

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č.tel.: 0908 773 888  
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 27.10.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 96/2023

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 27 na parc.č. 487 v k.ú. Rakovnica, obec Rakovnica, okres Rožňava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 487, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m<sup>2</sup>.

**Počet strán /z toho príloh/:** 44 /z toho 23 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 27 na parc.č. 487 v k.ú. Rakovnica, obec Rakovnica, okres Rožňava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 487, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:**  
22.11.2023

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 27.11.2023

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.10.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 568, k.ú. Rakovnica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.11.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rakovnica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 21.11.2023.
- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti vydaná Obcou Rakovnica zo dňa 15.03.2023 - kópia.

### b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.
- Čiastočná technická dokumentácia rodinného domu.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 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 neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

## 1.7 Definície dôležitých 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 neprímeranou pohnútkou.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú žiadne

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 568, k.ú. Rakovnica

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 487, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom súp.č. 27 na parc.č. 487

#### B. Vlastníci:

- Ivan Fábian rod. Fábian a Jana Fábianová rod. Snopková, 049 31, Rakovnica, č.27, SR, dát.nar. 04.01.1968 a 02.05.1969, BSM, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech spoločnosti EURO CASH s.r.o. a exekučné záložné právo v prospech Rozhlas a televízia Slovenska sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 22.11.2023 za účasti vlastníka nehnuteľnosti.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží, ktorá bola porovnaná so skutkovým stavom a je s ním v súhlase, vek stavby bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Rodinný dom aj pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 568 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava pre k.ú. Rakovnica, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 487, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom súp.č. 27 na parc.č. 487
- plot uličný na parc.č. 487
- studňa kopaná na parc.č. 487
- prípojka vody na parc.č. 487

- vodomerná šachta na parc.č. 487
- kanalizačná prípojka na parc.č. 487
- vonkajšie schody na parc.č. 487

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

Nie sú žiadne.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom č.súp. 27 na p.č. 487**

##### **POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom /JKSO 803.6/, ktorý má dve nadzemné a jedno novonadstavené podkrovné podlažie, nie je podpivničený. Znalcovi neboli predložené písomné doklady o veku stavby, podľa miestneho zisťovania a výpovede spoluvlastníka bol pôvodný rodinný dom postavený cca v roku 1957, prestavba, prístavba a nadstavba domu boli vyhotovené v rokoch 2011 - 2012. V tomto období boli komplexne zrekonštruované aj interiéry pôvodného domu, t.j. vymenené okná aj všetky vnútorné konštrukcie domu vrátane inštalčných rozvodov.

Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú vstupná chodba so schodiskom na poschodie, garáž, kotolňa, jedna izba, kúpeľňa, špajza a kuchyňa. Na prvom poschodí je chodba so schodiskom /schodisko do podkrovia zatiaľ nie je vyhotovené/ a štyri izby, poschodie je prístupné aj samostatným vchodom po vonkajšom schodisku. Nadstavené podkrovné podlažie zatiaľ nie je dokončené, bude v ňom samostatný byt s dvomi izbami, kuchyňou a kúpeľňou.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie pôvodného domu sú kamenné v hrúbke obvodových múrov nad 60 cm, prístavba a nadstavba domu sú z pórobetónových tvárnic. Deliace konštrukcie sú murované, stropy nad prízemím a prvým poschodím železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina škridlová betónová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú vápenocementové hladké /zatiaľ nedokončené/, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, okná plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Podlahy v obytných miestnostiach sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby, v garáži a kotolni cementový poter. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je kotol na pevné palivo, radiátory ocelové panelové, na ohrev TÚV slúži elektrický zásobníkový ohrievač. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizáciu zatiaľ len do trativodu.

V kuchyni prízemia je linka na báze dreva dĺžky 4,20 m s drezom z tvrdého plastu, pákovou nerezovou batériou, elektrickým sporákom so sklokeramickou varnou doskou a digestorom, za linkou sú keramické obklady steny, v kúpeľni sú vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny s keramickými obkladmi. V podkrovnom podlaží sa budúce zariadenie kuchyne a kúpeľne zatiaľ nenachádza.

Vzhľadom na vek pôvodného domu a vykonané rekonštrukcie je opotrebenie nehnuteľnosti stanovené analytickou metódou.

##### **ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 7 Domy rodinné dvojbytové  
**KS:** 112 1 Dvojbytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	1957	18,13*5,27+3,64*5,44	115,35	
1. NP	2012	9,00*2,07+1,56*1,25	20,58	
Spolu 1. NP			135,93	120/135,93=0,883
2. NP	1957	18,13*5,27	95,55	
2. NP	2012	9,00*2,07+1,56*1,25	20,58	
Spolu 2. NP			116,13	120/116,13=1,033
1. Podkrovie	1957	0	0	
1. Podkrovie	2012	18,13*5,27+9,00*2,07+1,56*1,25	116,13	
Spolu 1. Podkrovie			116,13	120/116,13=1,033

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	100	870,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodny, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	50	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	7210		7100,0

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	100	75,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231	100	231,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1256		1256,0

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	100	870,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	50	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	0,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	4660		4365,0

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

**1. PODKROVIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	0,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	50	380,0



13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40	0	0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
	Spolu	4220		1910,0

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
	Spolu	731		0,0

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7210 + 1256 * 0,883)/30,1260$	$(7100 + 1256 * 0,883)/30,1260$	276,14	272,49
2. NP	$(4660 + 0 * 1,033)/30,1260$	$(4365 + 0 * 1,033)/30,1260$	154,68	144,89
1. Podkrovie	$(4220 + 731 * 1,033)/30,1260$	$(1910 + 0 * 1,033)/30,1260$	165,14	63,40

**TECHNICKÝ STAV**

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

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,00	1957	150	66	3,08
2	Zvislé konštrukcie	20,13	1957	150	66	8,86
3	Stropy	16,43	1957	120	66	9,04
4	Zastrešenie bez krytiny	4,19	2012	100	11	0,46
5	Krytina strechy	5,83	2012	80	11	0,80
6	Klmpiarske konštrukcie	0,40	2012	80	11	0,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,41	2012	80	11	0,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,22	1957	80	66	1,01
9	Vnútorne keramické obklady	0,80	2012	80	11	0,11
10	Schody	1,35	2012	80	11	0,19
11	Dvere	1,83	2012	80	11	0,25
12	Vráta	0,55	1957	80	66	0,45
13	Okná	10,47	2012	80	11	1,44
14	Povrchy podláh	6,83	2012	80	11	0,94
15	Vykurovanie	7,15	2012	50	11	1,57
16	Elektroinštalácia	4,76	2012	60	11	0,87
17	Bleskozvod	0,00	1957	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,80	2012	60	11	0,15
19	Vnútorná kanalizácia	0,07	2012	60	11	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	1957	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,47	2012	40	11	0,13
22	Vybavenie kuchýň	3,58	2012	40	11	0,98
23	Hygienické zariadenia a WC	0,73	2012	60	11	0,13
24	Výťahy	0,00	1957	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1957	0	0	0,00
	Opotrebenie					31,27%
	Technický stav					68,73%

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1957		
Východisková hodnota	$276,14 \text{ €/m}^2 * 135,93 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	128 835,69
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$272,49 \text{ €/m}^2 * 135,93 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	127 132,75
Technická hodnota	68,73% z 127 132,75	87 378,34

2. NP z roku 1957		
Východisková hodnota	154,68 €/m <sup>2</sup> *116,13 m <sup>2</sup> *3,613*0,95	61 655,26
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	144,89 €/m <sup>2</sup> *116,13 m <sup>2</sup> *3,613*0,95	57 752,98
Technická hodnota	68,73% z 57 752,98	39 693,62
1. Podkrovie z roku 1957		
Východisková hodnota	165,14 €/m <sup>2</sup> *116,13 m <sup>2</sup> *3,613*0,95	65 824,61
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	63,40 €/m <sup>2</sup> *116,13 m <sup>2</sup> *3,613*0,95	25 271,16
Technická hodnota	68,73% z 25 271,16	17 368,87

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	128 835,69	127 132,75	87 378,34
2. nadzemné podlažie	61 655,26	57 752,98	39 693,62
1. podkrovné podlažie	65 824,61	25 271,16	17 368,87
Spolu	256 315,56	210 156,89	144 440,83

Dokončenosť stavby:  $(210\,156,89\text{€} / 256\,315,56\text{€}) * 100\% = 81,99\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot uličný na p.č. 487

Plot uličný je vyhotovený s drevenou výplňou na murovaných stĺpikoch a podmurovke, zatiaľ nie je postavený okolo celého pozemku, dĺžka plota je 24,00 bm a priemerná výška výplne plota je 2,00 m.

#### 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	24,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	24,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plota: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	48,00m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m

Dĺžka plota: 24,00 m  
Pohľadová plocha výplne: 24,00\*2,00 = 48,00 m<sup>2</sup>  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,613$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 487	2012	11	39	50	22,00	78,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 48,00\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 3,613 * 0,95$	7 712,08
Technická hodnota	78,00 % z 7 712,08 €	6 015,42

**2.2.2 Studňa kopaná****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 6 m  
**Priemer:** 800 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1957	66	34	100	66,00	34,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,613 * 0,95$	3 138,85
Technická hodnota	34,00 % z 3 138,85 €	1 067,21

**2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 487**

Vodovodná prípojka je do domu vedená z verejného uličného rozvodu, na prípojke je umiestnená šachta s vodomernou zostavou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	4,00 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<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 [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 487	2012	11	39	50	22,00	78,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	569,63
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 569,63 \text{ €}$	444,31

**2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 487****ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 1 Vodovod
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
<b>Položka:</b>	1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<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 [%]
Vodomerná šachta na p.č. 487	2012	11	39	50	22,00	78,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	1 221,84
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1 221,84 \text{ €}$	953,04

**2.2.5 Kanalizácia na p.č. 487**

Kanalizácia je z domu vyvedená zatiaľ len do trativodu, žumpa nie je vyhotovená.

**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:** 6,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na p.č. 487	2012	11	39	50	22,00	78,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	584,46
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 584,46 \text{ €}$	455,88

**2.2.6 Vonkajšie schody na p.č. 487****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $17 * 1,20 = 20,4 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p.č. 487	1957	66	14	80	82,50	17,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20,4 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,613 * 0,95	1 266,66
Technická hodnota	17,50 % z 1 266,66 €	221,67

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 27 na p.č. 487	210 156,89	144 440,83
Plot uličný na p.č. 487	7 712,08	6 015,42
Studňa kopaná	3 138,85	1 067,21
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 487	569,63	444,31
Vodomerná šachta na p.č. 487	1 221,84	953,04
Kanalizácia na p.č. 487	584,46	455,88
Vonkajšie schody na p.č. 487	1 266,66	221,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 642,59	2 074,90
Celkom:	224 650,41	153 598,36

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

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Rakovnica, okres Rožňava, v stredovej obytnej časti obce. Obec má 590 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/ leží asi 6 km východne od okresného mesta Rožňava, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb primeraná veľkosti obce. Z inžinierskych sietí je dom napojený na vodovod a elektrickú energiu z verejných rozvodov, kanalizáciu zatiaľ len do trativodu, prípojku plynu dom nemá. Dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu domu blízku okresnému mestu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané resp. zodpovedajúce polohe, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 15%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Rodinný dom č.súp. 27 v k.ú. Rakovnica je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj bude využívať, prestavba a nadstavba domu zatiaľ nie je dokončená.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné právo v prospech spoločnosti EURO CASH s.r.o. a exekučné záložné právo v prospech Rozhlas a televízia Slovenska sú je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28



18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnutel'nosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	101,14

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 101,14 / 180$	0,562
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 153\,598,36 \text{ €} * 0,562$	<b>86 322,28 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky

#### POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v obci Rakovnica, ktorá je vzdialená cca 6 km od okresného mesta Rožňava. Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v danom mieste vyplývajúci z okresného mesta, stanovujem v zmysle platnej vyhlášky jednotkovú východiskovú cenu pozemkov vo výške 80% zo základnej ceny platnej pre mesto Rožňava.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
487	zastavaná plocha a nádvorie	457,00	1/1	457,00

Obec:

Rakovnica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. centrá obcí do 5 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	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	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,4742
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	<b>11,75 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 487	$457,00 \text{ m}^2 * 11,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 369,75
Spolu		5 369,75

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 27 na parc.č. 487 v k.ú. Rakovnica, obec Rakovnica, okres Rožňava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 487, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 457 m<sup>2</sup>.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 27 na p.č. 487	803 7	135,93	2+1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky	487	457,00

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp. 27 na p.č. 487	81 175,75
Plot uličný na p.č. 487	3 380,67
Studňa kopaná	599,77
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka na p.č. 487	249,70
Vodomerná šachta na p.č. 487	535,61
Kanalizácia na p.č. 487	256,20
Vonkajšie schody na p.č. 487	124,58
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 166,09
Spolu stavby	86 322,28
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 487 (457 m <sup>2</sup> )	5 369,75
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>91 692,03</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>91 700,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatjedentisícsemsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 27.11.2023



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku stavby
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

# Objednávka

na vypracovanie aktualizácie znaleckého posudku

(D 5080122)

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652  
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností  
mobil: +421 903/340292  
e-mail: [pastierovicreality@gmail.com](mailto:pastierovicreality@gmail.com)

## Predmet ocenenia:

*Predmetom ocenenia je nehnuteľnosť nachádzajúca sa:*

Č. LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor			
568	Rakovnica	Rožňava			
Pozemky parcely registra „C“:					
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m <sup>2</sup>	Spôsob využitia		
487	Zastavaná plocha a nádvorie	457 m <sup>2</sup>	15		
Stavby:					
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Popis stavby	Poznámka
27	487	457 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	rodinný dom	-
Bezpodielové spoluvlastníctvo záložcu 1/ a záložcu 2/ BSM					1/1 v

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **EURO CASH, s. r. o., ČSA 24, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 637 301.**

**Požadovaný počet vyhotovení:** odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:  
LICITOR group, a.s.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava Dátum vyhotovenia : 21.11.2023  
 Obec : 526126 Rakovnica Čas vyhotovenia : 13:23:57  
 Katastrálne územie : 851558 Rakovnica Údaje platné k : 20.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 568

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
487	457	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 27 evidovanej na pozemku parcelné číslo 487							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
27	487	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Fábian Ivan r. Fábian a Jana Fábianová r. Snopková, 04931, Rakovnica, č. 27, SR, Dátum narodenia: 04.01.1968, Dátum narodenia: 02.05.1969, BSM</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	kupa R I 1119/91-13/92	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa : Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam : parc. reg. C, parc. č. 487, stavby: rodinný dom, s.č. 27 na parc. č. 487 - EURO CASH, s.r.o. Banská Bystrica, IČO 36637301 - P-605/22 - 66/22	-

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

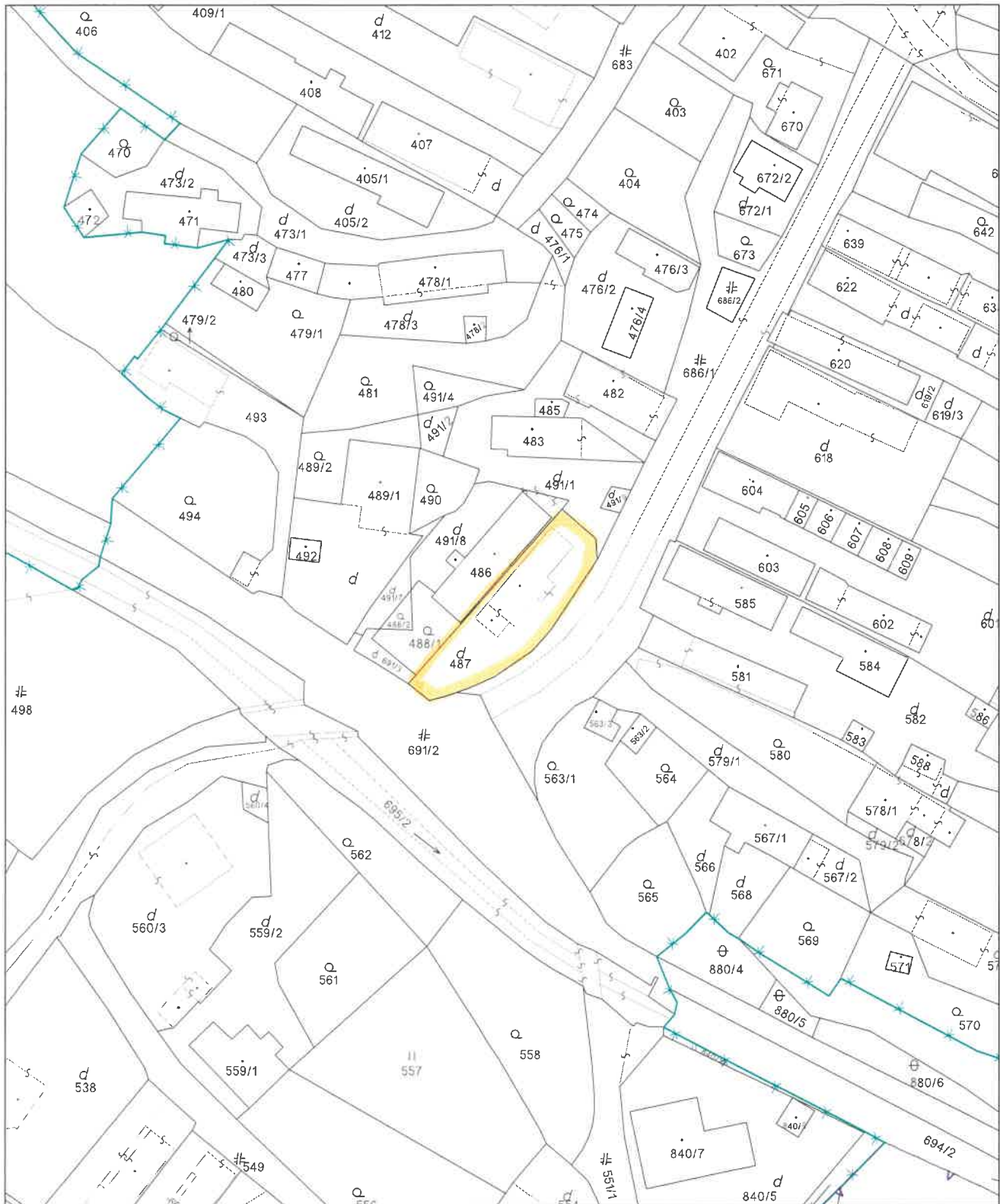
## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------



Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v katastrálnom území Rakovnica , pozemok registra C KN parcelné číslo 487, zastavané plochy a nádvoria o výmere 457 m2, stavba so súpisným číslom 27 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 487, zastavané plochy a nádvoria o výmere 457 m2 v prospech : EURO CASH s.r.o. , IČO 36637301, ČSA 24, 97401 Banská Bystrica , na základe zmluvy o zriadení záložného práva (zmluva o podnikateľskom úvere č. 1102881 uzavretá dňa 07.09.2012 ) - V 1294/12 - 46/12
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Košice, s.e. JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - Exekučný príkaz na zriadenie exek. zál. práva na nehnut. v prospech : Rozhlas a televízia Slovenska, Bratislava - 88EX 1077/2021-20 - Z-1395/22 - 29/22

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Rožňava	Rakovnica	Rakovnica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>			
na parcelu 487			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	21.11.2023 13:21:59	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20.11.2023 18:00:00		

# Názov

Košický > Rožňava > Rakovnica > k.ú. Rakovnica



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

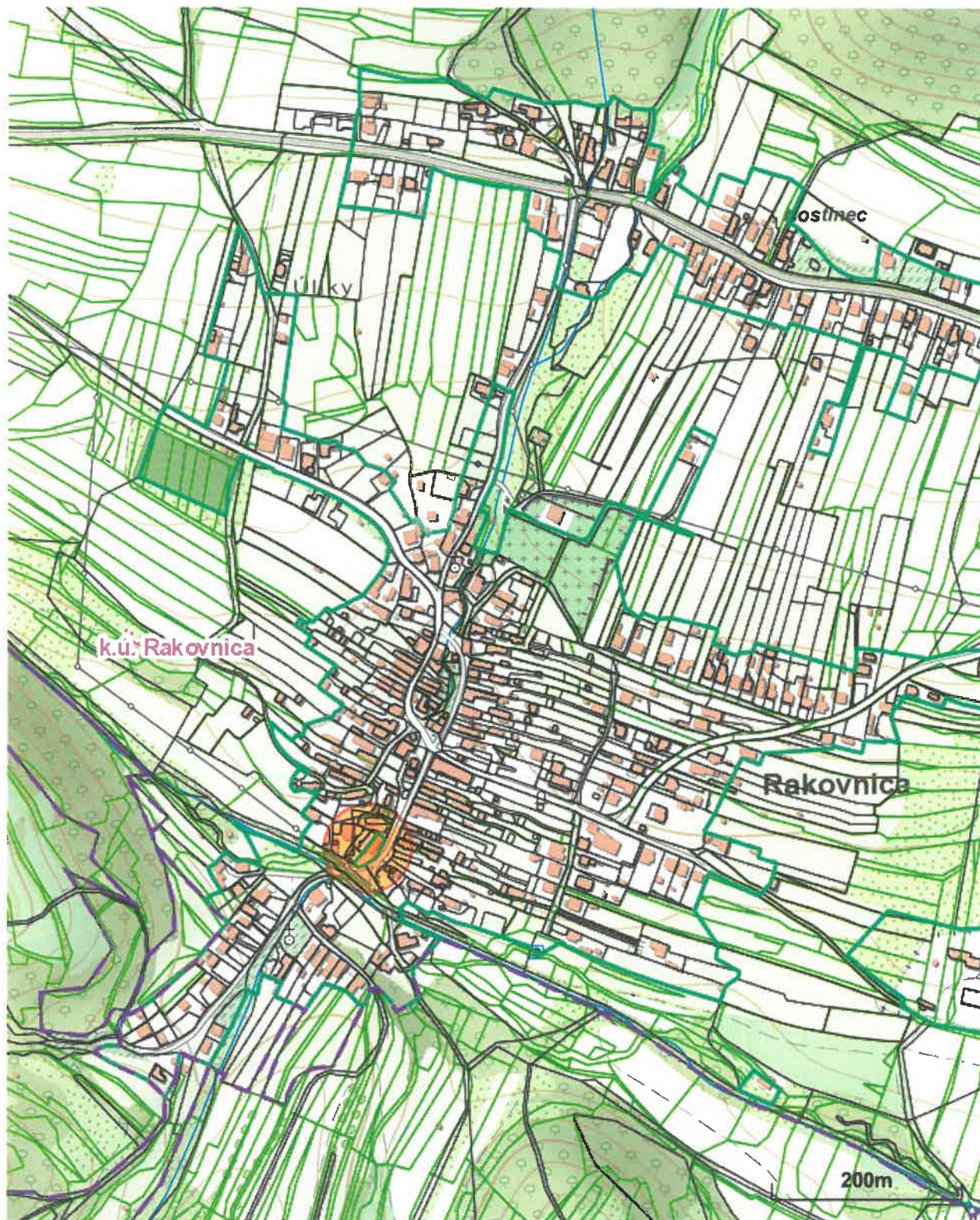
(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

# Parcela registra C, 487

Košický > Rožňava > Rakovnica > k.ú. Rakovnica



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



**OBEC RAKOVNICA**  
**Rakovnica 150, 049 31 Rožňavské Bystré**



LICITOR group, a.s.  
JUDr. Martin Šustek  
prokurista spoločnosti  
Sládkovičova 6  
01001 Žilina

Váš list /zo dňa	Naša značka	Vybavuje	Miesto/dátum vybavenia
D 5080122 07.03.2023	OURa55-001/2023	Silicaiová/058 78 3500	Rakovnica/15.03.2023

Vec

Žiadosť o poskytnutie súčinnosti - odpoveď

Obec Rakovnica, zastúpená starostkou obce Ing. Radoslavou Uhrinovou Vám na základe Vašej žiadosti zasiela v prílohe Potvrdenie o veku stavby Rodinného domu s.č.27 , kataster Rakovnica. Ďalšie vyžadované doklady ako kolaudačné rozhodnutie a výkresy stavby nevlastníme na obci.

OBEC RAKOVNICA  
Rakovnica 150, 049 31 Rakovnica  
IČO: 00328677  
DIČ: 2020937061  
e-mail: obec@rakovnica.sk  
telefón: 058 788 35 00

Ing. Radoslava Uhrinová  
Starostka Obce Rakovnica

**PRÍLOHY:** Potvrdenie o veku stavby

✉ Obec Rakovnica č.150  
049 31 Rakovnica

☎ 058/788 35 00  
@ [obec@rakovnica.sk](mailto:obec@rakovnica.sk)  
[starosta@rakovnica.sk](mailto:starosta@rakovnica.sk)

🌐 [www.rakovnica.sk](http://www.rakovnica.sk)

IČO: 00328677  
DIČ: 2020937061



**OBEC RAKOVNICA**  
**Rakovnica 150, 049 31 Rožňavské Bystré**

---

LICITOR group, a.s.  
JUDr. Martin Šustek  
prokurista spoločnosti  
Sládkovičova 6  
01001 Žilina

V Rakovnici dňa 15.03.2023

Vec: Potvrdenie o veku stavby

Obec Rakovnica zastúpená starostkou obce Ing. Radoslavou Uhrinovou týmto potvrdzuje žiadateľovi o súčinnosť, že rodinný dom, s.č.27, v katastri obce Rakovnica, nachádzajúci sa na parcele C č.487, LV- č.568, ktorého majiteľmi sú Fábian Ivan a Fábianová Jana, trvale bytom Rakovnica27, 049 31, že bol postavený pred rokom 1976.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaných.

OBEC RAKOVNICA  
Rakovnica 150, 049 31 Rakovnica  
IČO: 00328677  
DIČ: 2020937061  
e-mail: obec@rakovnica.sk  
telefón: 058/788 35 00

Ing. Radoslava Uhrinová

Starostka obce

✉ Obec Rakovnica č.150 049 31 Rakovnica	☎ 058/788 35 00 @ obec@rakovnica.sk starosta@rakovnica.sk	🌐 www.rakovnica.sk	🆔 IČO: 00328677 DIČ: 2020937061
--	---	--------------------	------------------------------------

# SPRIEVODNÁ SPRÁVA SÚHRNNÁ TECHNICKÁ SPRÁVA

# 2

## 1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Stavba : Stavebné úpravy a prístavba rodinného domu  
Miesto stavby : Rakovnica 27  
Charakter stavby : Stavebné úpravy a prístavba  
Investor : Ivan Fabian s manželkou Janou, Rakovnica 27  
Autor návrhu a spracovateľ projektu : Peter Gajdoš, Jovická 2, Rožňava

## 2. TECHNICKÉ ÚDAJE STAVBY

Rozmer objektu rodinného domu : 21,72 x 7,34 m  
Zastavaná plocha RD : 135,80 m<sup>2</sup>  
Výška jestv. objektu RD od ± 0,0 (prízemie) : 7,91 m  
Rozmer prístavby RD : 0,82 x 5,575 m  
Zastavaná plocha prístavby : 4,57 m<sup>2</sup>  
Výška upraveného objektu RD od ± 0,0 (prízemie) : 8,81 m  
Termín zahájenia výstavby : 04/2007  
Termín ukončenia výstavby : 10/2009  
Doba výstavby v mesiacoch : 31  
Spôsob výstavby : dodávateľsky

## 3. POPIS STAVENISKA A OBJEKTU

Objekt rodinného domu s pop. č. 27 sa nachádza v katastrálnom území obce Rakovnica. Rodinný dom spolu s dvorom je vedený pod parc. č. 487. Prístup na pozemok je z obecnej komunikácie. Jedná sa o soliterný rodinný dom. V tesnej blízkosti (1,60 m) sa nachádza susedný rodinný dom s pop.č. 26 na parc.č. 486. Tento objekt nemá na východnej pozdĺžnej strane žiadne otvory.

Rodinný dom má riešenú trojizbovú bytovú jednotku s príslušenstvom pozostávajúcim z kúpeľne, komory, technickej miestnosti s kotlom ÚK na pevné palivo. Záchod je suchý umiestnený za rodinným domom. K rodinnému domu bola v minulosti pristavaná prízemná garáž.

Rodinný dom je dvojpodlažný bez podpivničenia. Na prízemí sú umiestnené technické priestory a kúpeľňa pri letnej kuchyni. Na poschodí je umiestnená obytná časť. Vstup do obytnej časti objektu je riešené vonkajším schodiskom. Prízemné priestory sú prístupné cez samostatné vstupy jednotlivých miestností.

Objekt je zakrytý sedlovým krovom s valbami. Krytina je zo škridly. Prízemie objektu je murované z kameňa, poschodie z hlinených nepálených tehál (válkov). Stropy sú nad prízemím zo železobetónovej dosky a nad poschodím drevené trámové uzavreté. Podlahy a stropy sú nezateplené. Kúrenie v objekte je ústredné s kotlom na pevné palivo. Objekt je napojený elektrickou energiu vzdušnou káblovou prípojkou z uličného rozvodu a na vodu z vlastnej kopanej studne cez Darling umiestneným vo vodáničke. Odkanalizovanie bolo riešené do trativodu, v súčasnosti je riešené napojenie na vodotesnú žumpu, ktorá je vo výstavbe.

Dažďové zvodny sú zaústené na terén. Studňa je umiestnená v dvornej časti. Jej poloha je vykreslená v situácii osadenia (výkr.č. A -1).

## 4. INVESTIČNÝ ZÁMER INVESTORA

Investor plánuje formou prestavby priestorov pavlače rodinného domu a rozšírením tohto priestoru smerom do dvora vyriešiť vnútorné prepojenie jednotlivých podlaží vrátane pôjdneho priestoru. Súčasne s navrhovanou prestavbou sa zrealizuje kompletná výmena krovovej časti. Pôjdny priestor je konštrukčne navrhovaný s výhľadom na jeho budúce využitie pre obytné účely. S rozšírením obytných priestorov do podkrovia sa v súčasnosti neuvažuje.

## 5. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVBY

Urbanistické riešenie je dané polohou objektu. Navrhované rozšírenie prístavbou je vzhľadom na veľkosť objektu minimálne a nemá vplyv na urbanistické riešenie priestoru. Vstupy do objektu sa nemenia s výnimkou prízemných miestností pod pavlačou, kde je teraz navrhnutý jeden vstup.

Súčasťou architektonických úprav je nové riešenie východnej fasády objektu a nový tvar zastrešenia, ktoré sa mení z valbovej strechy na sedlovú so štípmi na severnej a južnej strane. V materiálovom prevedení sa architektonické riešenie navrhuje z prírodných materiálov : drevo, prírodný kameň a omietky.

## 6. STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE STAVBY

### Búracie práce

Na objekte rodinného domu sa demontuje krov v plnom rozsahu. Hlinený násyp na zákope v pôjdnom priestore sa odstráni a skontroluje sa stav jednotlivých stropníc. Zákop v prípade poškodenia sa vymení. Jestvujúca pavlač a veranda na poschodí sa zbúrajú vrátane železobetónovej dosky stropu tejto časti. Vybúrajú sa taktiež betónové konštrukcie pod pavlačou a murované piliere pavlače. Vstupná časť prízemí verandy sa vybúra v rozsahu podľa pôdorysu prízemí vrátane vnútorných dverí. Na prízemí verandy sa vybúra okno a rozšíri sa otvor na nové okno. V technickej miestnosti sa vybúra okenný otvor v zadnom múrve.

### Základy

Pod navrhovanú prístavbu sú navrhnuté pásové základy z prostého betónu B 15, pričom základy nad terénom sa zrealizujú s kamenným obkladom z prírodného kameňa. Pod stĺpiky krovu v mieste hlavného vstupu sa zrealizujú betónové pätky s osadenými oceľovými kotvami. V prístavbe sa pod podlahy zrealizujú nové podkladné betóny s hydroizoláciou.

### Murivá

Nové obvodové murivo prístavby je navrhnuté z tehál Britterm resp. z tvámic Unipol. Obvodové murivo pôjdneho priestoru sa zrealizujú z tvámic Unipol.

### Vodorovné nosné konštrukcie

Stropy v prístavbe sú navrhnuté zo železobetónovej dosky s vynechanými otvormi pre schodiskové ramená (oceľové schodiská). Stropná doska prízemí sa zapustí do jestvujúceho obvodového muriva. Na poschodí sa stropná doska zviaže so spriahnutou žb doskou nad dreveným stropom. Stropná konštrukcia nad poschodím (drevený trámový strop) sa zosilní spriahnutou konštrukciou podľa statického návrhu. Preklady nad otvormi v nových murivách sú navrhnuté keramické na prízemí železobetónové. Podrobnosti sú vykreslené na výkresoch *Stropy nad prízemím a poschodím*. Pod pomúnicu novej strešnej konštrukcie je potrebné zrealizovať monolitický žb veniec na zachytenie a roznesenie šikmých síl od krovovej konštrukcie.

### Podlahy

V prístavbe sa na prízemí zrealizujú nové zateplené podlahové konštrukcie. Povrchové úpravy sú navrhnuté : dlažby (keramická). V jestvujúcej časti sa podlahové konštrukcie nemenia.

### Obklady

V interiéri sú navrhnuté pri podlahách z dlažieb soklíky. V exteriéri sú navrhnuté kamenné obklady soklov terás. Sokel prístavby je navrhnutý sendvičový, z vonkajšej strany kyklopské kamenné murivo do výšky jestvujúceho kamenného sokla.

### Výplne otvorov

Nové drevené výplne otvorov v prístavbe sú navrhnuté z europrofilu s izolačným dvojsklom. Jestvujúce výplne otvorov ostávajú s požiadavkou na repasovanie. Všetky navrhované okná a dvere sú vypísané vo výpise PSV výrobkov.

### Omietky a nátery

Na nové obvodové murivá sa použijú štukové omietky dvojnásobným pačokovaním. Na priečky sa použijú stierky na murivá. Nový strop v prístavbe sa opatrí stropnými stierkami na betón.

### Vodotesné izolácie

Základy a podkladné betóny sa odizolujú hydroizolačným náterom Sikaton. Alternatívne je možné použiť hydroizolačné pásy natavené do asfaltového náteru.

### Tepelná izolácia

Do podláh sa vloží tepelná izolácia z extrudovaného polystyrénu hr. 50 mm, alt. Nobasil PTN hr. 50 mm. Po obvode podláh použiť okrajové pásiky. Monolitické prvky ( strop, preklady, vence ) v obvodových murivách je potrebné obložiť tepelnoizolačnými doskami Kombidošky hr. 75 mm. Na stropnú konštrukciu sa položí tepelná izolácia v skladbe : Nobasil MPE ( 90 kg/m<sup>3</sup> ) hr. 120 mm s vložením hranolov 80x80 mm na podložkách hr. 50 mm pre položenie drevenej podlahy v rozsahu podľa požiadavky investora.



### Strešná konštrukcia

Nová strešná konštrukcia je navrhnutá sedlová so štípmi v smere juh-sever. Vo vrchole sedlovej strechy je navrhnuté podopretie stojatou stolicou. Stĺpiky sa ukotvia pomocou oceľových kotiev na roznášacie vence zrealizovaných na murivách v úrovni dreveného stropu. Dve stĺpiky osadené v priestore sa podchytiť oceľovými nosníkmi vloženými medzi stropnice. Krytina je navrhnutá škridla Bramac. Ak je možné použiť iné krytiny, je potrebné prispôsobiť laťovanie. S využitím podkrovia na obytné účely sa v súčasnosti neuvažuje.

### Riešenie odvodnenia dažďových vôd

Všetky dažďové zvody sa vyústené na terén.

### Vetranie

V objekte je riešené prirodzené vetranie priestorov cez okná a balkónové dvere.

### Riešenie komínov

Projekt nerieši nové komínové telesá ani nové napojenie spotrebičov.

### Terénne úpravy

Pri realizácii prístavby sa dvorná časť od bránky po vstup upraví zámkovou dlažbou.

## 7. BEZPEČNOSŤ A OCHRANA ZDRAVIA PRI PRÁCI

### Výstavba

Je potrebné aby práce vykonávali organizácie a firmy, ktoré majú na konkrétny druh práce oprávnenie. Je potrebné aby sa organizácie a firmy riadili znením nasledovných vyhlášok a nariadení :  
Zákon o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci – Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov .  
Vyhláška SÚBP a SBÚ č. 374/1990 Z.z.  
Vyhláška o poskytovaní osobných ochranných pracovných prostriedkov – Vyhláška Ministerstva práce, Sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 377/1996 Z.z.  
Vyhláška ministerstva práce a sociálnych vecí a rodiny SR č. 718/2002 Z.z

## 8. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Zmenou konštrukcie zastrešenia objektu rodinného domu a malou prístavbou sa nemení spôsob využívania objektu, ktorý svojou prevádzkou neprodukuje žiadne nebezpečné odpady s výnimkou splaškových vôd zachytávaných vo vodotesnej žumpe, ani nadmerný hluk alebo exhaláty. Predmetná stavba svojou navrhovanou stavebnou úpravou nebude mať žiadny negatívny vplyv na okolité životné prostredie.

Pri výstavbe vzniknú nekontaminované odpady, ktoré sa z väčšej časti použijú pri prevádzke objektu (drevený odpad na kúrenie) resp. sa odpredajú na ďalšie použitie ( krytina AZC šablóny a vlnovky ). Murovací materiál z búracích prác sa opätovne použije pri výstavbe hospodárskeho objektu. Zemina z výkopov sa použije na zásypy medzi základovými konštrukciami a úpravu okolia vo dvore RD. Akumulované splaškové vody vo vodotesnej žumpe budú podľa potreby vyvázané oprávnenou organizáciou do najbližšej čistiarne odpadových vôd.

Odpady vzniknuté počas stavebných prác sú zaradené v zmysle vyhl. MŽP SR č. 284/2001 Z.z. ktorou sa stanovuje Katalóg odpadov v znení vyhl. MŽP SR č. 409/2002 Z.z.

### KATEGORIZÁCIA ODPADOV

Číslo druhu odpadu	Názov odpadu	Pôvod odpadu	Kategória	Spôsob likvidácie odpadu
17.09.04	zmiešané odpady zo stavieb	stavba	O skládka	
20.03.04	zmesový komunálny odpad	domácnosť	O skládka	

Pri nakladaní s odpadmi je držiteľ a pôvodca povinný dodržiavať ustanovenia zákona o odpadoch a vyhl. MŽP SR č. 283/2001 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení vyhl. MŽP SR č. 509/2002 Z.z. :

- odpady je potrebné predovšetkým zhodnocovať, zneškodňovanie skládkovaním je možné len po použití vyššie uvedených možností.
- prebytočný neupotrebitelný odpad je možné uložiť len na miestach na to určených a v súlade so

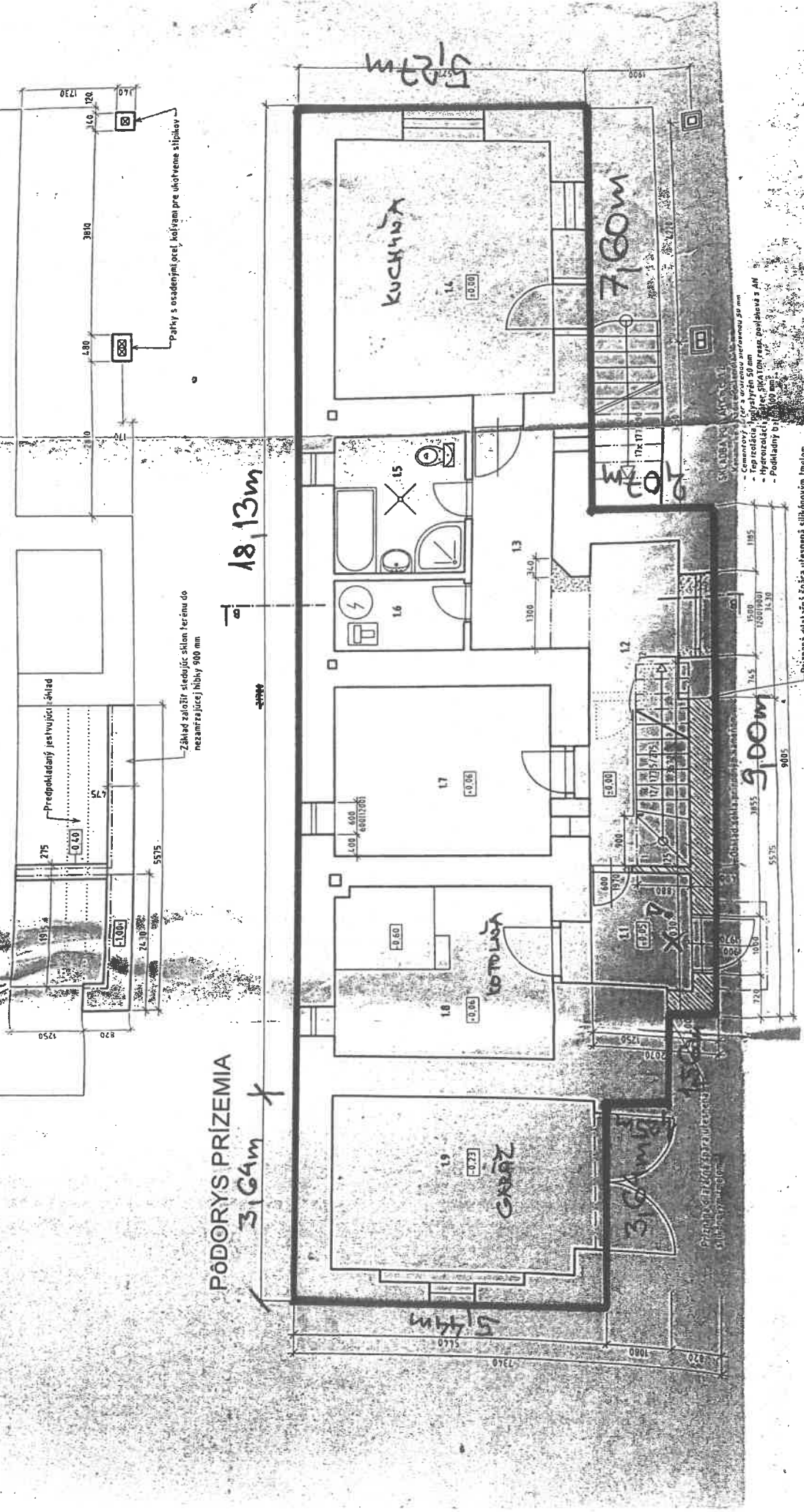
- pôvodca a držiteľ odpadu je podľa § 19 odst.1 písm. g) zák. č. 223/2001 Z.z. o odpadoch povinný viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, s ktorými nakladá a o ich zhodnotení a zneškodnení.

Rožňava dňa 12.01.2007  
Vypracoval: Gajdoš

**Peter GAJDOŠ**  
odborne spôsobilý technik vo výstavbe  
s osvedčením SKSI č. J. T2-031/2002  
Projektovanie sietí  
podľa § 43 c. zákona č. 554/2001 Z.z.

PŌDORYS ZÁKLADOV

JEŠTĚ VOJÍC OBJEKTY



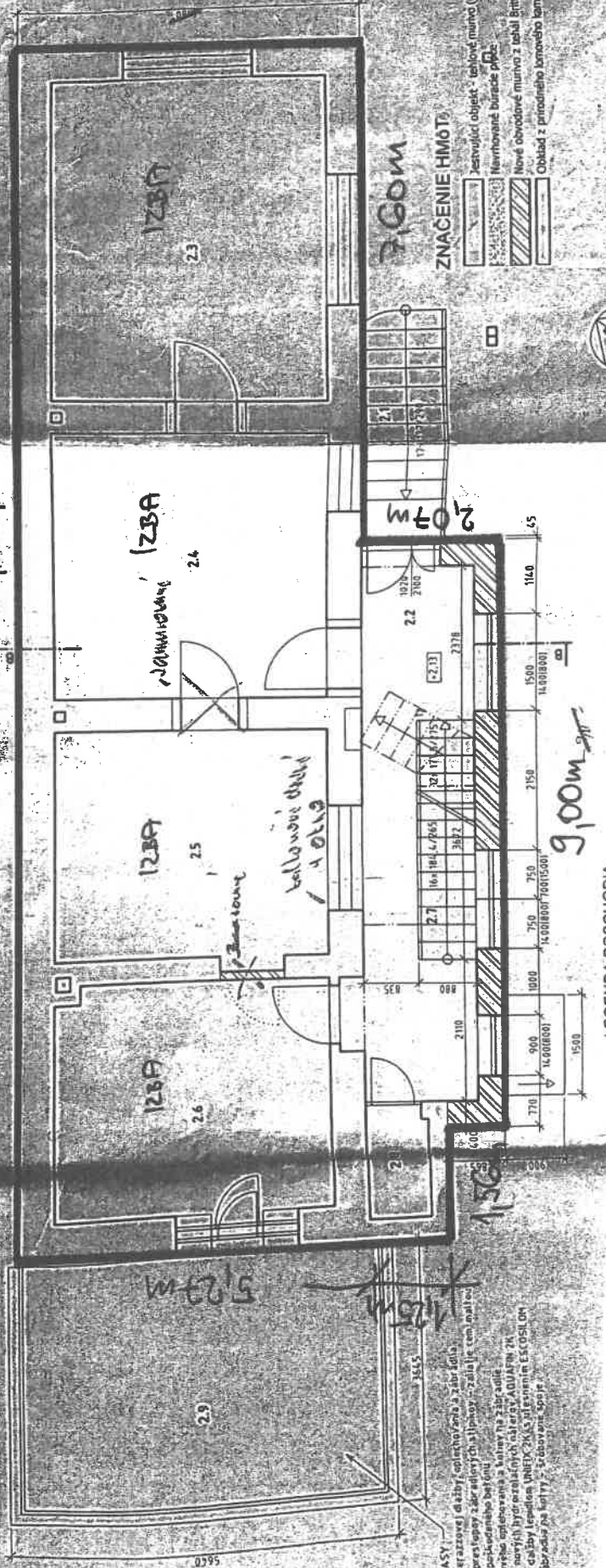
LEGENDA PRÍZEMIA

Č.Ú.	Číslo miestnosti	PLACHA	PODLAHA	OBRUBOJ	ROST
1.1.	HOSPODÁRSKY VSTUP	12.30	CEMENTOVÝ POTER	100	KEK.SOKLIK 100 MM
1.2.	VEŠTIERA	12.30	KERAMICKÁ DLAŽBA	100	KEK.SOKLIK 100 MM
1.3.	CHODBA	12.60	KERAMICKÁ DLAŽBA	100	KEK.SOKLIK 100 MM
1.4.	LEŤNÁ KUCHYŇA	19.20	Plyšová	100	
1.5.	KUPELŇA	12.50	Plyšová	100	
1.6.	STROJOVNÁ MIESTNOSŤ	12.30	Plyšová	100	
1.7.	KUCHYŇA	12.60	Plyšová	100	
1.8.	KUCHYŇA	12.60	Plyšová	100	
1.9.	KUCHYŇA	12.60	Plyšová	100	

1.NP

PŌDORYS POSCHODIA

18,13m



LEGENDA POSCHODIA

C.M.	ČEC. MESTNOSTI	PLOCHA M <sup>2</sup>	PODLAHA	OBKLADKY ROVA
2.1	SCHODISKO	4,25	CEMENTOVÝ POTER	
2.2	VERANDA	6,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	
2.3	IZBA	19,20	PALLUBOVÁ PODLAHA	
2.4	SCHODISKO	16,70	PALLUBOVÁ PODLAHA	
2.5	IZBA	14,30	PALLUBOVÁ PODLAHA	
2.6	IZBA	13,60	PALLUBOVÁ PODLAHA	
2.7	PAVLAC	5,10	CEMENTOVÝ POTER	
2.8	SILVAD	1,55	CEMENTOVÝ POTER	
2.9	TERASA	20,30	TERAZOVÁ DLAŽBA	

UPRAVA TERASY  
 1) Demolovať keramickú dlažbu, opietnu vrstvu a zábrzdú fóliu.  
 2) OSADiť novú vrstvu tepelnej izolácie z EPS-foam, záležiac na malom.  
 3) OSADiť novú vrstvu zábrzdových a vlhkosť zadržiacich betónov.  
 4) Plošne vyrovnať, opätovne zafixovať a kúryť na zbrzdú fóliu.  
 5) Rekonštrukcia povrchu (betón) hydraulickým náterom AQUAFIN 2K.  
 6) Načíslenie dlažby keramikou UNIFLEX 2K s prímesťou ESCOSIL DR.  
 7) Montáž zábrzdovej fólie - keramiky, keramiky, keramiky.

ZNAČENIE HMŌTÍ



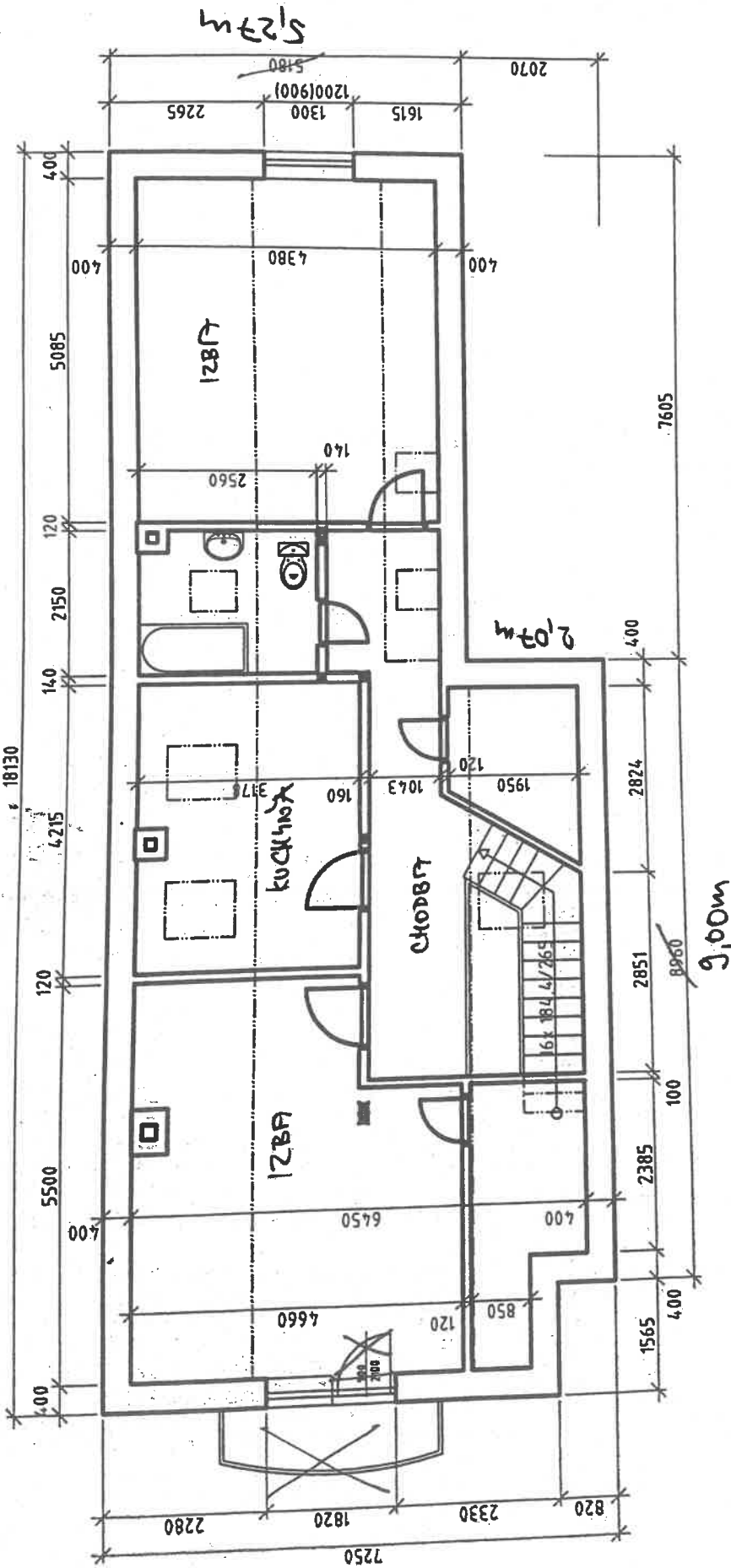
Nové obvodové múry z tehál s hrúbkou 24 cm z tvárnic Utopo.  
 Obklad z prírodného kamenného laje a z vykopáv mramro.

Peter Gajdos  
 autorizovaný inžinier v obore  
 stavebného inžinierstva  
 (podľa § 132 zákona č. 354/2004 Z.z.)

Projektant	PETER GAJDOS	Projektant	PETER GAJDOS
Objekt	ROZŤAVA	Objekt	ROZŤAVA
Miesto	IVAN FABIAN s manželkami JAROU, RAKOVNICA 27	Miesto	ROZŤAVA
Stavba	Stavebné úpravy a prístavba rodinného domu	Stavba	ROZŤAVA
Datum	07/2007	Datum	07/2007
Škála	Proj. pre stavebné	Škála	02: 2/1 - 07
Aut. číslo	02: 2/1 - 07	Aut. číslo	02: 2/1 - 07
Titul	02: 2/1 - 07	Titul	02: 2/1 - 07
Telefón	02: 2/1 - 07	Telefón	02: 2/1 - 07
Fax	02: 2/1 - 07	Fax	02: 2/1 - 07
Číslo výkresu	1: 50	Číslo výkresu	1: 50
Název výkresu	A-4	Název výkresu	A-4

2.NP

18,13m



# PODKROVIE

NEKONČENÉ

Stavba: Stavebné úpravy a prístavba  
rodinného domu RAKOVNICA  
Výkres: PÔDORYS PODKROVIA  
Mierka: 1 : 100  
Číslo výkresu: A - 9a















# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 96/2023.

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



Ing. Štefan Pastierovič

**Ing. Štefan Pastierovič**  
Znalc pre odbor: Stavebníctvo  
Odvetvie: Pozemné stavby  
Odhad hodnoty nehnuteľností  
Iľvajerská cesta 65, Ban. Bystrica