Meno, adresa znalca:
Ing. Alžbeta Czipruszová

Znalec pre odbor Stavebníctvo
Odvetvie - Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku: DUPOS dražobná, spol. s r.o.
Tamaškovičova 17
917 01 Trnava

Objednávka: zo dňa 15.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 133/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v kat. ú. Rimavská Sobota,
Byt č. 20 v Obytnom dome 52 b.j. Rožňavská súp.č.856 na parc.č. 1094/254 - LV č.3236
Pozemok pod parc. č. 1094/254 - LV č.3518

Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

Počet strán posudku /z toho príloh/: 27/11

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 krát v písomnej forme a 2 krát v elektronickej podobe

V Rimavskej Sobote, dňa 08.09.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úlohou znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľného majetku v kat. ú. Rimavská Sobota,
Byt č. 22 v Obytnom dome 52 b.j. Rožňavská súp.č.856 na parc.č. 1094/254 - LV č.3236 - podiel 1/2 (B/75)
Pozemok pod parc. č. 1094/254 - LV č.3518 - podiel 5563/631216 (B/71)

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
04.09.2025 - dátum miestnej obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.09.2025 - dátum miestnej obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku:
a) Podklady dodané zadávateľom:
Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.08.2025
b) Podklady získané znalcom:
- Výpis z listu vlastníctva č.3236, kat.ú. Rimavská Sobota, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 14.08.2025
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Rimavská Sobota, vytvorená cez katastrálny portál dňa 14.08.2025
- Potvrdenie o užívaní obytného domu, vydalo Okresné stavebné bytové družstvo, Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, dňa 22.09.2016
- Situačný plán podlažia - pôdorys prízemia (I.N.P.)
- Miestna obhliadka nehnuteľností
- Skutočné rozmery miestností bytu č.20 podľa miestnej obhliadky
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

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 výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods.2 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "ZDD") odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods.1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 ods.3 ZDD "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícií".

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov - preskúmateľné údaje na porovnanie už s realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľnosti v danom mieste a čase nie sú k dispozícii, preto určenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné.
Ohodnotený nehnuteľný majetok nie je užívaný v prenájme, z toho dôvodu je výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je stanovený s metódou kombinovanou.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných Žilinskou univerzitou v Žiline, ÚSI. Nárast cien K_{CU} od 4.Q/1996 je používaný 3,975 k 2Q/2025 uverejnený Slovenským štatistickým úradom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b/1 - **List vlastníctva č. 3236** - čiastočný pre kat.ú. Rimavská Sobota, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 14.08.2025

Okres - Rimavská Sobota
Obec - Rimavská Sobota
Katastrálne územie - Rimavská Sobota

A. Majetková podstata:

Stavby

- Obytný dom 52 b.j. Rožňavská so súpisným číslom 856 na parcele č. 1094/254

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1094/254 pod stavbou s.č. 856 je evidovaný na LV č.3518

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci:

BYTY

Vchod: 10 prízemie Byt č. 20

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5563/315608

B. Vlastník:

9

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V 1349/2014 - 865/14

Iné údaje
Návrh na zmeny adresy R 355/2014 - 1633/2014

Poznámky
Oznámenie o začatí výkonu záložného výkonu formou dobrovoľnej dražby v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č.20, podľa č.0292/094958/2025 (P 230/2024), zapísané dňa 22.7.2024 - 1051/24

75

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V 1349/2014 - 865/14

Iné údaje
Bez zápisu.

Poznámky
Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na byt č.20,podľa 127EX 437/19 (P 308/2019), zapísané dňa 2.9.2019 - 1912/19

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na byt č.20,podľa 127EX 608/21-10 (P 314/2021), zapísané dňa 14.6.2021 - 833/2021

Oznámenie o začatí výkonu záložného výkonu formou dobrovoľnej dražby v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č.20, podľa č.0292/094958/2025 (P 230/2024), zapísané dňa 22.7.2024 - 1051/24

C. Ťarchy:
Por.č. 9
Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z.
Por.č. 9, 75
Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č.20, podľa zmluvy V 1635/2015, povolené dňa 3.8.2015 - 1881/15
Por.č. 75
Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z., podľa Z 561/03 - 467/03
Poč.č.75
Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - m.č. Staré Mesto od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na byt č.20,podľa 127EX 437/19 (Z 3455/2019), zapísané dňa 3.10.2019 - 2052/19
Poč.č.75
Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - m.č. Staré Mesto od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na byt č.20,podľa 127EX 608/21 (Z 4274/2021), zapísané dňa 4.8.2021 - 1108/21

b/2 - **List vlastníctva č. 3518** - čiastočný pre kat.ú. Rimavská Sobota, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 14.08.2025

Okres - Rimavská Sobota
Obec - Rimavská Sobota
Katastrálne územie - Rimavská Sobota

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 1094/254 vo výmere 871m2 - Zastavané plochy a nádvoria

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 856 evidovanej na pozemku parc.č. 1094/254 je evidovaný na LV č.3236

Umiestnenie pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastník:

71

Spoluvlastnícky podiel 5563/631216

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V 1349/2014 - 865/14

Iné údaje
Návrh na zápis zmeny adresy R 355/2014 - 1633/2014

Poznámky
Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na pozemok C KN parc.č. 1094/254, podľa 127EX 437/19 (P 308/2019), zapísané dňa 2.9.2019 - 1912/19

Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na pozemok C KN parc.č. 1094/254,podľa 127EX 608/21-10 (P 314/2021), zapísané dňa 14.6.2021 - 833/2021

Oznámenie o začatí výkonu záložného výkonu formou dobrovoľnej dražby v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na byt č.20, podľa č.0292/094958/2025 (P 230/2024), zapísané dňa 22.7.2024 - 1051/24

C. Ťarchy:
Por.č.71
Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k pozemku zastavaného domom v zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z.
Por.č. 71
Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemok C KN parc.č. 1094/254, podľa zmluvy č. V 1634/2015, povolené dňa 3.8.2015 - 1881/15
Poč.č.71
Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - m.č. Staré Mesto od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na pozemok C KN parc.č. 1094/254, podľa 127EX 437/19 (Z 3455/2019), zapísané dňa 3.10.2019 - 2052/19
Poč.č.71
Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava - m.č. Staré Mesto od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing.Miroslav Paller) na pozemok C KN parc.č. 1094/254, podľa 127EX 608/21 (Z 4274/2021), zapísané dňa 4.8.2021 - 1008/21

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.09.2025 za prítomnosti spoluvlastníka nehnuteľnosti
- Zameranie bolo vykonané dňa 04.09.2025
- Fotodokumentácia súčasného stavu bola vyhotovená dňa 04.09.2025

d) Technická dokumentácia:
- Technická dokumentácia nebola poskytnutá, dispozícia a plochy miestností oceneného bytu sú znázornené na nákrese v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom:
- Právne dokumentácie sú v súlade so skutkovým stavom nehnuteľností podľa miestnej obhliadky s tým rozdielom, že na liste vlastníctva č.3236 plocha oceňovaného bytu je 55,63m2 /v podieloch 5563/315608/ a na základe skutočného premerania jednotlivých miestností je 54,41m2 /rozdiel je - 1,22m^2/ - zistený rozdiel vznikol s obnovou bytu - v kuchyni pôvodne bolo komínové teleso a v rámci obnovy stena bola vyrovnaná.

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

Stavby:

- BYT č. 20 v Obytnom dome 52 b.j. Rožňavská
so súpisným číslom 856 na parcele č. 1094/254

vo vchode č. 10 na prízemí

- spoluvlastnícky podiel 1/2 - LV č.3236 (B/75)

Pozemok:

- parc. C KN č. 1094/254 - spoluvlastnícky podiel 5563/631216 - LV č.3518 (B/71)

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.20 v Bytovom dome 52b.j. Rožňavská s.č.856 na parc.č. 1094/254

POPIS

Ocenený obytný dom je vedený na liste vlastníctva č.3236 pod popisom stavby 52 b.j. Rožňavská so súpisným číslom 856 na parcele č. 1094/254.

Predmetný obytný dom je postavený s 5 nadzemnými podlažiami /1.N.P.- prízemie + 4 poschodie/ s valbovou strechou ako samostatne stojaci objekt.

Koeficient zvislej nosnej konštrukcie obytného domu - montované z dielcov betónových plošných.
Typ stavby - 803 3 Domy obytné, typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými.
Druh stavby - Domy obytné, typové 5-8 podlažné, bez občianskeho vybavenia.

Oceňovaný byt č.20 sa nachádza vo vchode č.10 na prízemí obytného domu /I.Nadzemné podlažie/.
Pozostáva z dvoch obytných izieb a príslušenstva.
Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivnica č.20 nachádzajúca na prízemí /I.N.P./ obytného domu. Obytný dom je užívaný od roku 1965 /na základe potvrdenia MBS/.

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodovom múre a strešnej krytiny - v roku 2015 bola vybudovaná nová strešná konštrukcia nad plochou strechou - drevené väzníkové konštrukcie valbového tvaru s novou strešnou krytinou z poplastovaného plechu, boli osadené plastové okná a vstupné dvere a nové inštalačné potrubie. V roku 2017 bolo realizované zateplenie fasády, obnova balkónov. Oceňovaný byt bol čiastočne obnovený v roku 2010 - nová kuchyňa, nové hygienické zariadenia, vnútorné a vstupné dvere a podlahy. Vzhľadom na rekonštrukciu a na technický stav zistený pri obhliadke, opotrebenie počítam s analytickou metódou.

Oceňovaný obytný dom je osadený na základových pásoch a pätkách, zvislé konštrukcie sú prefabrikované panelové sústavy. Stropy sú s rovným podhľadom železobetónové, schody sú železobetónové s povrchom pvc. Zastrešenie -plochá strecha dvojplášťová, krytina strechy je vybudovaná z ťažkých natavovacích pásov a v roku 2015 bola vybudovaná nová strešná konštrukcia nad plochou strechou - drevené väzníkové konštrukcie valbového tvaru /štandardnosť určím na 1,20/ a strešná krytina je z poplastovaného pozinkovaného plechu osadená v roku 2015 /štandardnosť určím na 1,10/ . Klampiarske konštrukcie sú úplné strechy z poplastovaného pozinkovaného plechu a okenné parapety sú z hliníkového plechu /štandardnosť určím na 1,10/. Úpravy vonkajších povrchov sú nové silikátové farebné omietky so zateplením - realizované v roku 2017 /štandardnosť určím na 1,50/ a úpravy vnútorných povrchov sú vápenné štukové omietky. Dvere sú hladké, plné a vstupné dvere nové plastové /štandardnosť určím na 1,10/. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom /štandardnosť určím na 1,50/. Povrchy podláh sú betónové s cementovým poterom vo vchode sú nové keramické dlažby /štandardnosť určím na 1,10/. Rozvody ústredného vykurovania sú z pozinkovaných rúr s oceľovými vykurovacími telesami v spoločných priestoroch. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, bleskozvod je kompletný rozvod. Vnútorný vodovod - stúpacie a ležaté rozvody sú z nových plastových rúr pre studenú a teplú vodu, vnútorná kanalizácia - zvislé zvody sú tiež z nových plastových rúr odpady zo všetkých zariad. predmetov v spoločných priestoroch. Vnútorný plynovod - rozvod zemného plynu. Výťahy - bežné osobné. Ostatné - požiarne hydranty, senzorové osvetlenie.
Vybavenie bytu:
Úpravy vnútorných povrchov sú dvojvrstvové vápenné omietky hladké. Dvere sú posuvné kožené a drevené čalúnicky upravené a vstupné dvere bezpečnostné /štandardnosť určím na 1,10/, povrchy podláh sú jednej izbe parkety a v druhej izbe laminátové a ostatných miestnostiach sú keramické dlažby /štandardnosť určím na 1,20/. Vykurovanie ústredné s liatinovými rebrovými radiátormi s meračom spotreby tepla /štandardnosť určím na 1,10/. Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením v byte. Vnútorný vodovod- prípojky studenej a teplej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne, kúpeľne a záchodu z oceľových rúr. Vnútorná kanalizácia - prípojky do zvislých zvodov z kuchyne, kúpeľne a záchodu sú z plastových rúr. Vybavenie kuchyne je - plynový sporák 1ks, odsávač pár 1ks,a kuchynská linka je na báze dreva s umývadlom nerezovým, vodovodná batéria je nerezová /štandardnosť určím na 1,10/. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútorné hygienické zariadenia sú - záchod splachovací 1ks, vaňa oceľová smaltovaná 1ks, umývadlo keramické 1ks - vodovodná batéria je páková so sprchou 1ks. Bytové jadro je pôvodné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Izba 3,44*5,40+2,05*1,55	21,75
Izba 3,44*3,73	12,83
Kuchyňa 3,05*2,30+0,95*1,45	8,39
Predsieň 3,41*1,50+1,18*1,50	6,89
Kúpeľňa 1,42*1,50	2,13
WC 0,87*1,10	0,96
Výmera bytu bez pivnice	**52,95**
Pivnica 1,46	1,46
Vypočítaná podlahová plocha	**54,41**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet izieb: 2
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Výpočet 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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,71
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,54
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,66
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,24
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,52
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,07
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,89
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,77
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,83
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,59
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,07
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,77
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,36

	Spolu	**100,00**		**106,05**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 106,05 / 100 = 1,0605
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [Eur/m^2]
VH = 325,30 Eur/m^2 * 3,975 * 1,037 * 1,0605 * 1,02
VH = 1 450,48 Eur/m^2

TECHNICKÝ STAV

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	4,71	1965	175	60	1,61
2	Zvislé konštrukcie	16,98	1965	140	60	7,28
3	Stropy	7,54	1965	140	60	3,23
4	Schody	2,83	1965	120	60	1,42
5	Zastrešenie bez krytiny	5,66	2015	120	10	0,47
6	Krytina strechy	2,07	2015	70	10	0,30
7	Klampiarske konštrukcie	1,04	2017	70	8	0,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,24	2017	70	8	0,48
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,89	1965	80	60	1,42
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1965	0	0	0,00
11	Dvere	0,52	1965	80	60	0,39
12	Okná	7,07	2015	80	10	0,88
13	Povrchy podláh	0,52	1965	80	60	0,39
14	Vykurovanie	2,36	1965	80	60	1,77
15	Elektroinštalácia	1,89	1965	80	60	1,42
16	Bleskozvod	0,94	2017	70	8	0,11
17	Vnútorný vodovod	1,89	2015	70	10	0,27
18	Vnútorná kanalizácia	1,89	2015	70	10	0,27
19	Vnútorný plynovod	0,94	1965	80	60	0,71
20	Výťahy	1,89	1965	80	60	1,42
21	Ostatné	1,89	2017	40	8	0,38
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,77	1965	70	60	3,23
23	Vnútorné keramické obklady	0,94	2010	40	15	0,35
24	Dvere	2,07	2010	70	15	0,44
25	Povrchy podláh	2,83	2010	70	15	0,61
26	Vykurovanie	2,59	1965	80	60	1,94
27	Elektroinštalácia	2,83	1965	80	60	2,12
28	Vnútorný vodovod	0,94	2010	70	15	0,20
29	Vnútorná kanalizácia	0,94	2010	70	15	0,20
30	Vnútorný plynovod	0,47	1965	80	60	0,35
31	Ohrev teplej vody	1,89	1965	80	60	1,42
32	Vybavenie kuchýň	2,07	2010	40	15	0,78
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,77	2010	40	15	1,41
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,77	1965	80	60	2,83
35	Ostatné	2,36	2010	30	15	1,18
	Opotrebenie					**41,40%**
	Technický stav					**58,60%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 450,48 Eur/m² * 54,41m²	78 920,62
Technická hodnota	58,60% z 78 920,62 Eur	46 247,48

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Analýza polohy nehnuteľností:
Ocenený Obytný dom súp. č. 856 sa nachádza v centre mesta Rimavská Sobota, na ulici Rožňavskej.
Predmetný byt č.20 je situovaný vo vchode č.10 na prízemí.
Mesto Rimavská Sobota je okresným mestom s počtom obyvateľov cca 24 000.

Trh s bytmi v danej lokalite
- dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce
- centrum mesta, mimo obchodných ulíc

Súčasný technický stav nehnuteľností
- veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti
- objekty pre bývanie

Príslušenstvo bytového domu
- bez príslušenstva

Vybavenosť a príslušenstvo bytu
- ocenený byt je čiastočne obnovený

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti
- v okolí - obmedzené pracovné možnosti - nezamestnanosť do 15%

Skladba obyvateľstva v obytnom dome/sídlisku
- vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku

Orientácia miestností k svetovým stranám
- orientácia hlavných miestností je k JV-JZ

Umiestnenie bytu v obytnom dome
- byt na prízemí

Počet bytov vo vchode
do 48 bytov

Doprava v okolí bytového domu
- železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút

Občianska vybavenosť v blízkosti domu alebo v dosahu
- škola, materská škola, jasle, pošta, banky, daňový úrad, nemocnica, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná obchodná sieť a základné služby

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby
- žiadna

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí objektu
- bežný hluk a prašnosť od dopravy

Názor znalca
- priemerný byt

Analýza využitia nehnuteľností:
Ohodnotený objekt bol postavený za účelom bývania ako Bytový dom a tak sa aj užíva v čase hodnotenia. Ocenený byt v čase hodnotenia obývaný. Iné využitie sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Na základe predložených dokladov a podľa miestnej obhliadky neboli zistené žiadne riziká viaznúce na oceňované nehnuteľnosti. Na LV č.3236 a č.3518 bola zistená ťarcha - podrobne viď. v prílohe posudku
Prístup nehnuteľnosti je zabezpečený cez spevnenú verejnú komunikáciu.

Technická hodnota sa upraví koeficientom triedy polohy "kp", v závislosti od koeficientu predajnosti. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v centre mesta mimo obchodných ulíc okresného mesta Rimavská Sobota. Pre uvedenú lokalitu stanovujem koeficient predajnosti na 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,300	10	13,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,650	10	6,50

7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,650	8	5,20
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,650	9	5,85
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,300	7	9,10
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	4	0,26
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			**145**	**148,85**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 148,85/ 145	1,027
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 46 247,48 Eur * 1,027	**47 496,16 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č.3518

POPIS

Oceňovaný pozemok je vedený na liste vlastníctva č. 3518 v kat. ú. Rimavská Sobota, pod parcelným číslom 1094/254 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 871 m^2.
Jedná sa o obec s počtom obyvateľov cca 24 000 - okresné mesto.
Predmetný pozemok je rovinatý v centre okresného mesta Rimavská Sobota - zastavaná plocha oceňovaného obytného domu - oceňovaný spoluvlastnícky podiel k pozemku - 5563/631216 - LV č.3518 (B/71).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m^2]
1094/254	zastavaná plocha a nádvorie	871,00	5563/631216	7,68

Obec: Rimavská Sobota
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 Eur/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	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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
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 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 Eur/m² * 3,6855	**36,71 Eur/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 5563/631216 * 31 974,41 Eur	**281,80 Eur**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1094/254	871,00 m² * 36,71 Eur/m² * 5563/631216	281,80
Spolu		**281,80**

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.20 v Bytovom dome 52b.j. Rožňavská s.č.856 na parc.č. 1094/254	**1/2**	**23 748,08**
Pozemky		
LV č.3518 - parc. č. 1094/254 (7,68 m²)	5563/631216	281,80
Všeobecná hodnota celkom		**24 029,88**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**24 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisíc Eur		

V Rimavskej Sobote, dňa 08.09.2025 Ing. Alžbeta Czipruszová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.08.2025

- Výpis z listu vlastníctva č.3236, kat.ú. Rimavská Sobota, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 14.08.2025

- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Rimavská Sobota, vytvorená cez katastrálny portál dňa 14.08.2025

- Potvrdenie o užívaní obytného domu, vydalo Okresné stavebné bytové družstvo, Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, dňa 22.09.2016

- Situačný plán podlažia - pôdorys prízemia (I.N.P.)

- Skutočné rozmery miestností bytu č.20 podľa miestnej obhliadky

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác pod evidenčným číslom 910442.
Znalecký posudok je zapísaný pod číslom 133/2025.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Alžbeta Czipruszová