

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 31.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK ***č.56/2025***

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Rakovnica, obec Rakovnica,
okres Rožňava, a to:

Nehnutelnosť evidovaná na LV č.593:

- Trafostanica bez súp. čísla na parc.č.957/2

vo vlastníctve BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby.

Počet strán (z toho príloh): 21 (7)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Rakovnica, obec Rakovnica, okres Rožňava, a to:
- Trafostanica bez súp.čísła na parc.č.957/2 vo vlastníctve BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii
Nehnuteľnosť evidovaná na LV č.593:

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 04.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 10.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zadal Dražobník, s.r.o. dňa 31.03.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.593, k.ú. Rakovnica vyhotovil Okresný úrad Rožňava v mene ÚGKK SR pod objednávkou K1-364/2025 dňa 19.03.2025
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu č.957/2, k.ú. Rakovnica, vyhotovil Okresný úrad Rožňava katastrálny odbor zák.č. K1-364/2025 dňa 19.03.2025
- Potvrdenie o veku stavby vydala Obec Rakovnica 07.04.2025

b) podklady získané znalcom :

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.04.2025
- Obhliadka a zameranie skutočného stavu dňa 04.04.2025
- prieskum historických máp: www.staremapy.sk
- Informácie o ponukách nehnuteľností v lokalite dostupných v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) účinný od 1.04.2025

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 734055 – Výpočet obstavaného priestoru

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2024

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 – so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Nebytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.
- **Zastavaná plocha** je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií, v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom izolačné prímurovky sa nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Konštrukčná výška podlažia** je vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje prevažujúca výška – tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropu sa uvažuje vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošíkmenia/ zaoblenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.
- **Obstavaný priestor** sa počíta podľa STN 43 4055 a je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Zahrňuje objem základov, spodnej, vrchnej časti objektu a zastrešenia.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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.
- **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 pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod.

Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb sa stanovuje na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obstavaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:

- a) pre budovy, haly a ich príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
- b) pre drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky ÚSI,

- k_{cu} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4.Q.2024.
- k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Použitý je najmä u stavieb, pre ktoré bol rozpočtový ukazovateľ určený podľa písmena a). Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. U ostatných stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa písmena b), prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.
- k_{zp} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{vp} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_k – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Použitý je výlučne pri rozpočtových ukazovateľoch podľa písmena a), v ostatných prípadoch je rovný 1,00.
- k_m – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

kde	TH	–	technická hodnota stavby [€],
	TS	–	technický stav stavby [%],
	VH	–	východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla stanovená lineárnou alebo analytickou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom sa stavba začala užívať.

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb. V odôvodniteľných prípadoch sa miera opotrebenia stanovuje iným spôsobom, napr. analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom
- Metóda polohovej diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami

V Rožňave a okolí neboli v čase ohodnotenia v ponuke žiadne podobné nehnuteľnosti.

Realizované ceny uskutočnených obchodov som nemal k dispozícii.

Vzhľadom na nedostatok relevantných podkladov a podobných nehnuteľností nebola dostupná vzor ponúk na vykonanie porovnania, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.593, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 19.03.2025

Okres : 808 Rožňava

Obec : 526 126 Rakovnica

Kat.ú. : 851 558 Rakovnica

A. Majetková podstata:

STAVBY

Trafostanica bez súp.č. na pozemku parc.č.957/2

K pozemku pod stavbou parc.č.957/2 nie je evidovaný právny vzťah na LV

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva:

Vlastník

1 Bane Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii, Štefánikovo námestie 4, Spišská Nová Ves, PSČ 052 54, SR,
IČO: 31705405 **Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Titul nadobudnutia:

Žiadosť o zápis Z 271/GM/ING VJ – 25/93

Žiadosť o zápis zmeny vlastníctva objektov 43/OHM/96/ING RK – Z 758/96 – 10/96

Žiadosť o zápis zmeny vlastníka OHM/96/Ing.Sy – Z 1020/96-14/96

Žiadosť Z 2357/97-45/97

Žiadosť o výmaz stavby Z-485/22 – 15/22

C. Ťarchy:

Daňový úrad Rožňava – záložné právo Ev.č.720/110/29321/97/Ta, na trafostanicu, kuchyňu a jedáleň, sklad, lampáreň, dielne manip. soc. budova Z 376/98 – 10/98

Daňový úrad Sp. Nová Ves – záložné právo č.732/320/783/380-812/1998 Z 821/98 – 26/98

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2025, za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 04.04.2025.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Žiadna projektová a technická dokumentácia nebola znalcovi poskytnutá. Skutočný stav v čase obhliadky bol čiastočne zameraný a zakreslený do prílohy v tomto posudku. Ani k veke stavby nebol doložený doklad s údajom, iba orientačný údaj o postavení pred rokom 1976. Vzhľadom na uvedené boli preskúmané aj staršie mapy územia dostupné na webe. Na dostupnej mape z roku 1964 stavba nie je zobrazená.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Stav evidovaný v KN je v súlade so skutočným stavom. Pozemok pod stavbou je neusporiadaný.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

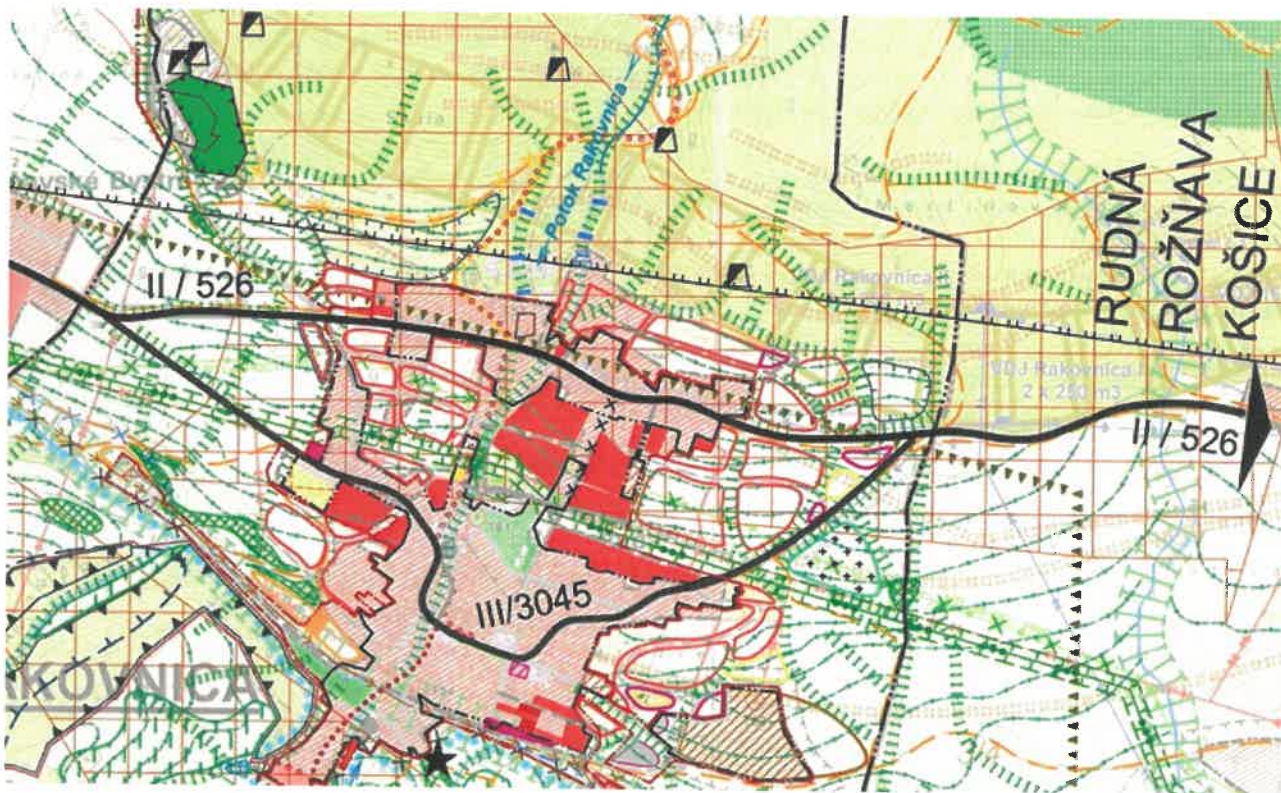
Stavby:

Trafostanica bez súp.č. na pozemku parc.č.957/2, zaradený do užívania pred rokom 1976

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: Predmetné územie je v lokalite zrušenej banskej ťažby, v územnom pláne zaradené medzi jestvujúce plochy výroby a skladov.

Zdroj: Územný plán – Komplexný urbanistický návrh z 2020



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. Trafostanica bez súp.č. na parc.č.957/2, Rakovnica

Stavba trafostanice sa nachádza v lokalite bývalých baní v severozápadnej časti obce Rakovnice, ktoré zanikli v 80-90-tych rokoch na hranici katastrálnych území Rakovnica, Rožňavské Bystré. V susedstve sa nachádzajú viaceré prevádzkové stavby, ktoré boli postavené v súvislosti s prevádzkou baní. Väčšina je dlhodobo neužívaná, bývalá technickoprevádzková budova vedľa trafostanice je vo vlastníctve fyzickej osoby a využívaná na podnikanie. Aj časť pozemkov pod prístupovou komunikáciou je vo vlastníctve fyzickej osoby, ostatné pozemky sú prevažne neusporiadané v KNC.

Kedže pôvodný doklad o veku stavby nebol doložený predpokladám, že objekt trafostanice bol postavený do roku 1970 vedľa priemyselnej budovy súp.č.360 na parc.č.959/1 a 959/2.

Budova je trojpodlažná s plochou strechou, osadená na svahovitý pozemok tak, že časť spodného podlažia je zo severnej strany zasypaná v teréne. Je dlhodobo neudržiavaná, otvorové výplne poškodené, rozbité vandalmi, vrátane sklobetónových výplní, kompletne rozbité je aj sklobetónové okno nad vrátami na východnej strane. Prístupná bola len spodná časť objektu. Na horných podlažiach sú plechové skriňové rozvodne, prevažne už bez vyzbrojenia.

Konštrukčné a technické vyhotovenie:

Stavba je murovaná prevažne z dielcov tehál, podmurovka a časť spodného podlažia zapustená v teréne je z monolitického betónu. Základy sú pásové betónové. Stropy sú betónové monolitické, deliace konštrukcie murované z tehál. Vnútorne schodište betónové umiestnené vo vysunutej časti so vstupom do objektu vedľa troch vonkajších trafo koviek prístupných zo severného priečelia kovovými vrátami s pletivovou výplňou. V súčasnosti je osadené trafo iba v strednej kobre.

Strecha je plochá jednoplášťová s krytinou z natavovaných asfaltových pásov vyspádovaná do vonkajšieho žlabu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná boli pôvodne drevené dvojité, v súčasnosti prevažne len rámy bez okenných krídel, zvonku chránené mrežami na spodnom podlaží, na prevádzkovej časti na presvetlenie realizované ako sklobetónové s vloženými kovovými vetracími okienkami, vetranie je aj rúrami zamurovanými v okenných otvoroch, dvere hladké drevené i plechové, vráta pôvodné otváracie plechové. Omietky fasádne brizolitové, značne poškodené,

lokálne opadané, v spodnej časti zavlhnuté, vnútorné omietky hladké, rovnako značne poškodené. Na fasáde západného priečelia je vedené aj vonkajšie kovové schodište, ktoré sprístupňuje strechu i vonkajšie plošiny so vstupom na horné podlažie.

Podlahy sú z cementového poteru, elektroinštalácia v dostupnej časti objektu je vedená prevažne pred omietkami.

Na vonkajšom stĺpe vedľa trafostanice je umiestnená skriňa s označením TS0814-0004 TR4 Rožňavské Bystré Orange 0344KO.

Objekt je dlhodobo neužívaný, neudržiavaný, poškodený vandalmi a bez kompletnej a rozsiahlej rekonštrukcie s kompletnou výmenou otvorových výplní, omietok, rozvodov, podláh, realizáciou novej strechy vrátane klampiarskych konštrukcií nie je schopný užívania. Nosné konštrukcie na dostupných miestach nevykazujú statické poruchy. Podľa technického stavu a konštrukčného vyhotovenia stanovujem základnú životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 24 budovy transformovni a meniarni

KS: 2214 Diaľkové elektrické rozvody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz=9,82*15,15*0,3+11,15*3,5*1,1	87,56
Vrchná stavba	
Ov=15,15*6,32*3,05+(9,82*3,3+11,85*6,32)*4,4+3,5*3,3*2,55+6,32*3*2,55+12,15*6,32*5	1 225,88
Zastrešenie	
Ot=(9,82*3,3+11,85*6,32)*0,2	21,46
Obstavaný priestor stavby celkom	1 334,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,15*6,32	95,75	Repr. 3,05		3,05
Nadzemné	2	9,82*3,3+11,85*6,32	107,3	Repr. 4,4		4,4
Nadzemné	3	9,82*3,3+11,85*6,32	107,3	Repr. 4,303		4,303

$$\text{Priemerná zastavaná plocha: } (95,75 + 107,3 + 107,3) / 3 = 103,45 \text{ m}^2$$

$$\text{Priemerná výška podlaží: } (95,75 * 3,05 + 107,3 * 4,4 + 107,3 * 4,303) / (95,75 + 107,3 + 107,3) = 3,95 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 103,45) = 1,1520$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,95) = 0,8316$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							

1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,60	0	0,00	13,88
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	26,69	0	0,00	31,93
3	Stropy	12,00	1,10	13,20	15,31	0	0,00	18,32
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,96	0	0,00	8,33
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,32	0	0,00	2,78
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16	0	0,00	1,39
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,80	30	1,74	4,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,48	30	1,04	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,48	0	0,00	4,16
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,74	50	0,87	1,04
12	Vráta	1,00	0,50	0,50	0,58	0	0,00	0,69
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,64	70	3,25	1,67
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,48	0	0,00	4,16
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,12	80	6,50	1,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16	20	0,23	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,48	80	2,78	0,83
	Spolu	100,00		86,20	100,00		16,41	100,00

Poškodenosť stavby:

16,41 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_v = 86,20 / 100 = 0,8620$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 85,64 €/m^3 * 3,831 * 0,8620 * 1,1520 * 0,8316 * 0,939 * 1,00$

$VH = 254,4067 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafostanica na parc.č.957/2, k.ú.Rakovnica	1970	55	25	80	68,75	31,25

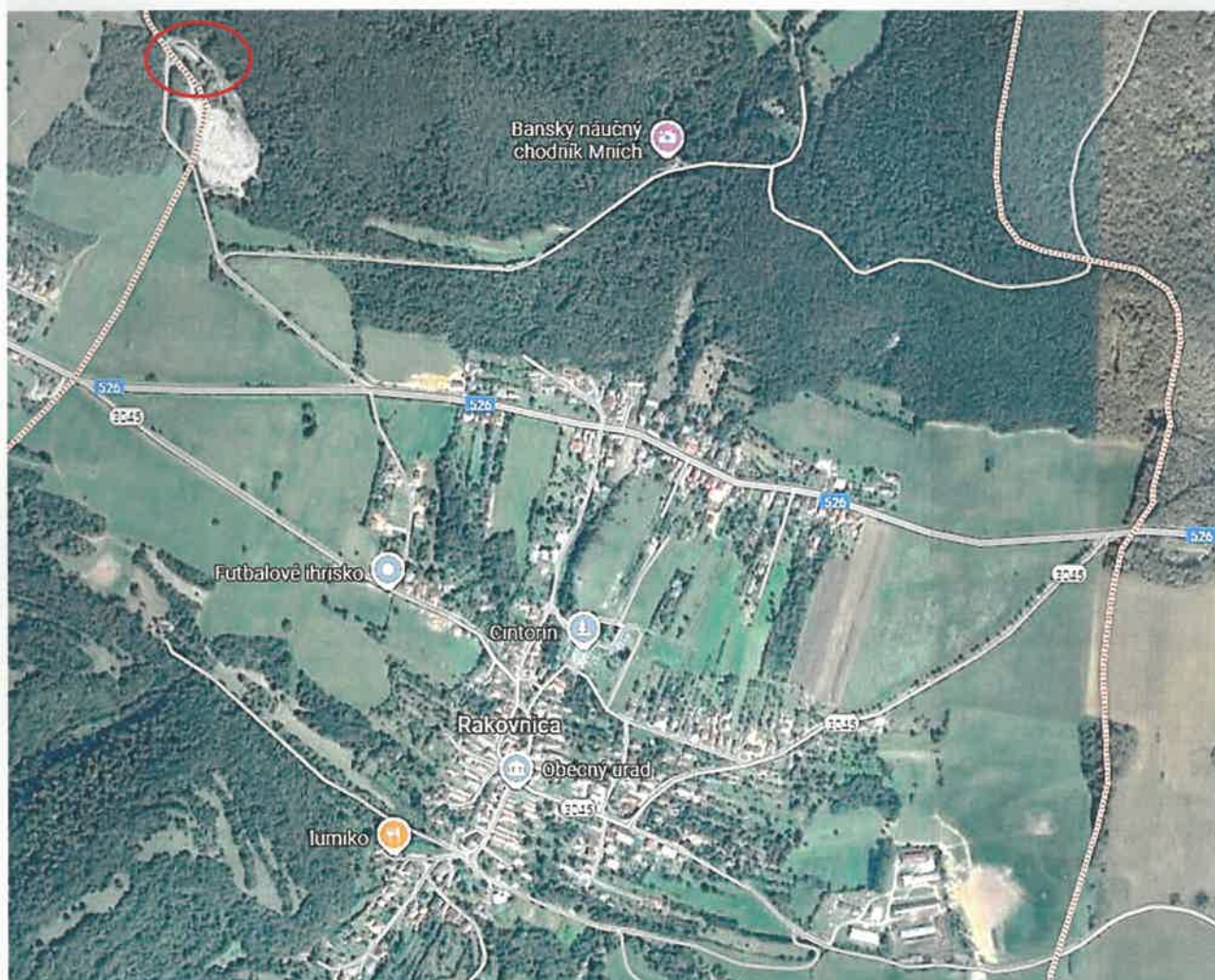
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$254,4067 \text{ €/m}^3 * 1334,90 \text{ m}^3$	339 607,50
Poškodenosť	-16,41 % z 339 607,50	-55 729,59
Východisková hodnota poškodenej stavby		283 877,91
Technická hodnota	31,25 % z 283 877,91 €	88 711,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v severozápadnej časti katastra obce Rakovnica v časti oddelenej od vlastnej obce v lokalite bývalých baní. Obec má cca 570 obyvateľov a nachádza sa cca 6km západne od centra okresného mesta Rožňava. V obci je obecný úrad, súkromná základná škola, potraviny, v Rožňavskom Bystrom materská škôlka a pošta, ostatné vybavenie v Rožňave na úrovni okresného mesta.



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia sa nehnuteľnosť len obmedzene využívala ako trafostanica (vonkajšie trafo), iné využitie sa bez rekonštrukcie so zmenou účelu nepredpokladá. Nehnuteľnosť má zanedbanú údržbu a vyžaduje rozsiahlu opravu. Celkovo nebolo možné technický stav vyhodnotiť, keďže budova bola len sčasti prístupná. Prístup k stavbe je po spevnenej komunikácii prevažne po neusporiadaných pozemkoch a po pozemku vlastníka susednej budovy. Najbližšia autobusová zastávka vo vzdialenosti cca 1,2km.



c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva je uvedená stará táčňa záložného práva v prospech daňového úradu z roku 1998.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v priemyselnej lokalite s prevádzkovými objektmi zatvorených baní, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou výrazne nižší. Nehnuteľnosť je prístupná z verejne užíwanej komunikácie cez cudzí i neusporiadaný pozemok. Objekt je s priemerným dispozičným riešením bez parkoviska. Nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Hustota obyvateľstva je malá, lokalita priemyselná. Nezamestnanosť do 10%. Pozemok pod stavbou svahovitý, neusporiadaný. Nepredpokladám zmeny v zástavbe z hľadiska územného rozvoja v lokalite. V obci je možná preprava autobusová, vzdialenosť zastávky viac ako 1km. Objekt je napojený na elektrickú energiu. V obci je obecný úrad, základná škola, potraviny. Nehnuteľnosť je bez výnosu a charakterizujem ju vzhľadom na nebezpečný prístup ako problematickú.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,025	13	0,33
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,025	30	0,75
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,138	8	1,10
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,250	7	1,75
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,500	9	4,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,750	6	4,50
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,250	5	1,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,500	6	3,00
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	V.	0,025	7	0,18
	žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	8	2,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,138	9	1,24
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach				

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,138	20	2,76
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	31,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 31,98 / 180$	0,178
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 88\,711,85 \text{ €} * 0,178$	15 790,71 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva je uvedená stará ťarcha záložného práva v prospech daňového úradu z roku 1998. Nehnuteľnosť sa nachádza na neusporiadanom pozemku, rovnako prístup je po neusporiadaných pozemkoch a vo vlastníctve fyzických osôb.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia bola Trafostanica bez súp.č. na parc.č.957/2, k.ú.Rakovnica, okres Rožňava.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Trafostanica na parc.č.957/2, k.ú.Rakovnica	15 790,71
Všeobecná hodnota celkom	15 790,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisícosemsto Eur	

V Košiciach, dňa 10.04.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- objednávka zo dňa 31.03.2025
- Výpis z LV č.593, k.ú. Rakovnica
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Rakovnica
- Potvrdenie obce o veku
- Zameranie objektu pri obhliadke
- Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava
Obec : 526 126 RAKOVNICA
Katastrálne územie: 851 558 Rakovnica

Dátum vyhotovenia: 19.03.2025
Čas vyhotovenia : 10:44:31

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.593

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
	957/2	18	trafostanica		1

Iné údaje:

K pozemku pod stavbou č. 0 (957/2) nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva.

Legenda:

Kód druhu stavby

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacía stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 BANE SPISSKA NOVA VES STATNY PODNIK V LIKVIDACII
IČO: 31705405
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Žiadosť Z 271/GM/ING VJ - 25/93.
Žiadosť o zápis zmeny vlastníctva objektov 43/OHM/96/ING RK - Z 758/96 - 10/96
Žiadosť o zápis zmeny vlastníka OHM/96/Ing.Sý -Z 1020/96 -14/96
Žiadosť Z 2557/97 -45/97
Žiadosť o výmaz stavby Z-485/22 - 15/22

ČASŤ C: TARCHY

Daňový úrad Rožňava -záložné právo Kv.č.728/110/29321/97/Ta, na trafostanicu, kuchyňu a jedáleň, sklad, lampáreň, dielňu, manip.sóc.budova Z 376/98 -10/98
Daňový úrad Sp. Nová Ves -záložné právo č. 732/320/783/380-812/1998 Z 821/98 -26/98

Iný údaj

Bez zápisu.

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Objednávka: K1-364/2025
Vyhotožil: Andrea Kuchtová



VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD ROŽŇAVA V MENE ÚGKK SR



Spoplatnené v zmysle zákona
č. 145/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch

Okresný úrad Okresný úrad Račica, katastrálny odbor	Okres Okresný úrad Račica, katastrálny odbor	Obec RAKOVNICA	Kat. územie RAKOVNICA
	Číslo zdazky K1-364/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 957/2			
Vyhotožil			
Dňa 19.03.2025	Meno Kuchtová		
		Pečiatka a podpis	



OBEČ RAKOVNICA
Rakovnica 150, 049 31 Rožňavské Bystré

Žiadateľ:

DRAŽOBNÍK, s.r.o
Národná trieda 10
040 01 Košice

Váš list /zo dňa
OURa20/2025

Naša značka
OURa20/2025/-003

Vybavuje
Silicaiová/058 78 3500

Miesto/dátum vybavenia
Rakovnica/07.04.2025

Vec: Potvrdenie o veku stavby .

Obec Rakovnica zastúpená starostkou obce Ing. Radoslavou Uhrinovou na základe žiadosti zo dňa 01.04.2025 – Trafostanica – budova technickej vybavenosti sídla bez označenia súpisného čísla: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

týmto potvrdzuje,

že stavba Trafostanica , evidovaná na LV č.593 sa nachádza na parcele číslo C KN č.957/2 v katastri obce Rakovnica

bola postavená pred 01.10.1976.

Vlastníkom budovy je: BANE Spišská Nová Ves, štátny podnik v likvidácii.

Potvrdenie sa vydáva ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku, pre účely konania dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť , ako je uvedené v žiadosti.

S pozdravom


Ing. Radoslava Uhrinová
starostka Obce Rakovnica

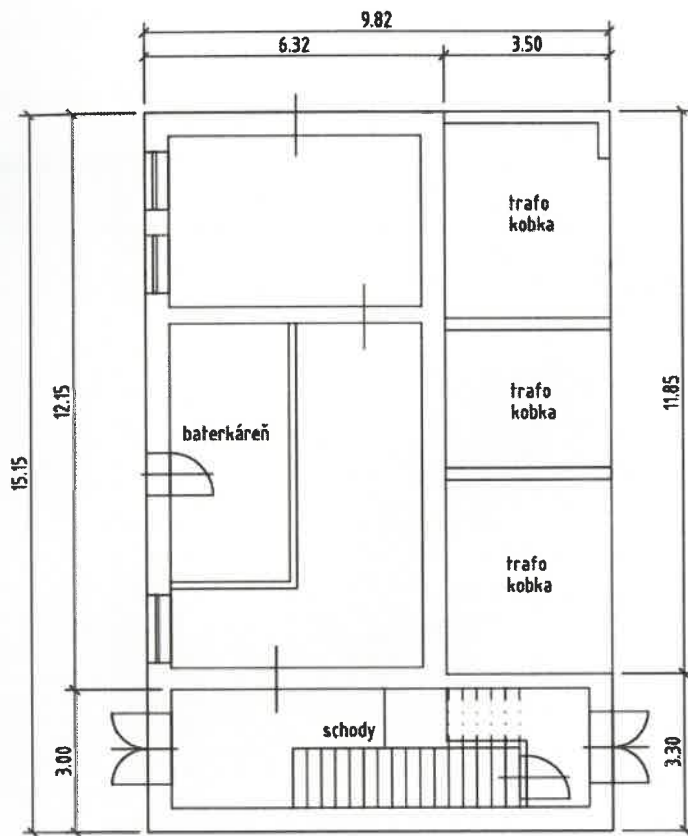
✉ Obec Rakovnica č.150
049 31 Rakovnica

☎ 058/788 35 00
@ obec@rakovnica.sk
starosta@rakovnica.sk

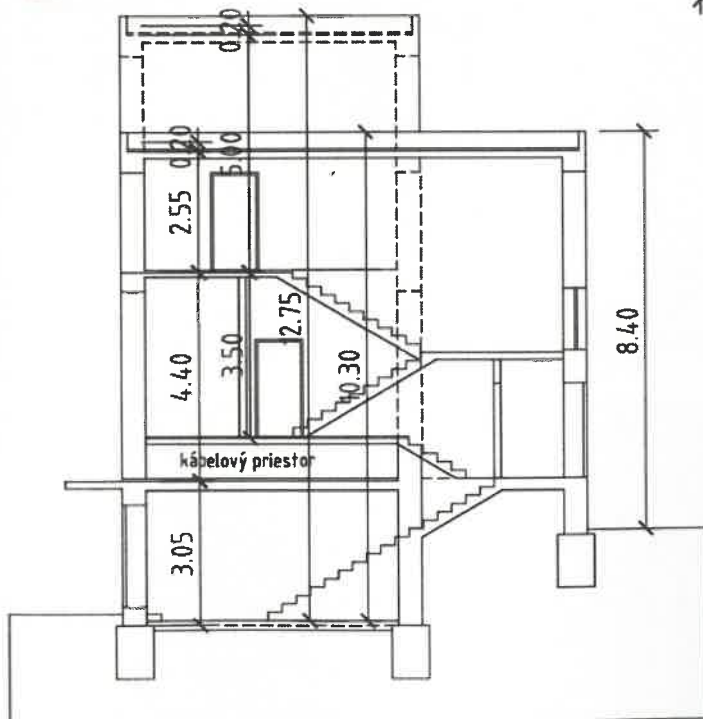
🌐 www.rakovnica.sk

ICO: 00328677
DIČ: 2020937061

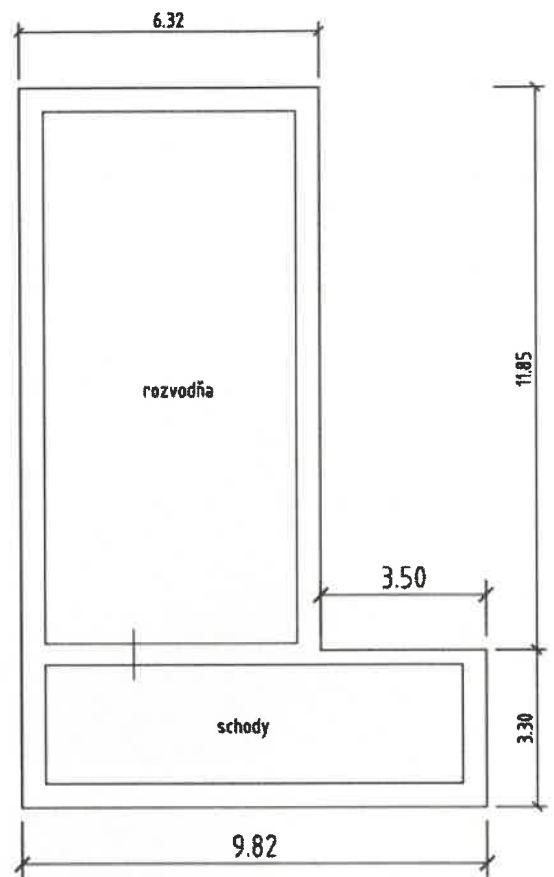
TRAFOSTANICA BEZ SÚP.Č. NA PARC.Č.957/2, k.ú.RAKOVNICA
PÔDORYS 1.N.P.



REZ



PÔDORYS 2.N.P. a 3.N.P.



Trafostanica bez súp.č. na parc.č.957/2, Rakovnica



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 56/2025

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

Podpis znalca



