cad%2Cul&lbo=1&lyo=>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Detské voľnočasové herné centrum č.s. 434, k.ú. Rožňava - stará časť, k.ú. Rožňava

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Budova "Detské voľnočasové herné centrum" č.s. 434, na ulici Šafárikova č.o. 100, v Rožňave, na parc. KN-C č. 1974/1, je dvojpodlažná budova s podkrovím, secesná vila postavená na začiatku 20. storočia, podľa dobových zdrojov mesta Rožňava. Budova s murovanými stenami má manzardovú strechu s krytinou z azbestocementových šablón, s novodobými vikiermi, so secesne členenými oknami a secesným zdobením okolo okien, s profilovanou podstrešnou rímsou, so soklom obloženým tesanými kameňmi (kyklopské murivo) na čelnej fasáde, kamenný obklad rohov čelnej fasády vystupuje až do výšky 2,5m, na ostatných fasádach je úprava sokla a nároží zopakovaná z cementovej škrabanej omietky.

Odhadovaný začiatok užívania budovy je rok 1916. Budova bola rekonštruovaná a modernizovaná, podľa dodaných podkladov naposledy v roku 2016 rozhodnutím o dodatočnom povolení stavby, ktoré riešilo aj prístavbu kotolne a vstupnej rampy. V roku 2018 boli kolaudované ostatné priestory v 2. NP určené pre detské voľnočasové herné centrum, v roku 2018 bolo vydané aj rozhodnutie o zmene v užívaní stavby na polyfunkčný objekt, bez stavebných zásahov, kde okrem pôvodného účelu detského herného centra sa menil účel dvoch miestností v 2. NP na kancelárie.

Budova je napojená na verejný rozvod elektrickej energie, vody, kanalizácie.

Dispozičné riešenie:

V 1. podzemnom podlaží sa nachádza: chodba so schodmi, bazén, oddychová miestnosť, hygienické zariadenia - WC, sprchy, v prístavbe kotolňa.

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza: chodba, schodisko, šatňa, hygienické miestnosti pre deti a pre personál, prepojené denné miestnosti herne.

V 2. nadzemnom podlaží sa nachádza: chodba, denné miestnosti, hygienické zariadenia

Technické riešenie:

- Základy - kamenné ukladané na sucho
- Zvislé nosné konštrukcie - v 1. PP murivo z lomového kameňa na maltu hr. 800mm, v 1. NPa v 2. NP murivo z plných pálených tehál hr. nad 45 cm
- Stropy - v 1. PP klenbové murované medzi oceľovými "I" nosníkmi, v 1. NP a 2. NP - drevené trámové s podhľadom
- Zastrešenie bez krytiny - drevená stojatá stolica s väznými trámami a šikmými vzperami
- Krytina - azbestocementové šablóny na debnení
- Klampiarske konštrukcie - odpadové žľaby a zvody z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenné štukové omietky so secesne zdobenými ornamentmi okolo okien
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenné a vápenocementové hladké omietky, keramické obklady hygienických miestností
- Schody - v 1. NP drevené, v 1. PP železobetónové s povrchom z keramickej dlažby
- Dvere - prevažne nové plastové, a hladké
- Okná - prevažne nové plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - plávajúce laminátové, z PVC a z keramickej dlažby
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - svetelná a motorická
- Vnútorný rozvod vody plastovým potrubím
- Vnútorný rozvod kanalizácie plastovými rúrami
- Vybavenie kuchýň - kuchynská linka s nerezovým drezom
- Vykurovanie - ústredné, kotlom na drevo, plechové panelové radiátory s regulačnými ventilmi
- Ohrev teplej vody - elektrický zásobník, zásobníky teplej vody spojený kotlom UK
- Vybavenie hygienických miestností - splachovacie záchody, pisoáre, keramické umývadlá s pákovými vodovodnými batériami, výlevky
- Ostatné - bazén s technológiou

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 39 budovy pre výučbu a výchovu - ostatné
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY
Pôvodná stavba z roku 1916

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz=š*d*h _{zr} (h _{zr} =zrovnaná hrúbka kubatúry základov)	0,00
13,155*10,685*0,15	21,08
(16,71*10,055+7,03*1,515)*0,15	26,80
(3,67*7,46+1,41*3,045)*0,15	4,75
Spodná stavba	
O _s =š*d*v	0,00
I,PP 13,155*10,685*2,75	386,54
(16,71*10,055+7,03*1,515)*2,75	491,34
(3,67*7,46+1,41*3,045)*2,75	87,10
Vrchná stavba	
O _v =š*d*v	0,00
I,NP 13,02*10,685*4,15	577,34
(16,57*9,902+6,89*1,515)*4,15	724,24
(3,67*7,26+1,34*3,045)*4,15	127,51
II,NP 13,02*10,685*3,595	500,13
16,57*9,902*3,595	589,85
1,34*5,96*3,595	28,71
Zastrešenie	
O _t =š*d*v	0,00
13,02*10,685*3,965/2	275,80
(16,57*9,902+1,34*3,045)*3,965/2	333,37
3,67*7,26*0,90/2	11,99
Ostatné	
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	4 186,55

Prístavba z roku 2016

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
kotolňa 5,00*8,40*0,10	4,20
podchod pod rampou (9,99*2,11+2,115*1,55)*0,10	2,44
Spodná stavba	
kotolňa 5,00*8,40*3,13	131,46
podchod pod rampou (9,99*2,11+2,115*1,55)*2,50	60,89
Vrchná stavba	
kotolňa 5,07*8,367*3,124	132,52
Zastrešenie	
kotolňa 5,07*8,367*0,746/2	15,82
Ostatné	

rampa (8,24+1,55)*1,45*1,045/2	7,42
rampa 8,24*1,30*1,865/2	9,99
Obstavaný priestor prístavby	364,74

Obstavaný priestor stavby celkom: 4 551,29 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	13,155*10,685+16,71*10,055+(3,67*7,46+1,41*3,045)+5,00*8,40	382,25	Repr. 2,75		2,75
Nadzemné	1	13,02*10,685+(16,57*9,902+6,89*1,515)+(3,67*7,26+1,34*3,045)+5,07*8,367	386,78	Repr. 4,15		4,15
Nadzemné	2	13,02*10,685+16,57*9,902+1,34*5,96	311,18	Repr. 3,595		3,595

Priemerná zastavaná plocha:

$$(382,25 + 386,78 + 311,18) / 3 = 360,07 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$386,78 + 311,18) = 3,49 \text{ m}$$

$$(382,25 * 2,75 + 386,78 * 4,15 + 311,18 * 3,595) / (382,25 +$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 360,07) = 0,9867$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,49) = 0,9017$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	0,70	4,90	4,68
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,11
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	10,51
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,73
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,69
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	4,01
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Schody	3,00	0,70	2,10	2,01
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,87
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,16
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,91
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,82
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,78
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00

21	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,44
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,50	1,00	0,96
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,87
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,90	11,40	10,89
	Spolu	100,00		104,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,70 / 100 = 1,0470$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 1,0470 * 0,9867 * 0,9017 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 257,5170 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav staršej budovy, s vekom 108 rokov je dobrý, jedná sa o budovu murovanej konštrukcie s hrúbkou obvodových stien nad 50 cm. Vzhľadom k veku budovy a jej technickému stavu je životnosť stanovená odborným odhadom 130 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený analytickou metódou, ktorá zohľadňuje stav nových konštrukcií a vybavenia.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,68	1916	175	108	2,89
2	Zvislé konštrukcie	18,11	1916	140	108	13,97
3	Stropy	10,51	1916	140	108	8,11
4	Zastrešenie bez krytiny	5,73	1916	110	108	5,63
5	Krytina strechy	1,91	1970	60	54	1,72
6	Klmpiarske konštrukcie	0,96	1970	60	54	0,86
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,69	2016	60	8	0,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,01	2016	50	8	0,64
9	Vnútorné keramické obklady	1,91	2016	50	8	0,31
10	Schody	2,01	1916	120	108	1,81
11	Dvere	2,87	2016	50	8	0,46
12	Vráta	0,00	1916	0	0	0,00
13	Okná	7,16	2016	50	8	1,15
14	Povrchy podláh	1,91	2016	50	8	0,31
15	Vykurovanie	3,82	2016	50	8	0,61
16	Elektroinštalácia	4,78	2016	50	8	0,76
17	Bleskozvod	0,96	1970	60	54	0,86
18	Vnútorný vodovod	1,91	2016	50	8	0,31
19	Vnútorná kanalizácia	1,91	2016	60	8	0,25
20	Vnútorný plynovod	0,00	1916	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	3,44	2016	40	8	0,69
22	Vybavenie kuchýň	0,96	2016	15	8	0,51
23	Hygienické zariadenia a WC	2,87	2016	40	8	0,57
24	Výťahy	0,00	1916	0	0	0,00
25	Ostatné	10,89	2016	50	8	1,74

	Opotrebenie					45,05%
	Technický stav					54,95%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$257,5170 \text{ €/m}^3 * 4551,29 \text{ m}^3$	1 172 034,55
Technická hodnota	$54,95 \% \text{ z } 1\,172\,034,55 \text{ €}$	644 032,99

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot kovaný na parc. č. 1975/1

Plot kovaný je postavený z východnej strany nehnuteľnosti, na ulici Šafárikova, z ocelevej kovanej konštrukcie na kamennom základe a podmurovke z opracovaného kameňa, s pohľadovou výškou 1,2 m, realizovaný v roku 1916.

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	22,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	22,50m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	27,00m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 22,50 m
Pohľadová plocha výplne: $22,50 * 1,20 = 27,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 kovaný na parc. č. 1975/1	1916	108	2	110	98,18	1,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,50\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 27,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,02$	6 323,17
Technická hodnota	$1,82 \% \text{ z } 6\,323,17 \text{ €}$	115,08

2.2.2 Plot z ocelových rámov na parc. č. 1975/1

Plot z ocelového pletiva v rámoch je postavený z južnej strany nehnuteľnosti, na ulici Letná, na betónovom základe a betónovej podmurovke, s pohľadovou výškou 1,6 m, s 2 plotovými vrátami a vrátkami, realizovaný v roku 1970 (odhad).

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	60,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	60,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	96,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 60,5 m
Pohľadová plocha výplne: 60,50*1,60 = 96,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 z ocelových rámov na parc. č. 1975/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,50m * 53,98 €/m + 96,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,661 * 1,02$	19 757,54
Technická hodnota	10,00 % z 19 757,54 €	1 975,75

2.2.3 Plot murovaný na parc. č. 1974/2

Plot murovaný je postavený zo západnej strany nehnuteľnosti, je murovaný z betónových tvárnic s omietkou, na betónovom základe, s pohľadovou výškou 1,25 m, realizovaný v roku 2016.

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	11,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	14,38m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 11,5 m
Pohľadová plocha výplne: 11,50*1,25 = 14,38 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 murovaný na parc. č. 1974/2	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,50m * 23,24 €/m + 14,38m^2 * 25,06 €/m^2) * 3,661 * 1,02$	2 343,68
Technická hodnota	84,00 % z 2 343,68 €	1 968,69

2.2.4 Plot z vlnitého plechu na parc. č. 1974/2 a 1975/1

Plot z vlnitého plechu je postavený zo západnej strany nehnuteľnosti, na betónových stĺpoch, s pohľadovou výškou 2,0 m, realizovaný v roku 2000 (odhad).

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	38,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	76,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu:	38,0 m
Pohľadová plocha výplne:	$38,00 * 2,0 = 76,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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 z vlnitého plechu na parc. č. 1974/2 a 1975/1	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 76,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,02$	6 555,80
Technická hodnota	40,00 % z 6 555,80 €	2 622,32

2.2.5 Vodovodná prípojka na parc. č. 1974/2

Vodovodná prípojka z verejnej vodovodnej siete je vedená z južnej strany na parc. č. 1974/2, je z plastového potrubia, daná do užívania v roku 2016.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	33,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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. č. 1974/2	2016	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,02$	5 315,34
Technická hodnota	86,67 % z 5 315,34 €	4 606,81

2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc. KN - C č. 1974/2

Kanalizačná prípojka do verejnej siete je vedená cez parc. č. 1974/2 na južnej strane, je z plastového potrubia, daná do užívania v roku 2016.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 33,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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. 1974/2	2016	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,02$	3 550,23
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 3 550,23 \text{ €}$	3 195,21

2.2.7 Spevnená plocha na parc. č. 1974/2

Spevnená plocha z betónovej dlažby je umiestnená na parc. č. 1974/2, ako vstupná plocha k nehnuteľnosti, realizovaná v roku 2016.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $11,0 * 7,0 = 77 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Spevnená plocha na parc. č. 1974/2	2016	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

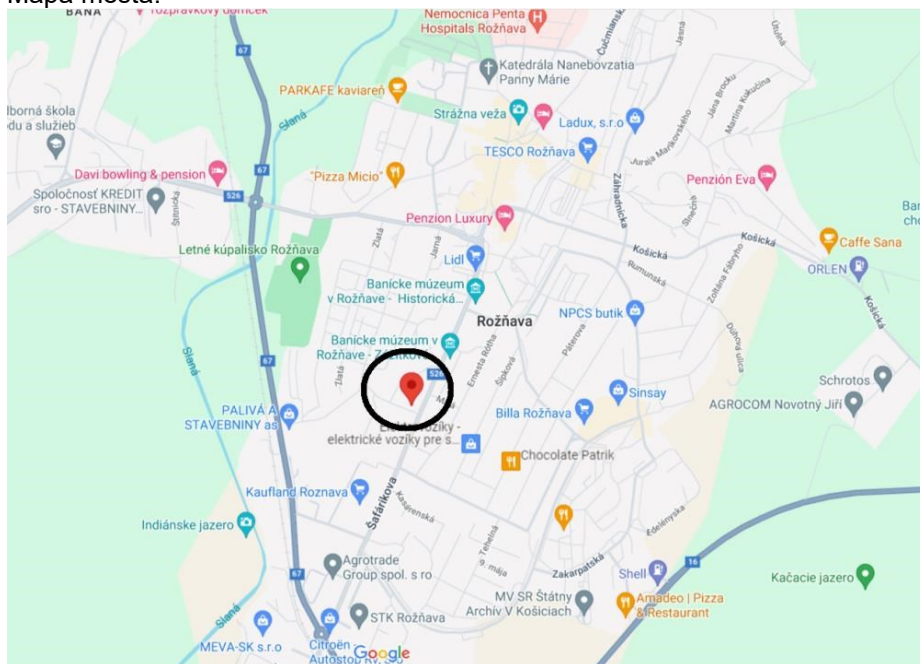
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	77 m ² ZP * 7,3 €/m ² ZP * 3,661 * 1,02	2 099,01
Technická hodnota	80,00 % z 2 099,01 €	1 679,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Detské voľnočasové herné centrum č.s. 434, k.ú. Rožňava - stará časť, k.ú. Rožňava	1 172 034,55	644 032,99
Plot kovaný na parc. č. 1975/1	6 323,17	115,08
Plot z ocelových rámov na parc. č. 1975/1	19 757,54	1 975,75
Plot murovaný na parc. č. 1974/2	2 343,68	1 968,69
Plot z vlnitého plechu na parc. č. 1974/2 a 1975/1	6 555,80	2 622,32
Vodovodná prípojka na parc. č. 1974/2	5 315,34	4 606,81
Kanalizačná prípojka na parc. KN - C č. 1974/2	3 550,23	3 195,21
Spevnená plocha na parc. č. 1974/2	2 099,01	1 679,21
Celkom:	1 217 979,32	660 196,06

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

Mapa mesta:



Mapa lokality:



Budova Detské voľnočasové herné centrum v Rožňave č.s. 434, na ulici Šafárikova č.o. 100, sa nachádza v širšom centre okresného mesta Rožňava, na príjazdovej ulici do centra mesta, s dobrou dostupnosťou po vybudovaných cestných komunikáciách, s vybudovanou komplexnou technickou infraštruktúrou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Budova je využívaná podľa svojho účelu, ako detské voľnočasové centrum, aj v budúcnosti môže byť využívaná pre daný účel, alebo aj čiastočne kancelárie na administratívne účely, alebo aj pre iné oblasti občianskej vybavenosti. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Lokalita, kde je umiestnená budova Detské voľnočasové herné centrum v Rožňave, sa nachádza v širšom centre okresného mesta, s budovami občianskej vybavenosti a s rodinnými a bytovými domami v okolí, v rovinnom teréne, s dopytom v rovnováhe s ponukou na trhu s podobnými nehnuteľnosťami. Budova je v dobrom technickom stave, bola rekonštruovaná, je udržiavaná, vyžaduje len bežnú údržbu. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti. Jedná sa o priaznivý objekt s dvorom, orientácia hlavných miestností nehnuteľnosti k svetovým stranám je v smere juh a juhovýchod. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva. V mieste sú obmedzené pracovné možnosti. Budova je napojená na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu. Možnosť napojenia na plyn na hranici pozemku. K danej lokalite je prístup po spevnených cestných komunikáciách, dopravná dostupnosť mesta je autobusovou a železničnou dopravou. V okresnom meste Rožňava sa nachádza kompletná sieť obchodov a služieb, nákupných centier, nemocnica, materské, základné a stredné školy, divadlo, banky a všetky inštitúcie okresného mesta. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobná. Lokalita s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy.

V okolí nehnuteľnosti je prírodná lokalita do 1 km. Lokalita bez zmeny v územnom pláne, nehnuteľnosť nie je prenajatá, je bez výnosu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	125,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 125,7 / 180$	0,698
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 660\,196,06 \text{ €} * 0,698$	460 816,85 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN - C

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území, v k.ú. mesta Rožňava, pozemky registra "C" parc. č. 1974/1, 1974/2, 1975/1, 1975/2, pozemky na ktorých je postavená budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum a na ktorých je oplotený dvor.

Jedná sa o lokalitu s občianskou vybavenosťou, so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť po spevnených cestách, v mestách bez mestskej hromadnej dopravy. Funkčné využitie pozemku podľa platného územného plánu, sa jedná o zmiešané územie s mestskou štruktúrou. Pozemok je možné napojiť na inžinierske siete: elektrická energia, voda, 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]
1974/1	zastavaná plocha a nádvorie	469,00	1/1	469,00
1974/2	zastavaná plocha a nádvorie	229,00	1/1	229,00
1975/1	ostatná plocha	1837,00	1/1	1837,00
1975/2	ostatná plocha	263,00	1/1	263,00
Spolu výmera				2 798,00

Obec:
Východisková hodnota:

Rožňava
VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>centrá miest do 50 000 obyvateľov</i>	1,20
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 <i>nebytové budovy so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D 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 <i>pozemky v mestách bez mestskej hromadnej dopravy</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>plochy území občianskej vybavenosti a služby</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>priame napojenie na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu, možnosť napojenia na plyn</i>	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu, veľkosť a tvar</i>	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 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00	5,1597
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 €/m ² * 5,1597	51,39 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1974/1	469,00 m ² * 51,39 €/m ² * 1/1	24 101,91
parcels č. 1974/2	229,00 m ² * 51,39 €/m ² * 1/1	11 768,31
parcels č. 1975/1	1 837,00 m ² * 51,39 €/m ² * 1/1	94 403,43
parcels č. 1975/2	263,00 m ² * 51,39 €/m ² * 1/1	13 515,57
Spolu		143 789,22

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 15.2.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených v k.ú. Rožňava, obec Rožňava, vedené Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 6308:

- parcela č. 1974/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 469 m², (právný vzťah k stavbe s.č. 434 evidovanej na pozemku p.č. 1974/1),
- parcela č. 1974/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m²,
- parcela č. 1975/1 - ostatná plocha o výmere 1837 m²,
- parcela č. 1975/2 - ostatná plocha o výmere 263 m²,
- budova Detské voľnočasové herné centrum č.s. 434, postavená na parcele KN-C č.1974/1.

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Detské voľnočasové herné centrum č.s. 434, k.ú. Rožňava - stará časť, k.ú. Rožňava	449 535,03
Plot kovaný na parc. č. 1975/1	80,33
Plot z oceľových rámov na parc. č. 1975/1	1 379,07
Plot murovaný na parc. č. 1974/2	1 374,15
Plot z vlnitého plechu na parc. č. 1974/2 a 1975/1	1 830,38
Vodovodná prípojka na parc. č. 1974/2	3 215,55
Kanalizačná prípojka na parc. KN - C č. 1974/2	2 230,26
Spevnená plocha na parc. č. 1974/2	1 172,09
Spolu stavby	460 816,85
Pozemky	
KN - C - parc. č. 1974/1 (469 m ²)	24 101,91
KN - C - parc. č. 1974/2 (229 m ²)	11 768,31
KN - C - parc. č. 1975/1 (1 837 m ²)	94 403,43
KN - C - parc. č. 1975/2 (263 m ²)	13 515,57
Spolu pozemky (2 798,00 m²)	143 789,22
Všeobecná hodnota celkom	604 606,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	605 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstopäťtisíc Eur	

V Tornali, dňa 24.03.2024

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 900223, zo dňa 15.2.2024 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 6308, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 12.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 3 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zo dňa 12.3.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Rozhodnutie č. 359/2016 o dodatočnom povolení stavby, vydalo Mesto Rožňava, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, dňa 29.2.2016 - 1 A4
5. Kolaudačné rozhodnutie č. 4078/2018, vydalo Mesto Rožňava, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, dňa 20.8.2018 - 5 A4
6. Rozhodnutie č. 3505/2018 o povolení zmeny v užívaní stavby, vydalo Mesto Rožňava, Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, dňa 22.8.2018 - 5 A4
7. Projekt stavby "Detské voľnočasové herné centrum" pre stavebné povolenie, vypracoval Architektonický ateliér Modul, s.r.o., Nám. baníkov 1, Rožňava, 8/2015, v rozsahu pôdorys 1.PP, pôdorys 1. NP, pôdorys 2. NP, rezy - AA, BB, CC, situácia - 7 A3
8. 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 13/2024.

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

Ing. Emília Hasíková