

**Znalecká organizácia:** **Hodnota s.r.o.**  
Macov 54  
930 32 Blatná Na Ostrove

**Spracovateľ:** Ing. Marcel Mastiliak

**Evidenčné číslo:** 900285

**Zadávateľ:** **Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.**  
Panónska cesta 2  
851 04 Bratislava

**Číslo objednávky:** 4601001329 zo dňa 13.02.2023

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 9/2023**

**Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty**

- administratívnej budovy súpisné číslo 1912 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 602/13. Je situovaná v Banskobystrickom kraji, okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota, na Francisciho ulici číslo 1912/11, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 41 (27)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

## **1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty

- administratívnej budovy súpisné číslo 1912 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 602/13. Je situovaná v Banskobystrickom kraji, okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota, na Francisciho ulici číslo 1912/11, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

## **2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

## **3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:**

22.02.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

22.02.2023

## **5. Podklady na vypracovanie posudku**

### **5.1 Dodané zadávateľom:**

- Karta budovy,
- Kolaudačné rozhodnutia/Užívacie povolenia,
- Projektová dokumentácia (jej časť),

### **5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4300, pre k. ú. Rimavská Sobota, zo dňa 25.02.2023, vytvorený cez katastrálny portál,
- Kópia z katastrálnej mapy, pre k. ú. Rimavská Sobota, zo dňa 25.02.2023, vytvorená cez katastrálny portál,
- Ponuky realitných portálov,
- Zameranie a posúdenie skutkového stavu nehnuteľnosti,
- Fotodokumentácia.

## **6. Použitý právny predpis:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vrátane následných zmien a doplnení.

## **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

(z nasledovnej literatúry):

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vrátane následných zmien a doplnení,
- 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, vrátane následných zmien a doplnení,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydal ÚSI ŽU v Žiline,
- STN 73 40 55 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

**Východisková hodnota (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

**Opotrebenie stavby (O)** je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

**Vek stavby (V)** je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (T)** je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

**Predpokladaná životnosť stavby (Z)** je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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

**Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:**

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Nie sú.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

**a) Výber použitej metódy:**

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

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou keďže ide o objekt ktorý je schopný dosahovať výnos formou prenájmu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnávanie (realitné ponuky sú nejasné/nepresné). Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m<sup>3</sup> obstaného priestoru hodnoteného objektu podľa uvedenej metodiky so zohľadnením jednotlivých koeficientov.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4300, pre k. ú. Rimavská Sobota, zo dňa 25.02.2023, vytvorený cez katastrálny portál

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 602/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 883 m<sup>2</sup>

Stavby

- administratívna budova súpisné číslo 1912 postavená na pozemku parcelné číslo 602/13

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

por. č. 1

Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. v spoluvlastníckom podiele 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva

Žiadosť o zmenu adresy

Zmena názvu

Časť C: Ťarchy

Bez ťarch

Iné údaje

Z 243/2008 - 386/08

Žiadosť o zmenu údajov R 206/2017 - 924/2017

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a vyhotovením fotodokumentácie vykonaná dňa 22.02.2023 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu so zisteným skutkovým stavom:**

K hodnotenému objektu bola dodaná jeho projektová dokumentácia (jej časť). Pri miestnom šetrení bol zameraný/posúdený skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti a bol skonštatovaný súlad, ten tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vek administratívnej budovy je stanovený na základe predloženej Karty budovy resp. na základe predloženého Kolaudačného rozhodnutia/Užívacieho povolenia ktoré bolo vydané dňa 03.08.1981.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu so zisteným skutkovým stavom:**

Pri miestnej obhliadke bolo zistené že pozemok a hranice pozemku so susediacimi pozemkami zodpovedá stavu nehnuteľnosti zachytenému v kópii z katastrálnej mapy k. ú. Rimavská Sobota, zo dňa 25.02.2023, vytvorenej cez katastrálny portál.

Stavba súpisné číslo 1912 nachádzajúca sa na pozemku parcelné číslo 602/13 ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 4300 ako "Administratívna budova" spĺňa znaky administratívneho objektu.

Vlastnícke a evidenčné údaje zodpovedajú skutočnému stavu vlastníckych práv uvedenej nehnuteľnosti a predloženej dokumentácie.

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

Administratívna budova súpisné číslo 1912 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 602/13, vrátane tohto pozemku.

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

Prípojky inžinierskych sietí ktoré sú vedené cez pozemky ktoré nie sú vo vlastníctve Všeobecnej Zdravotnej Poist'ovne.

## **2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY**

#### **2.1.1 Administratívna budova súpisné číslo 1912, postavená na pozemku parcelné číslo 602/13**

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova súpisné číslo 1912 postavená na pozemku parcelné číslo 602/13. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej verejnej spevnenej komunikácie. Z hľadiska inžinierskych sietí je hodnotený objekt napojený na všetky verejné inžinierske siete okrem prípojky plynu (ten je k dispozícii v danej lokalite). Administratívna budova bola postavená/daná do užívania v roku 1981. Hodnotený objekt má dve nadzemné podlažia (administratívne/kancelárske priestory s hygienickým/sociálnym zázemím).

Základové konštrukcie sú železobetónové, riešené ako pásy/pätky resp. doska s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie tvorí kombinácia železobetónového montovaného skeletu a murovaných výplňových/deliacich stien. Stropná konštrukcia je prefabrikovaná z panelov. Zastrešenie bez krytiny tvorí plochá strecha s tepelnou izoláciou. Krytina strechy je z natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie plochej strechy sú úplné z pozinkovaného plechu, parapety sú z hliníkového plechu. Úpravy vnútorných povrchov tvorí vápennocementová omietka resp. podhl'ady sú aj kovové. Úpravy vonkajších povrchov tvorí fasádny keramický obklad. Vnútorne keramické obklady sú v hygienickom/sociálnom zázemí. Schody sú železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. Vstupné dvere sú kovové presklené, interiérové dvere sú drevené hladké plné resp. čiastočne presklené. Garážová brána je na diaľkové ovládanie. Okná sú plastové s izolačným sklom. Povrchy podláh tvorí veľkoplošná laminátová podlaha (administratívne priestory) a pvc podlahovina (časť administratívnych priestorov a garáž) resp. je položená keramická dlažba (ostatné priestory). Vykurovanie je centrálné teplovodné s oceľovými radiátormi. Elektroinštalácia je svetelná. Bleskozvod. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia. Vnútorná kanalizácia je z oceľového potrubia. Ohrev teplej vody je samostatný (elektrický bojler a lokálne prietokové ohrievače). Kuchynské linky sú na báze dreva. V hygienickom zázemí sú keramické zariadenie vrátane batérií. Ostatné - kovové mreže, schránka, zabezpečovacie zariadenie, klimatizácia, rozvody televízie a internetu sú pod omietkou.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(19,50*12,55+13,50*36,00+6,25*7,00+1,35*6,05)*0,3$	234,79
<b>Vrchná stavba</b>	
$(19,50*12,55+13,50*36,00+6,25*7,00+1,35*6,05)*3,30$	2 582,72
$(19,50*6,50+13,50*36,00+6,25*7,00+42,50*2,05)*3,50$	2 602,69
<b>Zastrešenie</b>	
$(19,50*12,55+13,50*36,00+6,25*7,00+1,35*6,05+42,50*2,05)*0,30$	260,93
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>5 681,13</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy administratívne (správne)

**KS:**

1220 Budovy pre administratívu

**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,993$  (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(19,50*12,55+13,50*36,00+6,25*7,00+1,35*6,05)$	782,64	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	2	$(19,50*6,50+13,50*36,00+6,25*7,00+42,50*2,05)$	743,63	Repr.	3,50	3,5

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(782,64 + 743,63) / 2 = 763,14 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:**  $(782,64 * 3,3 + 743,63 * 3,5) / (782,64 + 743,63) = 3,40 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 763,14) = 0,9514$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$ **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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,40
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,10	18,70	19,65

3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,45
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,35
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,47
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,42
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,15
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	3,47
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,78
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,84
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,20
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,58
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,15
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 95,20 / 100 = 0,952$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,412$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,000$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,9520 * 0,9514 * 0,9176 * 0,993 * 1,00$$

$$VH = 261,9036 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia je lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Administratívna budova súpisné číslo 1912 postavená na pozemku parcelné číslo 602/13 bola postavená/daná do užívania v roku 1981 v zmysle predloženého Kolaudačného rozhodnutia/Užívacieho povolenia ktoré bolo vydané dňa 03.08.1981. Tento údaj o veku zodpovedá konštrukčno-materiálovému vyhotoveniu polyfunkčnej budovy, jej dispozícii a porovnateľným susedným objektom. Životnosť polyfunkčnej budovy stanovujem vzhľadom na jej technický stav, použité stavebné materiály pri výstavbe a vykonané rekonštrukčné práca (objekt bol čiastočne rekonštruovaný) na 100 rokov.

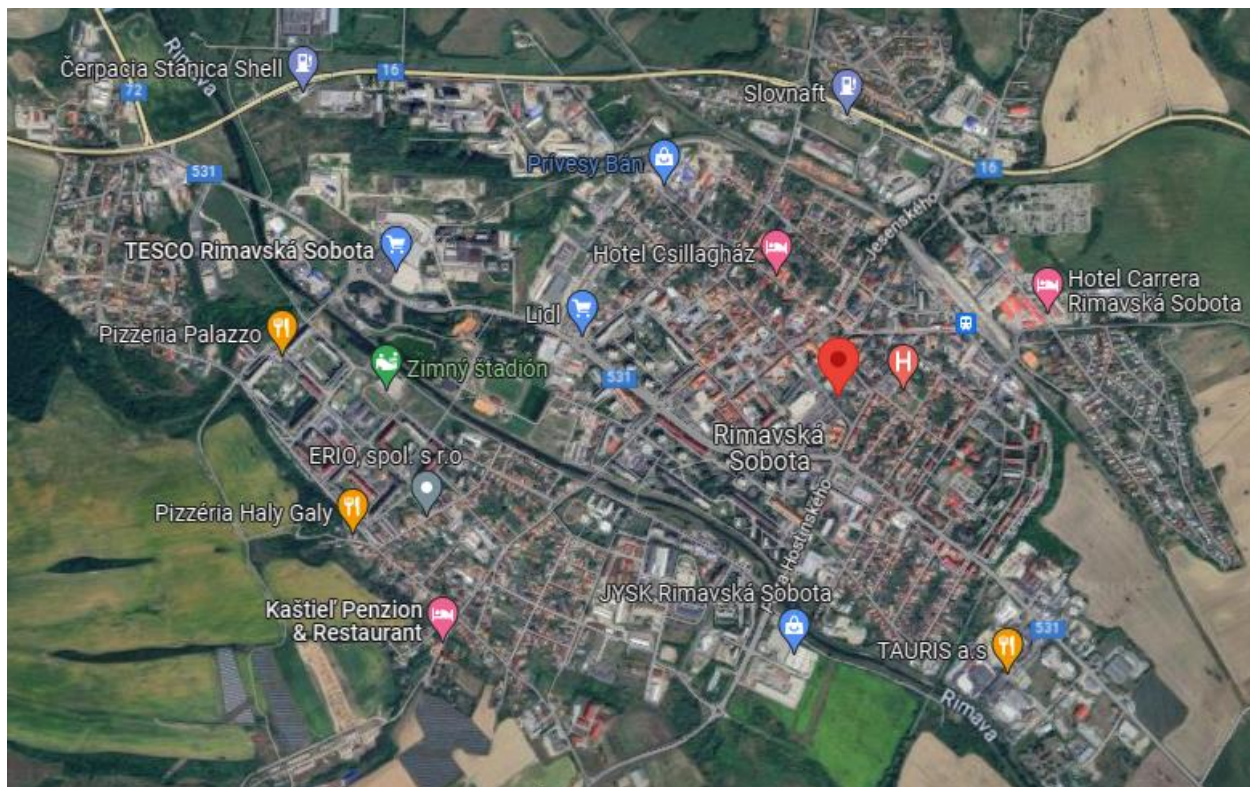
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súpisné číslo 1912	1981	42	58	100	42,00	58,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$261,9036 \text{ €/m}^3 * 5681,13 \text{ m}^3$	1 487 908,40
Technická hodnota	58,00 % z 1 487 908,40 €	862 986,87

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

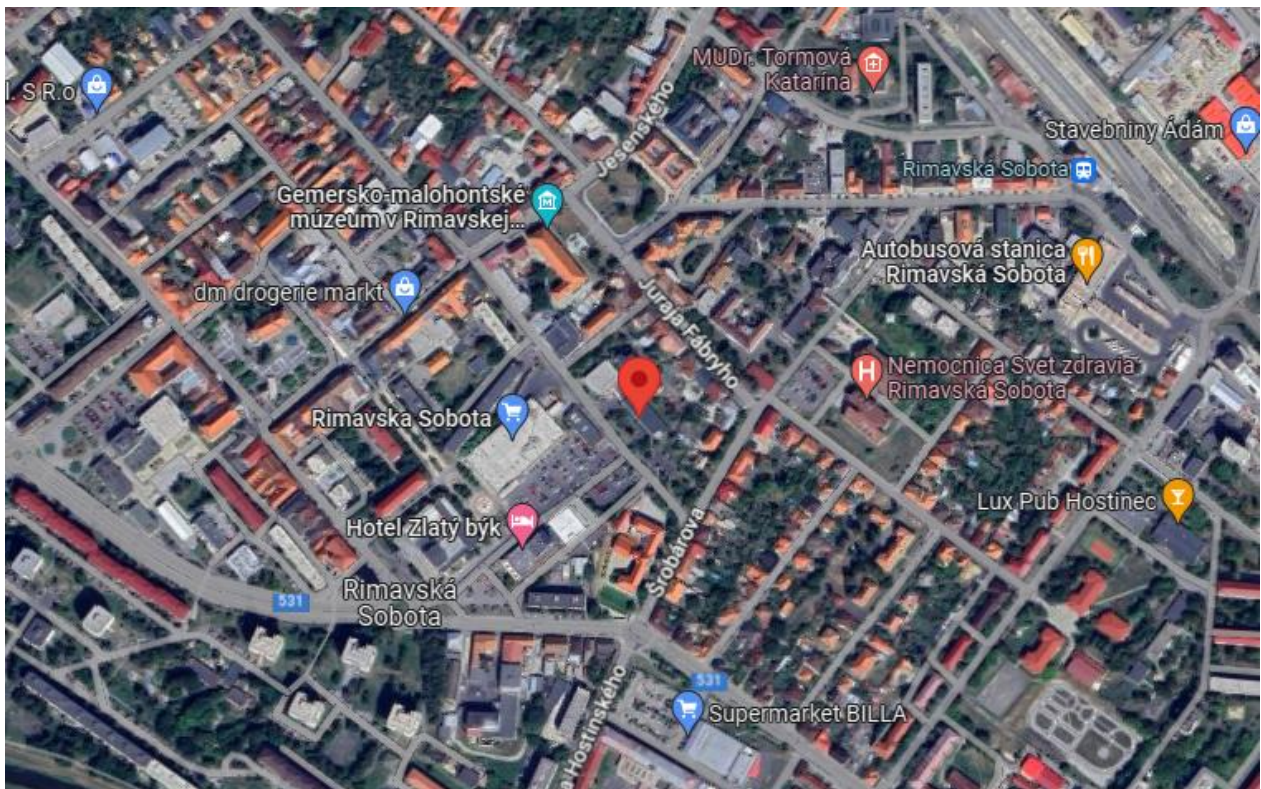
### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Administratívna budova súpisné číslo 1912 je postavená na pozemku parcelné číslo 602/13. Je situovaná v Banskobystrickom kraji, okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota,



katastrálne územie Rimavská Sobota, na Francisciho ulici číslo 1912/11, v uličnej zástavbe objektov resp. v zmiešanej zóne (obchody/služby, administratíva, občianska vybavenosť a bývanie) daného mesta v jeho širšom centre. Prostredie má dobre vybudovanú kompletnú infraštruktúru, hodnotená nehnuteľnosť má v blízkom resp. dostupnom okolí kompletnú sieť obchodov a služieb, poštu, banku, kostol, miestny úrad, zastávku MHD, autobusovú/železničnú stanicu, čerpaciu stanicu, škôlku, školu, športové, kultúrne, zdravotnícke, reštauračné a spoločenské zariadenia ktoré ponúka dané okresné mesto. Pri objekte nie sú primerané parkovacie plochy. Dopravné spojenie s ostatnými časťami mesta je MHD, autom resp. peši. Dostupnosť historického centra osobným automobilom je cca do 5 minút jazdy/10 minút pešej chôdze. Dostupné sú všetky verejné inžinierske siete. Pozemok je rovinatý. Prístup je z miestnej verejnej spevnenej komunikácie.



#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je svojim umiestnením, konštrukčným prevedením a interiérovou dispozíciou prioritne určená pre komerčné nebytové účely (administratívna budova - kancelárske priestory so zázemím Všeobecnej Zdravotnej Poisťovne). Svojmu účelu slúži objekt (poschodie objektu je nevyužívané) bez obmedzenia. Iné využitie nepredpokladám ani do budúcnosti resp. zmena účelu bude možná po odsúhlasení príslušných úradov a zrealizovaní potrebných stavebných prác.

#### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

V danom mieste a danom čase nie sú žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností. Z právneho hľadiska a z predložených podkladov taktiež nevyplývajú žiadne riziká. Hodnotená nehnuteľnosť je majetkovo právne vysporiadaná. Na hodnotenej nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy resp. žiadne vecné bremená.

### **3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

### 3.1.1 STAVBY

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru (okresné mesto Rimavská Sobota), polohu nehnuteľnosti (širšie centrum mesta), typ nehnuteľnosti (administratívna budova), kvalitu použitých stavebných materiálov (kombinovaný objekt), dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite (v porovnaní s ponukou je nižší) je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,250.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,250**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	kPDI	Váha VI	Výsledok kPDI*VI
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,500	7	3,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez	III.	0,250	10	2,50

	parkoviska				
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,138	9	1,24
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,250	6	1,50
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	0,750	7	5,25
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,500	7	3,50
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,500	10	5,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00

<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>64,32</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 64,32 / 180$	0,357
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 862\,986,87 \text{ €} * 0,357$	<b>308 086,31 €</b>

### 3.1.2 POZEMKY

#### Zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov:

Predmetom ohodnotenia je zastavaný pozemok parcelné číslo 602/13 (zastavaná plocha a nádvorie o výmere 883 m<sup>2</sup>) v spoluvlastníckom podiele 1/1 v zmysle listu vlastníctva číslo 4300. Pozemok je situovaný v Banskobystrickom kraji, okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota, na Francisciho ulici. Východisková hodnota pozemku je preto 9,96 Eur. Ide o širšie centrum mesta nad 10 000 do 50 000 obyvateľov, kde sú postavené prevažne nebytové budovy pre obchod/služby/administratívu so štandardným vybavením a bežné bytové domy s príslušenstvom, pozemok je v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, ide o zmiešanú polohu (obchod/služby, administratíva, občianska vybavenosť a bývanie), veľmi dobrá vybavenosť pozemku s prístupnými všetkými verejnými inžinierskymi sieťami (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, telekomunikačná sieť a internet), pozemok je so zvýšeným záujmom o kúpu resp. koeficient redukujúcich faktorov neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
602/13	zastavané plochy a nádvoria	883	883,00	1/1	883,00

**Obec:**

Rimavská Sobota

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>k<sub>s</sub></b> koeficient všeobecnej situácie	Ide o širšie centrum mesta nad 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,25
<b>k<sub>v</sub></b> koeficient intenzity využitia	Nebytové budovy pre obchod/služby/administratívu so štandardným vybavením a bežné bytové domy s príslušenstvom	1,10
<b>k<sub>D</sub></b> koeficient dopravných vzťahov	Pozemok je v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest	1,00

<b>k<sub>p</sub></b> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	Zmiešaná poloha (obchod/služby, administratíva, občianska vybavenosť a bývanie),	1,40
<b>k<sub>i</sub></b> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	Veľmi dobrá vybavenosť pozemku s prístupnými všetkými verejnými inžinierskymi sieťami (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, telekomunikačná sieť a internet)	1,40
<b>k<sub>z</sub></b> koeficient povyšujúcich faktorov	Pozemok je so zvýšeným záujmom	3,00
<b>k<sub>r</sub></b> koeficient redukujúcich faktorov	Neuvažujem	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	8,0850
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,0850$	80,53 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 883,00 \text{ m}^2 * 80,53 \text{ €/m}^2$	71 107,99 €

## 3.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA STAVBY

Administratívna budova nie je toho času prenajatá resp. je v užívaní vlastníka Všeobecná Zdravotná Poist'ovňa. Pri stanovení hrubého ročného výnosu preto vychádzam z realitných ponúk na obdobné nehnuteľnosti (á 6,00 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac). Podlahová plocha je vypočítaná orientačne zo zastavanej plochy cez koeficienty zohľadňujúce steny a spoločné priestory. Podiel na pozemku je uvažovaný ako 10,00 % z hrubého výnosu. Zadávatel'om neboli predložené podklady k nákladom, preto náklady stanovujem odborným odhadom a to prevádzkové náklady ako 8,00 % z ročného hrubého výnosu stavby (poistenie + daň resp. ostatné náklady sú predpokladané v réžii potencionálneho nájomcu), správne náklady (náklady na prenájímanie) ako 2,50 % z ročného hrubého výnosu stavby a náklady na údržbu ako 0,50 % z východiskovej hodnoty objektu so zohľadnením DPH. Odhad straty stanovujem ako 25,00 % z hrubého ročného výnosu stavby. Za likvidačnú hodnotu nehnuteľnosti uvažujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vypočítanú metódou polohovej diferenciácie ošetrenú od nákladov spojených s predajom nehnuteľnosti (uvažujem s províziou realitnej kancelárie). Dobu úžitkovosti uvažujem na 20 rokov. Zataženie daňou z príjmu uvažujem vo výške 2,00 % (odporúčaná hodnota), základná úroková sadzba ECB (v čase ohodnotenia) je vo výške 3,00 % a mieru rizika stanovujem vo výške 6,50 % čo predstavuje spolu 11,50 % - tnú úrokovú mieru (vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyte po nehnuteľnostiach v danej lokalite). Spôsob určenia váh je v zmysle ÚSI Žilina.

**Hrubý výnos**

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Administratívne priestory	$(782,64+743,63)*0,8*0,8$	976,81	m <sup>2</sup>	72,00	70 330,32

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10,00 % z 70 330,32	<b>7 033,03</b>

**Hrubý výnos stavby:** 70 330,32 - 7 033,03 = **63 297,29 €/rok**

**Náklady**

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady	8,00 % z 63 297,29	5 063,78
Náklady na údržbu	0,60 % z 1 487 908,40	8 927,45
Správne náklady	2,50 % z 63 297,29	1 582,43
<b>Náklady spolu:</b>		<b>15 573,66</b>

**Odhad straty**

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	25,00 % z 63 297,29	<b>15 824,32</b>

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
63 297,29	15 573,66	15 824,32	<b>31 899,31</b>

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	20 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	$i = 3,00 \text{ %/rok}$
<b>Miera rizika:</b>	$r = 6,50 \text{ %/rok}$
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	$d = 2,00 \text{ %/rok}$
<b>Úroková miera:</b>	$u = 3,00 + 6,50 + 2,00 = 11,50 \text{ %/rok}$
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = 11,50 / 100 = 0,115$

**Likvidačná hodnota**

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		308 086,31
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Provízia RK	1,50 % z 308 086,31 €	4 621,29
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>303 465,02</b>

### Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 31\,899,31 * \frac{(1+0,1150)^{20} - 1}{(1+0,1150)^{20} * 0,1150} + \frac{303\,465,02}{(1+0,1150)^{20}}$$

$$HV = 245\,937,81 + 34\,404,19 = \mathbf{280\,341,99\ €}$$

### 3.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

**Technická hodnota stavieb (TH):** 862 986,87 €

**Výnosová hodnota (HV):** 280 341,99 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{862\,986,87 - 280\,341,99}{280\,341,99} \right| * 100 = 207,83\%$$

Váha technickej hodnoty:  $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty:  $a = 11$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(11 * 280\,341,99) + (1 * 862\,986,87)}{11 + 1} = \mathbf{328\,895,73\ €}$$

### 3.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	308 086,31
Kombinovaná metóda	<b>328 895,73</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda.

### **III. ZÁVER**

#### **Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:**

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty - administratívnej budovy súpisné číslo 1912 ktorá je postavená na pozemku parcelné číslo 602/13. Je situovaná v Banskobystrickom kraji, okres Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, katastrálne územie Rimavská Sobota, na Francisciho ulici číslo 1912/11, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota danej nehnuteľnosti bola stanovená kombinovanou metódou vo výške 400 000 Eur, v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vrátane jej následných zmien a doplnení.

#### **Rekapitulácia všeobecných hodnôt:**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Administratívna budova súpisné číslo 1912, postavená na pozemku parcelné číslo 602/13	328 895,73
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parcelné číslo 602/13 (883,00 m <sup>2</sup> )	71 107,99
<b>Spolu VŠH</b>	<b>400 003,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>400 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **400 000,00 €**

Slovom: **Štyristotisíc Eur**

V Bratislave dňa 06.03.2023

.....  
Ing. Marcel Mastiliak  
konateľ spoločnosti



## **IV. PRÍLOHY**

- Výpis z KN, z LV č. 4300, zo dňa 25.02.2023, k. ú. Rimavská Sobota	3A4
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 25.02.2023, k. ú. Rimavská Sobota	1A4
- Projektová dokumentácia (jej časť)	10A4
- Karta budovy	1A4
- Kolaudačné rozhodnutia/Užívacie povolenia	7A4
- Ponuky realitných portálov	2A4
- Fotodokumentácia	3A4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 609 Rimavská Sobota Dátum vyhotovenia : 25.2.2023  
Obec : 514462 Rimavská Sobota Čas vyhotovenia : 11:02:57  
Katastrálne územie : 852422 Rimavská Sobota Údaje platné k : 24.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4300

### 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
602/13	883	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1912 evidovanej na pozemku parcelné číslo 602/13							
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
1912	602/13	15	Administratívna bud.		1
Iné údaje: Bez zápisu					

#### Legenda

Druh stavby

## 15 Administratívna budova

## 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	Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - mestská časť Petržalka, PSČ 851 04, SR, IČO: 35937874	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V 685/2000 - 770/2000, Žiadosť o zmenu adresy Z 2181/2000 - 1086/2000, Zmena názvu R 346/2005 - 1610/2005	
	Iné údaje	
	Z 243/2008 - 386/08 Žiadosť o zmenu údajov R 206/2017 - 924/2017,	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

**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		

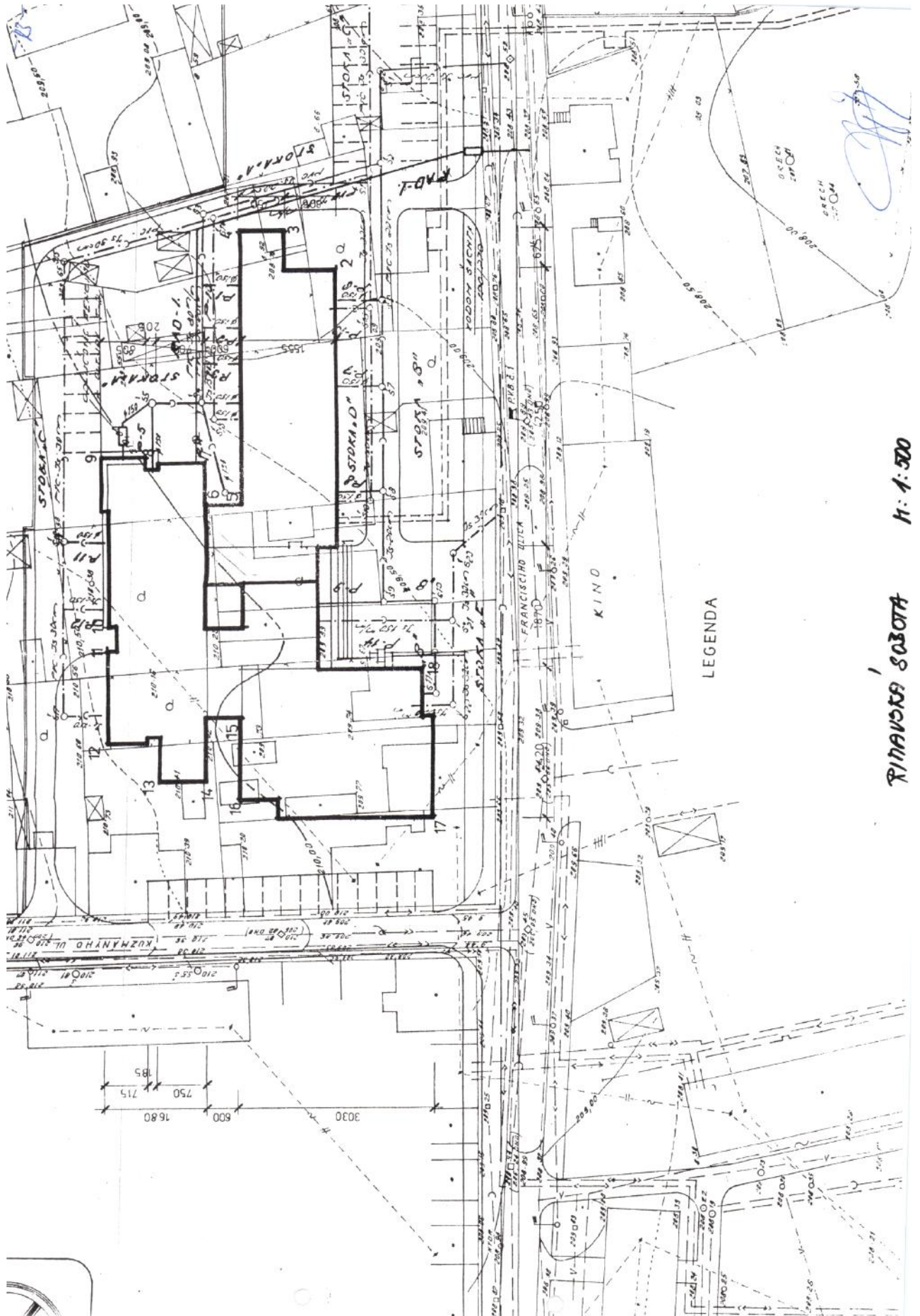
**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**




Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Rimavská Sobota	Obec Rimavská Sobota	Katastrálne územie Rimavská Sobota
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 602/13  Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25.2.2023 11:04:48		
Údaje platné k	24.2.2023 18:00:00		
		Bez autorizácie	

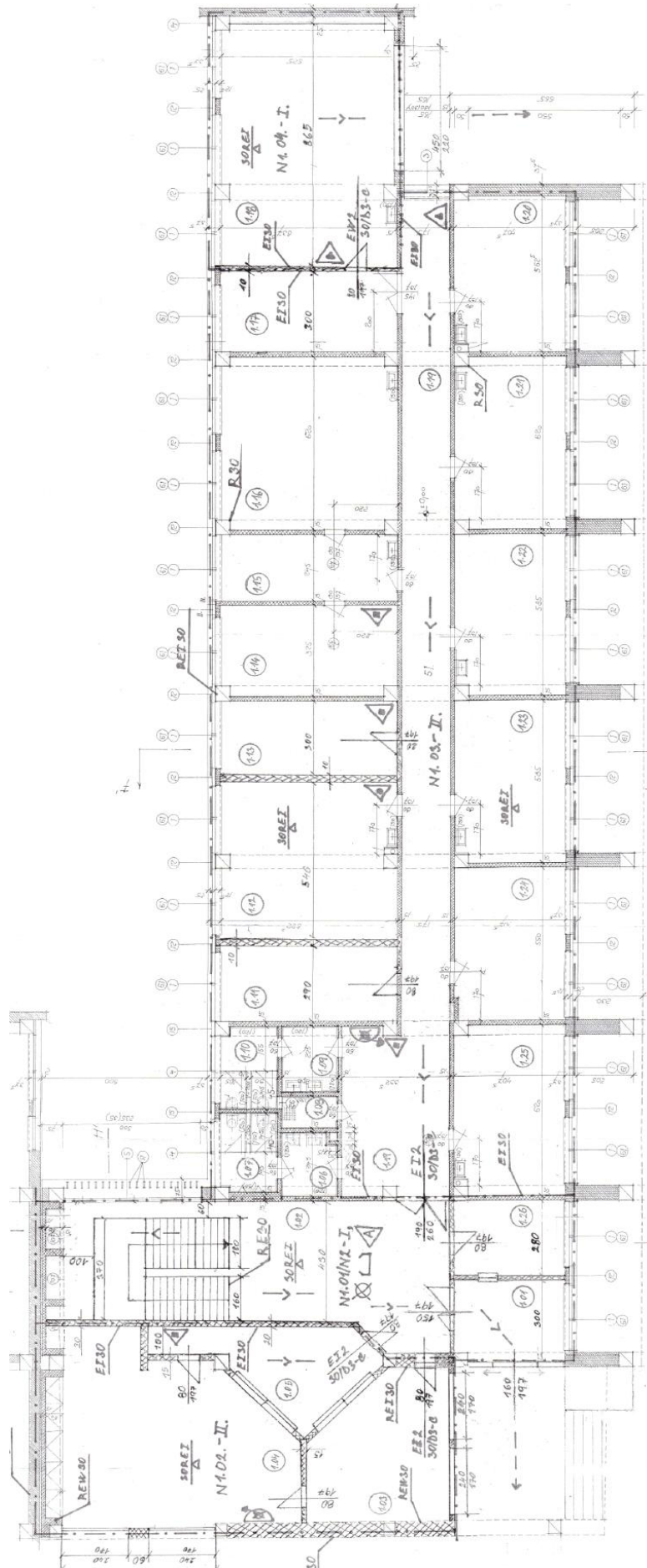


RINAVERA SLOBOTA 1:1.500

## LEGENDA MIESTNOSTÍ:

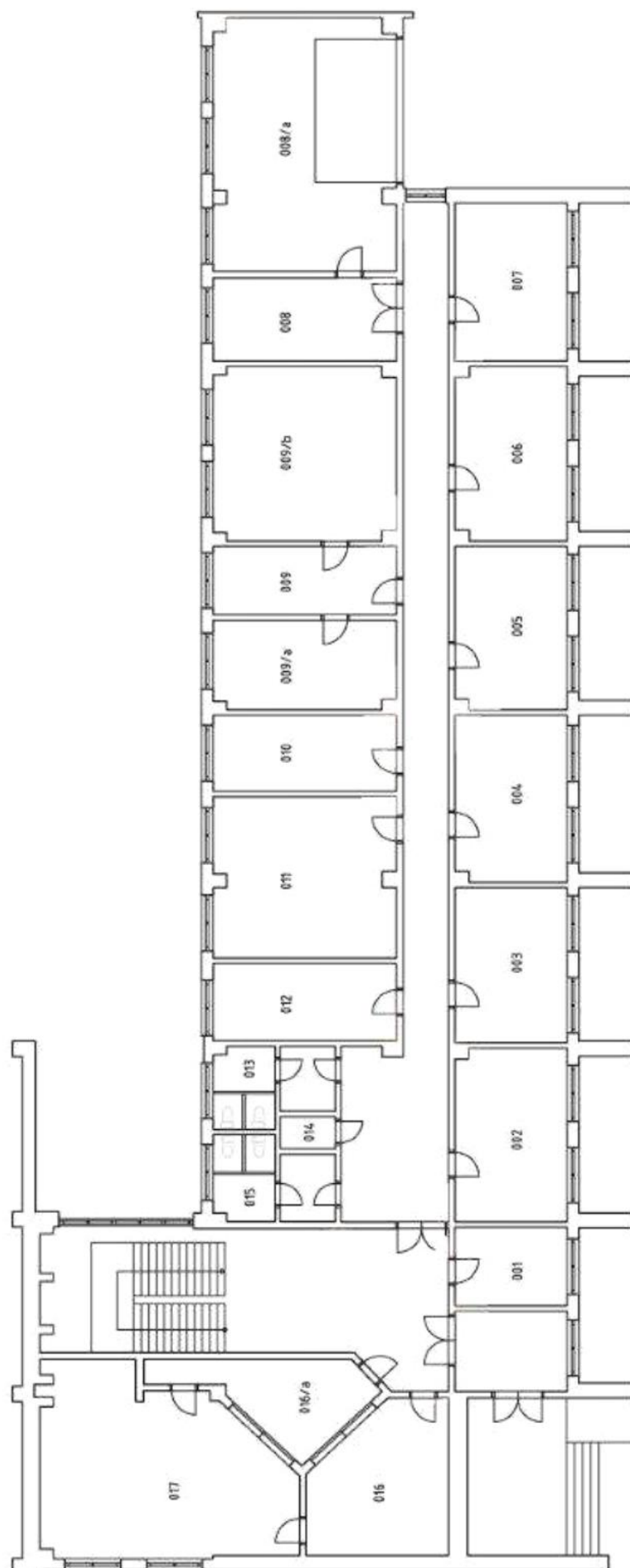
Č. M.	Názov miestnosti	m <sup>2</sup>	Podlaha
1.01.	Zádverie	12,21	Mramor
1.02.	Chodba + schodisko	60,27	Mramor
1.03.	Kancelária - podateľňa	24,12	Pláv. podlaha
1.04.	Kancelária - podateľňa	47,52	Pláv. podlaha
1.05.	Chodba	13,22	Mramor
1.06.	Umývarka - muži	4,80	Dlažba
1.07.	WC - muži	5,70	Dlažba
1.08.	Upratovačka	2,40	Dlažba
1.09.	Umývarka - ženy	4,50	Dlažba
1.10.	WC - Ženy	5,90	Dlažba
1.11.	Kancelária - pokladňa	18,47	Pláv. podlaha
1.12.	Archív	34,39	PVC
1.13.	Archív	19,11	PVC
1.14.	Archív	20,70	PVC
1.15.	Archív	15,93	PVC
1.16.	Archív	39,49	PVC
1.17.	Kancelária	19,11	Pláv. podlaha
1.18.	Garáž	55,10	PVC
1.19.	Chodba	72,35	Pláv. podlaha
1.20.	Kancelária	22,87	Pláv. podlaha
1.21.	Kancelária	25,23	Pláv. podlaha
1.22.	Kancelária	23,80	Pláv. podlaha
1.23.	Sklad. zdrav. pomôcok	23,80	PVC
1.24.	Kancelária	22,38	Pláv. podlaha
1.25.	Kancelária	25,23	Pláv. podlaha
1.26.	Recepcja - podateľňa	11,39	Koberec

MIERKA <b>1 : 100</b>	VED.PROJEKT:		
	ZODP.PROJ. :		Ing. Martin Zachar, PhD.
	KRESLIL:		Ing. Martin Zachar, PhD.
INVESTOR :			
<b>Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.</b> <b>Mamateyova 17, P.O.BOX 41, 850 05 Bratislava 55</b>			
AKCIA:		DÁTUM:	
<b>Rekonštrukcia a zosúladenie so skutkovým stavom – administratívna budova,</b> <b>Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., pobočka Rimavská Sobota,</b> <b>Francisciho 11, P.O.BOX 134, 979 01 Rimavská Sobota</b>		1. 2014	
OBSAH VÝKRESU:		Čís. výk.	
<b>RIEŠENIE PROTIPOŽIAR. BEZP.STAVBY – 1.NP</b>		2	






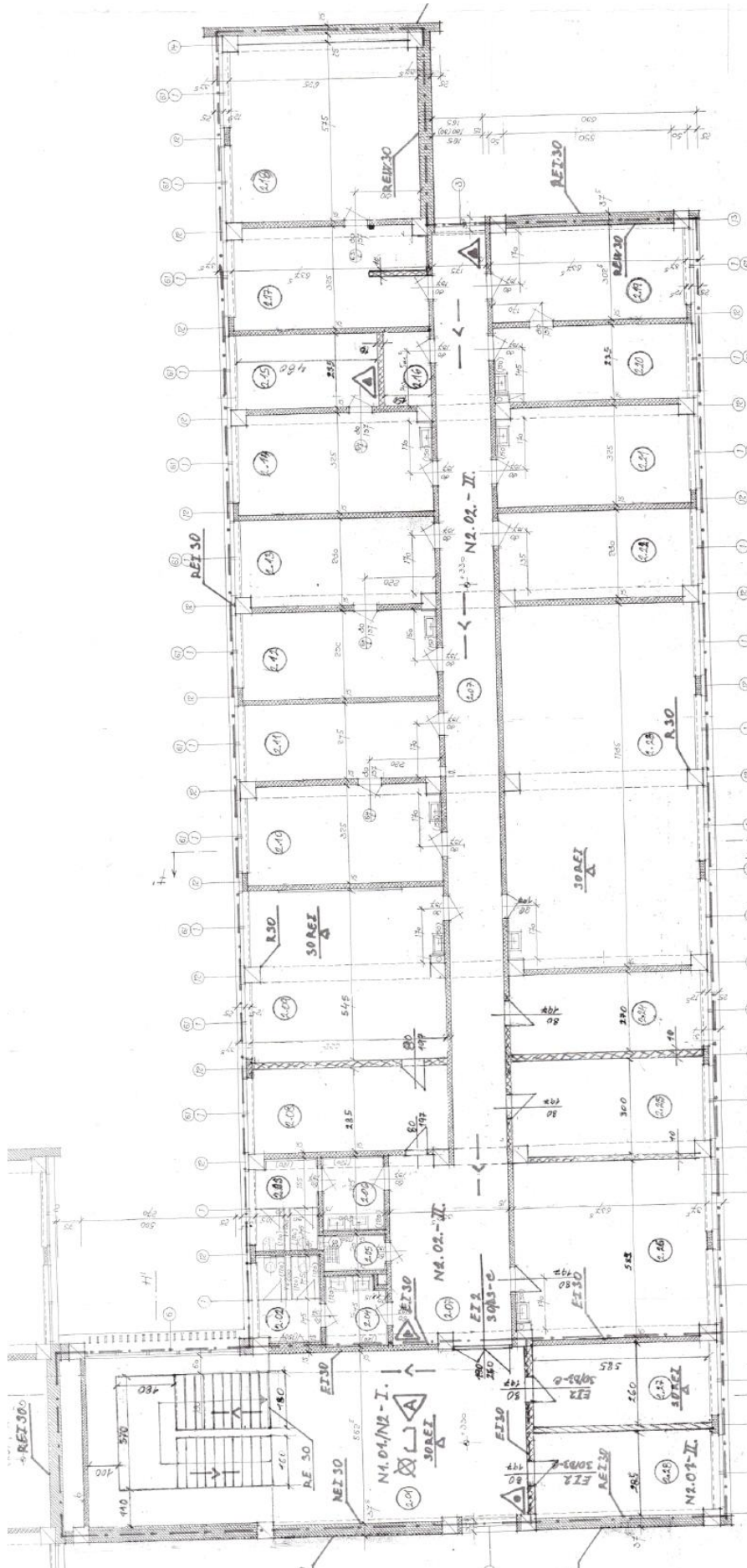
**Rimavská Sobota NP1**



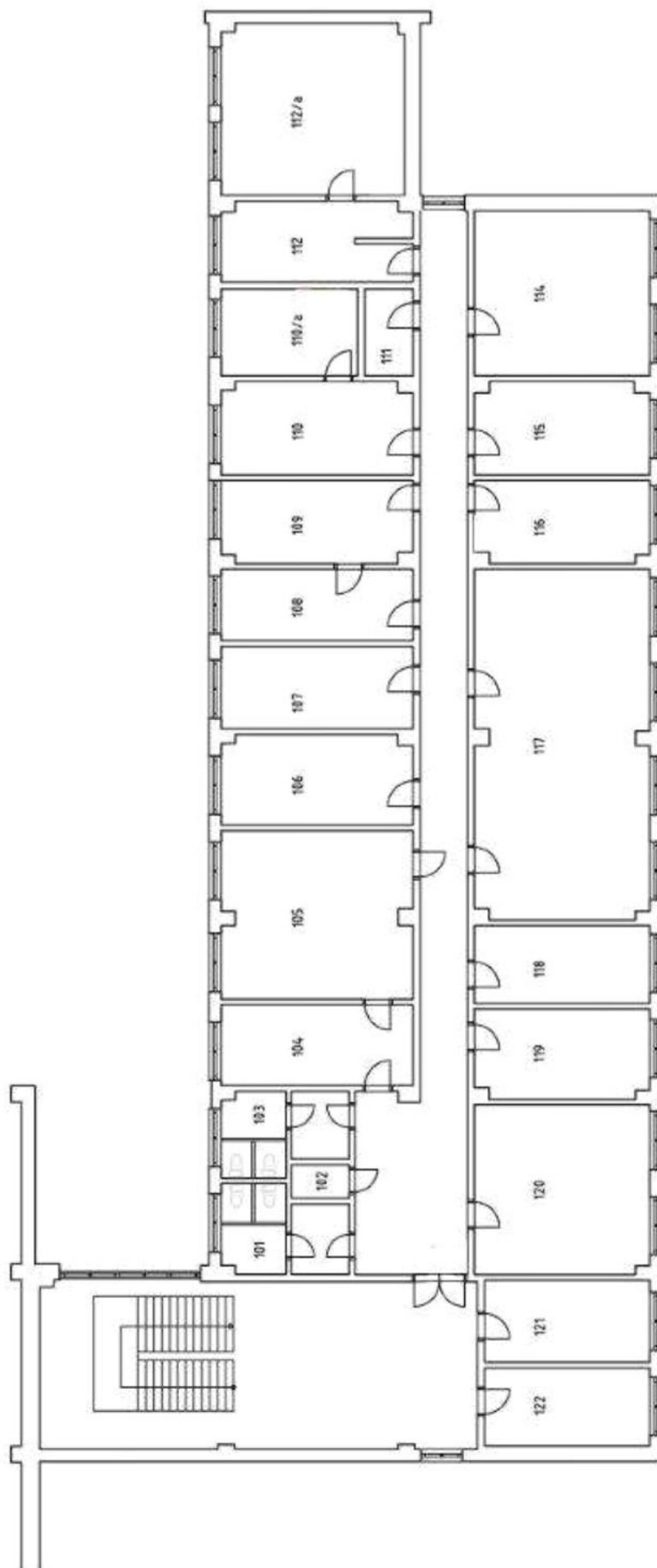
## LEGENDA MIESTNOSTÍ:

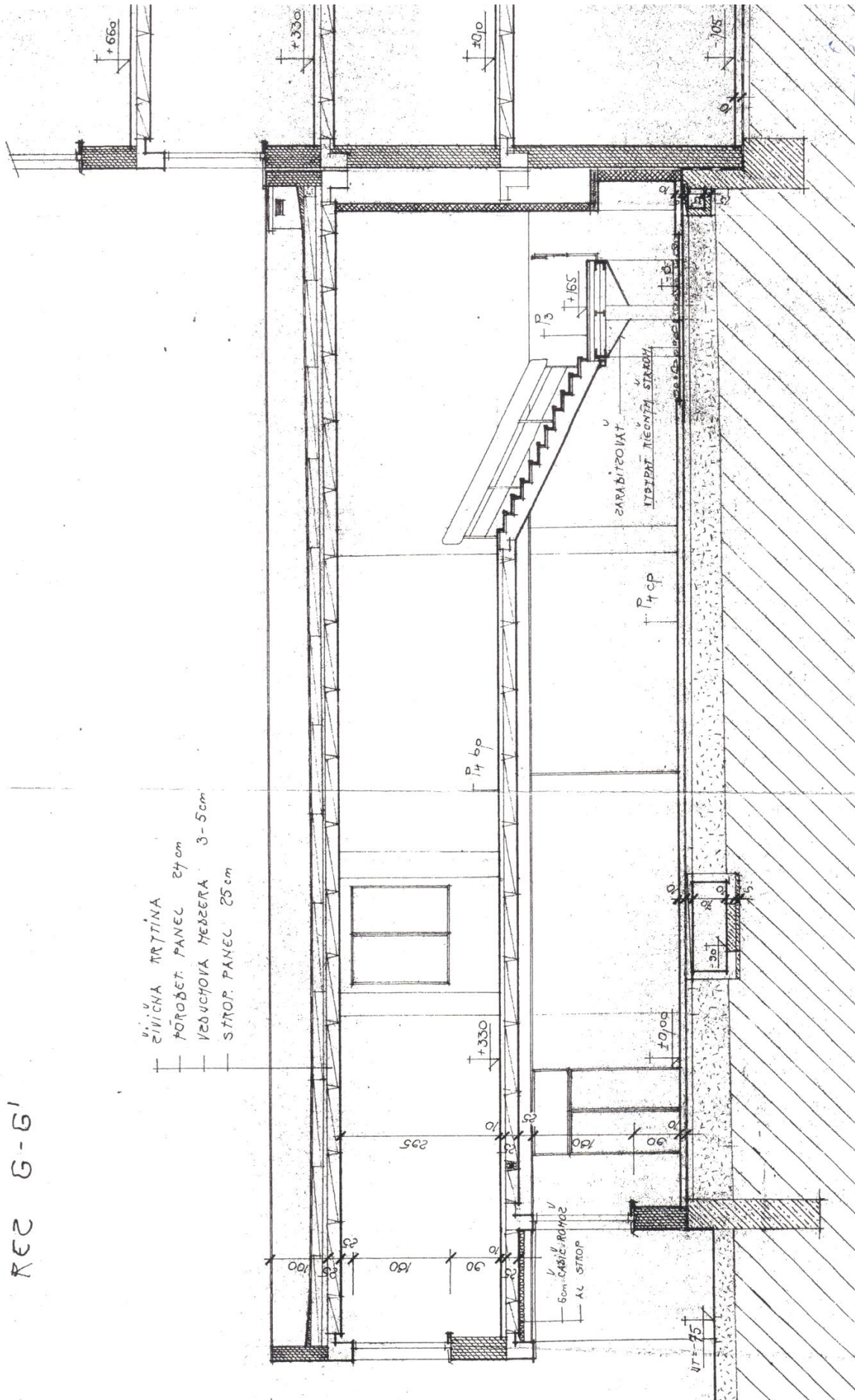
Č. M.	Názov miestnosti	m <sup>2</sup>	Podlaha
2.01.	Chodba + schodisko	53,20	Mramor
2.02.	WC - muži	5,80	Dlažba
2.03.	WC - ženy	6,00	Dlažba
2.04.	Umyvárka	4,70	Dlažba
2.05.	Upratovačka	2,40	Dlažba
2.06.	Umyváreň	4,50	Dlažba
2.07.	Chodba	72,80	Mramor
2.08.	Kancelária	18,15	PVC
2.09.	Kancelária	34,72	Pláv. podlaha
2.10.	Kancelária	20,70	Pláv. podlaha
2.11.	Kancelária	15,60	Koberec
2.12.	Kancelária	18,47	Pláv. podlaha
2.13.	Kancelária	17,84	Pláv. podlaha
2.14.	Kancelária	20,70	Pláv. podlaha
2.15.	Server	11,28	PVC
2.16.	Sklad	3,45	PVC
2.17.	Kancelária + kuchynka	20,70	Pláv. podlaha
2.18.	Kancelária	36,62	Pláv. podlaha
2.19.	Kancelária	19,23	Koberec
2.20.	Kancelária	14,96	Koberec
2.21.	Kancelária	20,70	Koberec
2.22.	Kancelária	17,83	Koberec
2.23.	Zasadačka	75,48	Koberec
2.24.	Kuchynka	17,19	Dlažba
2.25.	Sklad	19,11	PVC
2.26.	Kancelária	37,26	Koberec
2.27.	Sklad	15,21	Mramor
2.28.	Sklad	16,67	Mramor

MIERKA 1 : 100	VED.PROJEKT:	
	ZODP.PROJ. :	
KRESLIL:	Ing. Martin Zachar, PhD.	
INVESTOR :		
<b>Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.</b> <b>Mamateyova 17, P.O.BOX 41, 850 05 Bratislava 55</b>		
AKCIA:		DÁTUM:
<b>Rekonštrukcia a zosúladenie so skutkovým stavom – administratívna budova,</b> <b>Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., pobočka Rimavská Sobota,</b> <b>Francisciho 11, P.O.BOX 134, 979 01 Rimavská Sobota</b>		1. 2014
OBSAH VÝKRESU:		Čís. výk.
<b>RIEŠENIE PROTIPOŽIAR. BEZP.STAVBY – 2.NP</b>		3



**Rimavská Sobota NP2**



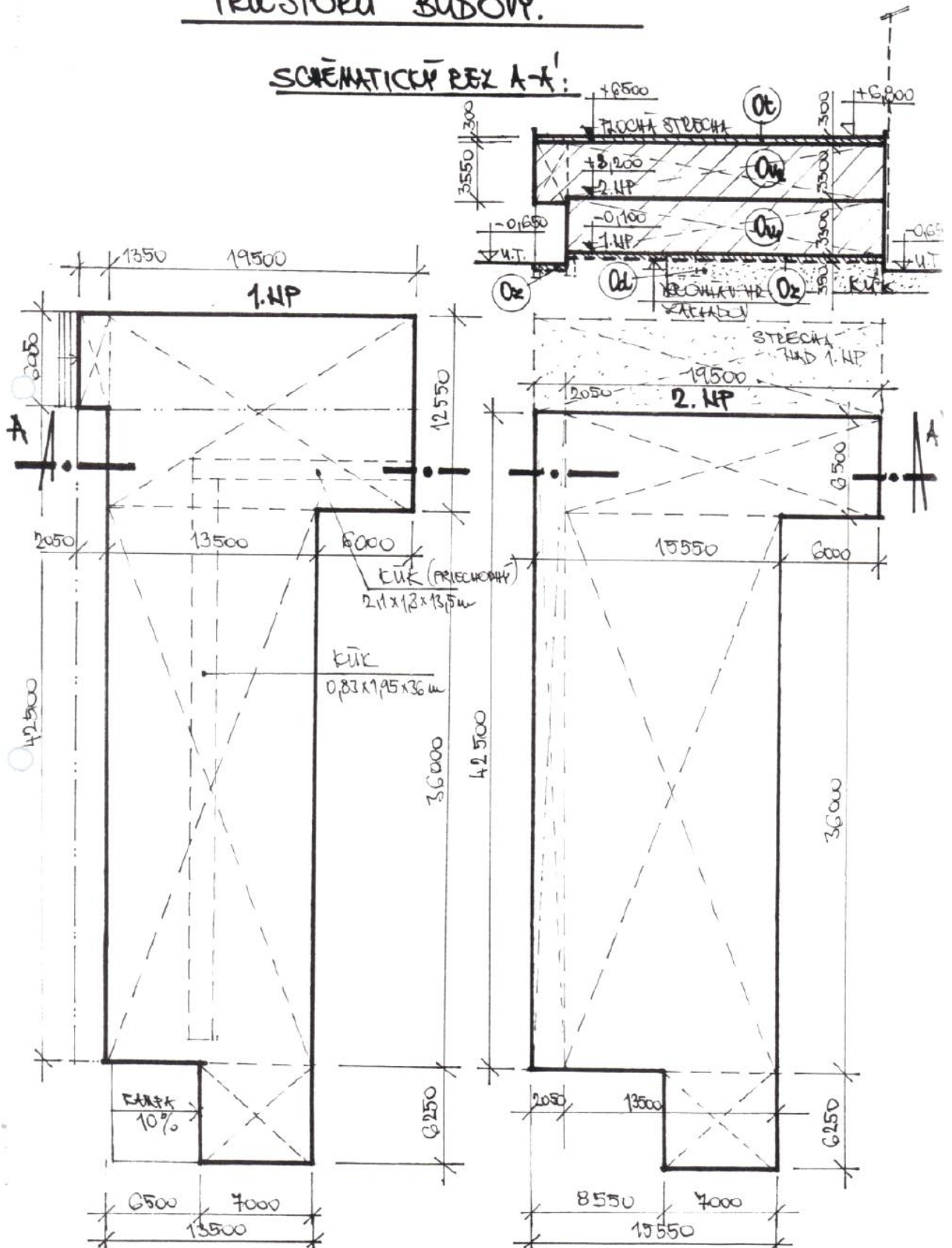


REC G-G'

- CIVILNA TRTINA
- POROBET. PANEL 24cm
- VZDUCHOVA MESEERA 3-5cm
- STROP. PANEL 25cm

# ROZMEROVÝ NÁČRTOK PRE PRŮJEM OBOSTAVANĚHO PŘESTORU BUDOVY.

## SCHEMATICký PRŮJEM A-A':



**KARTA BUDOVY**

BB kraj

por.č.: 14

<b>funkčné zaradenie:</b>	<b>Pobočka</b>	<b>vlastníctvo:</b>	vlastný
<b>ulica, orientačné číslo:</b>	<b>Francisciho 11</b>	<b>súp.číslo:</b>	1912
<b>obec:</b>	<b>Rimavská Sobota</b>		
<b>okres:</b>	Rimavská Sobota		
<b>katastrálne územie:</b>	Rimavská Sobota	<b>kraj:</b>	<b>Banskobystrický</b>
<b>číslo LV:</b>	4300		

**rok výstavby/kolaudácie budovy:** okolo 1978/ kolaudácia 1981  
**rok zásadnej rekonštrukcie:** 2002

<b>parc.číslo budovy:</b>	602/13	<b>OP (m3):</b>	N/A
<b>zastavaná plocha (m2):</b>	<b>883</b>	<b>z toho ADM (m2):</b>	<b>463,49</b>
<b>úžitková plocha (m2):</b>	<b>1251,26</b>		
<b>počet podlaží celkom, z toho PP/NP:</b>	2, 0 PP / 2 NP		
<b>počet zamestnancov v budove (k 11.6.2020)</b>	<b>21</b>		

**nehnuteľná kultúrna pamiatka:** nie

**Konštrukčný systém budovy:** montovaný ŽB skelet MS RP - priečne rámy  
**Materiál obvodových stien:** murovaný keramický  
**Obvodový plášť budovy/zateplenie:** predsadený s keramickým obkladom, bez zateplenia  
**Materiál stropov:** ŽB prefabrikované panely

**Výplne otvorov/okná:** plastové s 2-sklom  
**Typ strechy:** plochá, 2 plášťová, s asfaltovou krytinou

náročný pohľad

**Konštrukcia strechy:** ŽB prefabrikované panely

**Fotografia objektu:** čelný pohľad

**Stručný popis budovy:**

Budova skolaudovaná v r. 1981 je situovaná v rámci komplexu budov (Daňový úrad a kultúrne zariadenie) v centre mesta a priamo prístupná z priľahlého verejného parkoviska. Pobočka je 2 podlažná nepodpivničená budova s plochou strechou, samostatne dispozične aj prevádzkovo oddelená. V roku 2002 boli vo vnútorných priestoroch realizované stavebné úpravy, dispozičné zmeny a opravy inštalácií. Budova je riešená ako konštrukčný a dispozičný 3-trakt (chodba s kancelárskimi miestami po oboch stranách), pričom 2NP je vykonzolované voči fasáde 1NP. Na prizemí sa nachádza klientske pracovisko, podateľňa, príručné registratúry, bunkové kancelárie s prislúchajúcim hygienickým a sociálnym zázemím (delené hygienické zariadenia a kuchynka) a z terénu prístupná garáž pre 2MV. Vertikálna komunikácia je zabezpečená schodiskom bez výfahu. Na 2NP okrem bunkových kancelárií s prislúchajúcim hygienickým a sociálnym zázemím aj zasadacia miestnosť s kapacitou cca 40miest.

2013 a 2014 a 2015 Výmena okien, 2015 Rekonštrukcia strechy

**Interiér:**

V pôvodnom stave adekvátnom dobe používania. V budove nebola realizovaná modernizácia vnútorných priestorov zásadného charakteru okrem výmeny podláh a rekonštrukcie podhládov. Keramická dlažba/gres v hygienických, sociálnych a komunikačných priestoroch.

**Napojenie na IS:**

Objekt je napojený na IS: voda, kanál, elektrická energia a centrálné zásobovaný teplotou (plyn nie je). UK vyregulované.

<b>Vykurovanie:</b>	teplovodné, radiátormi
<b>Klimatizácia:</b>	N/A
<b>Slaboprúdová inštalácia:</b>	EZS, SKV, ŠK

Mestský národný výbor výstavby Rimavská Sobota <sup>2.7.1981</sup>  
-----  
1981

Číslo: Výst./  
Stavby - IPO

Rim. Sobota, dňa .....

Rimavská Sobota

2.7.1981

K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Po preskúmaní Vášho návrhu zo dňa ..... a na základe  
výsledku ústneho pojednania, spojeného s miestnym šatrom, konaného dňa .....

Budova Sekretariátu OV KSS Rimavská Sobota  
odbor výstavby MSNV v Rimavskej Sobote podľa § 82 ods. 1  
zák.č. 50/76 Zb. povoľuje užívanie stavby .....

Stavba obsahuje:

Pre užívanie stavby odbor výstavby MSNV stanoví podľa § 82 ods. 2 cit.zákona  
a § 43 ods. 2 vyhl.č. 85/76 tieto podmienky:

Pri miestnom šatrom boli u prevedenej stavby zistené drobné nedostatky, ktoré  
musia byť odstránené v týchto lehotách:

O d ō v o d n e n i e

Stavba bola preverená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli  
splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby  
nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné ne-  
dostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, preto bolo užívanie  
stavby povolené ešte pred ich odstránením.

Podmienky:

Proti tomuto rozhodnutiu sa môžete odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia  
odbor výstavby MSNV v Rimavskej Sobote, cestou tunajšieho odboru.

Na vedomie:

KÓPIU OVERIL  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Miestni odbor:  
Ing. Igor Kolenička

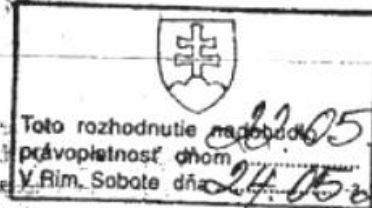


**Okresný úrad v Rimavskej Sobote,**  
odbor životného prostredia.

číslo: 2002/24410 - VG

V Rim. Sobote,  
dňa 24.04.2002

Vybavuje: Ing. Varga



**Rozhodnutie**

Žiadateľ: Všeobecná zdravotná poisťovňa  
Mamateyová 17, P.O.BOX 41, 850 05 Bratislava

adresa: -

podal/a/ dňa 04.03.2002 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu :

**Zmena dokončenej stavby  
Stavebné úpravy vnútorných priestorov  
VŠZP pob. Rimavská Sobota**

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Rimavskej Sobote, odbor životného prostredia, dňa 22.10.2001, pod číslom 2001/28578. Okresný úrad Rimavská Sobota, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad podľa § 5 odst. 2 zákona č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v spojení s § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona, č. 262/1992 Zb., zákona č. 136/1995 Z. z., zákona č. 199/1995 Z. z. a zákona č. 229/1997 Z. z., zákona č. 175/1999 Z. z. a zákona č. 237/2000 Z. z. a podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v znení jeho noviel.

**p o v o l u j e u ž i v a n i e s t a v b y**

názov: **Zmena dokončenej stavby  
Stavebné úpravy vnútorných priestorov  
VŠZP pob. Rimavská Sobota**

na pozemku parc.č.KN: 602/13, 602/33  
v katastrálnom území Rimavská Sobota  
Stavba obsahuje:

Zo vstupnej haly vytvorené: 2 kancelárie,  
podateľňu, zádverie,  
prebudovanie schodiska,  
úprava WC,  
garáž pre 2 osobné autá

**KÓPIU OVERIL**

- 2 -

Spevnená plocha - komunikácia - predgarážou;  
 elektroinštalácia, rozšírenie ústredného kúrenia.  
 sanitná inštalácia - vodovod a kanalizácia,

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje, podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona, tieto podmienky:

- stavbu užívať na účel určený v tomto rozhodnutí
- stavbu udržiavať v dobrom stavebnom stave, v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom, tak aby ne - vzniklo nebezpečenstvo požiarneho a hygienických závad a aby nedošlo k znehodnoteniu stavby nad prípustnú mieru.
- na všetkých zariadeniach vykonávať revízie podľa platných STN.

- Okresný úrad R. Sobota, ŠOH - súhlas
- č. 2002/25537 z 03.04.2002 súhlasia s kolaudáciou stavby,
- Okresný úrad R. Sobota, odbor živ. prostredia, štátna správa odp. hospodárstva - súhlas v zápisnici
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Rim. Sobote - č. ORZH-22-OPP-2002 zo dňa 18.04.2002 bez pripomienok

Stavba je zrealizovaná podľa overenej dokumentácie, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť stavebného povolenia č. 2002/28578, zo dňa 20.10.2001. Odchýlky skutočnej realizácie stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii a nakoľko sú nepodstatného rozsahu nevyžadujú osobitné konanie.

Podmienky stavebného povolenia sú dodržané.  
 Správny poplatok: bez poplatku.

### Odôvodnenie:

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 19.03.2002. Na miestnom šetrení bolo stavebnému úradu predložené stavebné povolenie, overený projekt stavby, revízna správa elektroinštalácie, geometrický plán skutočného zamerania stavby.

Ku stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: - Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Rim. Sobote, Okresný úrad v Rimavskej Sobote, št. okresný hygienik, Okresného úradu R. Sobota, odbor živ. prostredia, štátna správa odpadového hospodárstva. Ich stanoviská sú súhlasné a nie sú protichodné.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní s drobnými

KÓPIU OVERY

- 3 -

dispozičnými zmenami vo vnútornom riešení.  
 Odchýlky skutočnej realizácie stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii.  
 Tieto odchýlky boli posúdené a odsúhlasené v kolaudačnom konaní.

Podmienky stavebného povolenia boli dodržané.  
 Užívaním stavby nebudú ohrozené záujmy spoločnosti ani životné prostredie. Zistené drobné nedorobky, ktoré by bránili riadnemu užívaniu stavby neboli zistené.

Povinnosti stanovené v podmienkach rozhodnutia sú užívateľa stavby povinný dodržiavať.

### Poučenie:

Podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Rim. Sobota, odbor životného prostredia.



Ing. Milan K o c k a  
 vedúci odboru

Rozhodnutie sa doručí:

Všeobecná zdravotná poisťovňa  
 Mamatayová 17, P.O. BOX 41, 850 05 Bratislava  
 Všeobecná zdravotná poisťovňa  
 p. riaditeľka pobočky Ing. Zdena Baranová  
 Mesto Rim. Sobota - p. primátor

Na vedomie:

Okresný úrad v Rim. Sobote, odbor katastra nehnuteľnosti  
 / PO PRAVOPLATNOSTI ROZHODNUTIA /

KÓPIU OVERIL



### Predaj, obchodný priestor Rimavská Sobota, K. Mikszátha - EXKLUZÍVNE HALO REALITY



Rimavská Sobota

**99 990 €**

256 m<sup>2</sup> 256 m<sup>2</sup>

390,59 €/m<sup>2</sup>

22.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA • HALO REALITY, S.R.O.



### ZNÍŽENÁ CENA - Polyfunkčný objekt na predaj v Rimavskej Sobote vhodný aj na bývanie



Gorkého, Rimavská Sobota

**180 000 €**

609 m<sup>2</sup>

295,57 €/m<sup>2</sup>

25.2.2023 • INÝ KOMERČNÝ OBJEKT RIMAVSKÁ SOBOTA • RE/MAX SLOVAKIA



### Komerčný, polyfunkčný objekt - železničná stanica, rýchlostná cesta



Jesenské (Rimavská Sobota)

**200 000 €**

659 m<sup>2</sup> 2186 m<sup>2</sup>

303,49 €/m<sup>2</sup>

17.2.2023 • POLYFUNKČNÝ OBJEKT JESENSKÉ • REALITYTOP



### Predaj, komerčný objekt Rimavská Sobota, Hala - ZNÍŽENÁ CENA - EXKLUZÍVNE HALO REALITY



Rimavská Sobota

**212 990 €**

2210 m<sup>2</sup> 2210 m<sup>2</sup>

96,38 €/m<sup>2</sup>

22.2.2023 • ADMINISTRATÍVNY OBJEKT RIMAVSKÁ SOBOTA

• HALO REALITY, S.R.O.



### Exkluzívny dom v centre Rimavskej Soboty



Rimavská Sobota

**219 000 €**

250 m<sup>2</sup> 350 m<sup>2</sup>

876,00 €/m<sup>2</sup>

22.2.2023 • INÉ KOMERČNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA

• ROMANTICKÉ CHALUPY, S.R.O.



### PREDAJ - administratívna budova v blízkosti centra Rimavská Sobota



K. Mikszátha, Rimavská Sobota

**300 000 €**

550 m<sup>2</sup> 3747 m<sup>2</sup>

545,45 €/m<sup>2</sup>

28.1.2023 • ADMINISTRATÍVNY OBJEKT RIMAVSKÁ SOBOTA • BAGREAL



### Športovo rekreačné centrum vynikajúca investícia - exkluzívne na predaj



Cukrovarská, Rimavská Sobota

**524 000 €**

1480 m<sup>2</sup> 957 m<sup>2</sup>

354,05 €/m<sup>2</sup>

24.2.2023 • INÝ KOMERČNÝ OBJEKT RIMAVSKÁ SOBOTA • NOVÉ BÝVANIE





### Prenájom, obchodný priestor Rimavská Sobota, CENTRUM - EXKLUZÍVNE HALO REALITY



Rimavská Sobota

**1 250 € / mesiac**6,38 €/m<sup>2</sup>196 m<sup>2</sup> 196 m<sup>2</sup>

22.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA • HALO REALITY, S.R.O.



### Prenájom, obchodný priestor Rimavská Sobota - IBA U NÁS



Rimavská Sobota

**1 174 € / mesiac**7,16 €/m<sup>2</sup>164 m<sup>2</sup> 164 m<sup>2</sup>

22.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA • HALO REALITY, S.R.O.



### Na prenájom komerčné priestory ideálne ako ordinácia lekárov v novej multifunkčnej budove v Rimavskej Sobote



Gorkého, Rimavská Sobota

**225,00 + 77,00****€/ mesiac**7,87 €/m<sup>2</sup>28 m<sup>2</sup>

20.2.2023 • INÉ KOMERČNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA

• DOBRÉ REALITY S.R.O.



### Na prenájom exkluzívne priestory na obchodné alebo kancelárske účely v centre Rimavskej Soboty



Bélu Bartóka, Rimavská Sobota

**1 990 € / mesiac**9,05 €/m<sup>2</sup>220 m<sup>2</sup> 220 m<sup>2</sup>

20.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA • DOBRÉ REALITY S.R.O.



### Prenájom, obchodný priestor Rimavská Sobota - EXKLUZÍVNE HALO REALITY



Rimavská Sobota

**430,00 € /****mesiac**9,56 €/m<sup>2</sup>45 m<sup>2</sup> 45 m<sup>2</sup>

22.2.2023 • OBCHODNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA • HALO REALITY, S.R.O.



### Na prenájom komerčný priestor na kancelárie alebo služby v centre Rimavskej Soboty



Francisciho, Rimavská Sobota

**800,00 € /****mesiac**10,00 €/m<sup>2</sup>80 m<sup>2</sup>

20.2.2023 • INÉ KOMERČNÉ PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA

• DOBRÉ REALITY S.R.O.



### Prenájom, kancelársky priestor Rimavská Sobota, CENTRUM - EXKLUZÍVNE HALO REALITY



Rimavská Sobota

**500,00 € /****mesiac**10,42 €/m<sup>2</sup>48 m<sup>2</sup> 48 m<sup>2</sup>

22.2.2023 • KANCELÁRIE, ADMINISTRATÍVNE PRIESTORY RIMAVSKÁ SOBOTA

• HALO REALITY, S.R.O.



**Pohľad na administratívnu budovu**



**Kancelárie - prízemie**



**Kancelárie - prízemie**

**Pohľad na administratívnu budovu**



**Kancelárie - prízemie**



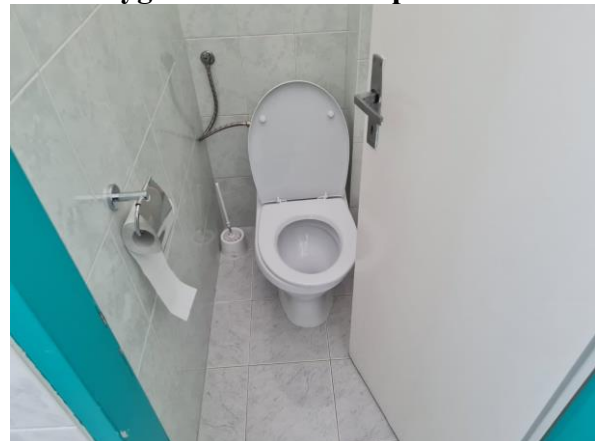
**Kancelárie - prízemie**



**Hygienické zázemie - prízemie**



**Hygienické zázemie - prízemie**



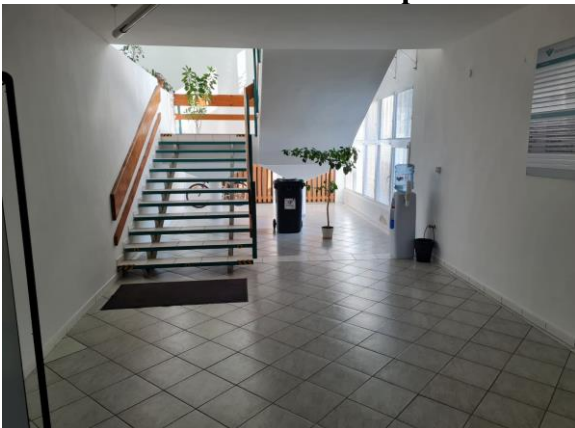
**Chodba - prízemie**



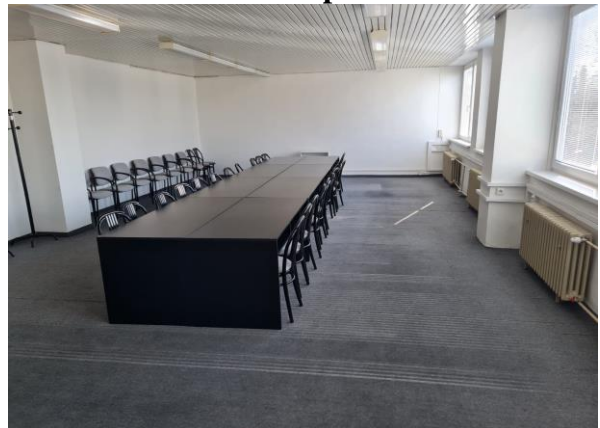
**Garáž - prízemie**



**Chodba so schodiskom - prízemie**



**Zasadačka - poschodie**



**Kancelárie - poschodie**



**Kancelárie - poschodie**



**Kancelárie - poschodie**



**Kuchynka - poschodie**



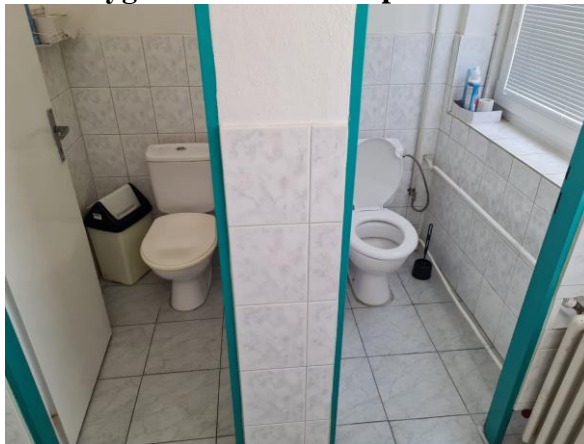
**Kuchynka - poschodie**



**Hygienické zázemie – poschodie**



**Hygienické zázemie – poschodie**



**Hygienické zázemie – poschodie**



**Chodba – poschodie**





## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 900285. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 9/2023. Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.