

Znalec: Ing. Koloman Kovalík, Jazmínova 1, Banská Bystrica, ev.číslo 911776, tel. 0905 613 160

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice 040 01

Číslo spisu (objednávky): PDS - 025 / 7-2019-PR zo dňa 01.04.2019

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 26 / 2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 1812 na parcele č. 3809 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN 3809 a 3810, v k.ú. Lučenec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36 (12)

Počet vyhotovení: 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 01.04.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 1812 nachádzajúceho sa na parcele č. 3809 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN 3809 a 3810 v k.ú. Lučenec na účel dobrovoľnej dražby.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 23.04..2019.

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.05.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS-025/7-2019-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 01.04.2019

Výzva na umožnenie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby

Potvrdenie o veku stavby „ Rodinný dom “ vydané mestom Lučenec, Mestský úrad oddelenie stavebného poriadku, ŽP, dopravy a stratégie v Lučenci, pod č. SP-4283/2011 zo dňa 26.09.2011 vydané Ing. Igorom Kornietom, prednostom úradu mesta Lučenec. Znalecký posudok číslo 99/2011 vypracovaný Ing. Juditou Gálovou, Osloboditeľov č. 9, 984 01 Lučenec

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6285 k. ú. Lučenec zo dňa 11.04.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Lučenec zo dňa 11.04.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.wtrh.sk](http://www.wtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:  
Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

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

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

### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6285 v k. ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 3809 zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m<sup>2</sup> evidovaná na LV č. 6285

parc. č. 3810 zastavané plochy a nádvoria o výmere 362 m<sup>2</sup> evidovaná na LV č. 6285

Stavby

Rodinný dom č .s. 1812 na parc. č. 3809, evidovaný na LV č. 6285

B. Vlastníci:

1 Illéšová Henrieta r. Šlahařová, SNP 713/4, Veľký Krtíš, PSČ 990 01, SR ; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO:31318916 č.V 2132/11 z 9.11.2011 na pozemky registra C KN parc.č.3809,3810 a rodinný dom sč.1812 na pozemku registra C KN parc.č.3809 -3041/11,3078/11,1416/13

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 3646/2012 z 7.3.2013 ( Ex.úrad Lučenec - JUDr. Jana Debnárová), v prospech Zita Karmanová, Adyho 2889/10, 984 01 Lučenec, nar. 11.2.1970, Eva Vančová, Rúbanisko III 2907/10, 984 03 Lučenec, nar. 20.3.1977, na pozemky CKN parc.č. 3809, 3810 a rodinný dom sč. 1812 na parc.č. 3809 - 653/13,1416/13

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23.04.2019. Zameranie bolo vykonané dňa 23.04.2019. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.04.2019.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v evidenčným a popisných údajoch katastra.

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

Stavby:

Rodinný dom č .s. 1812 na parc. č. 3809, evidovaný na LV č. 6285

Pozemky:

parc. č. 3809 zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m<sup>2</sup> evidovaná na LV č. 6285

parc. č. 3810 zastavané plochy a nádvoria o výmere 362 m<sup>2</sup> evidovaná na LV č. 6285

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

Stavby: Žiadne

Pozemky: Žiadne

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č.1812

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 1812 v k.ú. Lučenec je postavený na parcele číslo 3809 v okrajovej časti mesta Lučenec v zástavbe rodinných domov. Z dispozičného hľadiska sa v rodinnom dome nachádza vstupná chodba, 2 izby, sklad, kúpeľňa a WC.

Základy rodinného domu sú betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou proti vode a vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm, deliace konštrukcie sú tehlové. Vodorovné nosné konštrukcie, stropy sú vyhotovené s rovným podhľadom drevené trámové. Strecha je vyhotovená ako drevený krov so strešnou krytinou z obyčajnej jednodrážkovej škridly. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu ako úplné. Úpravy vonkajších povrchov sú realizované fasádnymi omietkami a vyhotovené sú aj keramické obklady fasád. Úpravy vnútorných povrchov sú vnútornými omietkami. Vnútorne obklady sú vyhotovené v prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, taktiež sú vyhotovené keramické obklady vane a WC. Dvere sú rámové s výplňou, okná sú vyhotovené prevažne ako dvojité drevené. Podlahy obytných miestností sú vyhotovené ako plávajúce laminátové, ostatné podlahy sú vyhotovené v prevažnej časti ako keramické dlažby. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka z materiálov na báze dreva v ktorej sa nachádza nerezový drez s obyčajnou vodovodnou batériou a elektrický sporák s rúrou. Nad časťou kuchynskej linky je ďalšia rada skriniek. V kuchynskej linke je osadená práčka ktorá však nie je vstavaná a z tohoto dôvodu nie je predmetom ohodnotenia. Keramický obklad steny pri sporáku a dreze nie je vyhotovený. V kúpeľni sa nachádza sprchovací kút s pákovou sprchovou vodovodnou batériou, WC misa typ combi a príprava teplej vody je elektrickým bojlerom. V kúpeľni sa taktiež nachádza umývadlo s pákovou vodovodnou batériou. Keramické obklady kúpeľne sú vyhotovené takisto ak keramický obklad sprchového kúta takmer na celú výšku obkladanej steny. Vykurovanie je riešené ako ústredné teplovodné prostredníctvom radiátorov, zdroj vykurovania je kotol ústredného vykurovania. Vnútorne rozvody vody sú z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdroj teplej vody je zásobníkový ohrievač elektrický. Vnútorne rozvody elektroinštalácie sú svetelnej aj motorickej, bleskozvod je vyhotovený. V dome je vyhotovený rozvod plynu.

Vzhľadom na technický stav rodinného domu počítam opotrebenie rodinného domu lineárnou metódou a životnosť rodinného domu stanovujem na 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	1970	$7,75*7,0+(3,93+0,37)*4,2$	72,31	
1. NP	1980	$3,93*4,6$	18,08	
Spolu 1. NP			90,39	$120/90,39=1,328$

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.4.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit do 1/3	20
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	



	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>7785</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.15 bm)	173
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>1103</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7785 + 1103 * 1,328)/30,1260$	307,04

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	49	51	100	49,00	51,00
1. NP - prístavba	1980	39	51	90	43,33	56,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$307,04 \text{ €/m}^2 * 72,31 \text{ m}^2 * 2,494 * 1,02$	56 479,38
Technická hodnota	51,00% z 56 479,38	28 804,48
<b>1. NP - prístavba z roku 1980</b>		
Východisková hodnota	$307,04 \text{ €/m}^2 * 18,08 \text{ m}^2 * 2,494 * 1,02$	14 121,80
Technická hodnota	56,67% z 14 121,80	8 002,82

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	70 601,18	36 807,30
<b>Spolu</b>	<b>70 601,18</b>	<b>36 807,30</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vedľajšia stavba na parcele číslo 3809

#### POPIS STAVBY

Ohodnocovaný objekt bol postavený podľa dostupných informácií v roku 1970 a využívaný ako garáž a nachádza sa na parcele číslo 3809. Objekt nie je zapísaný na Liste vlastníctva ale je zakreslený v katastrálnej mape. Pôvodná garáž bola zmodernizovaná a v súčasnosti je využívaná na skladové účely a vzhľadom na túto skutočnosť ju ohodnocujem ako drobnú stavbu. Z dispozičného hľadiska sa jedná o jednu miestnosť.

Základy sú vyhotovené ako základové pásy, zvislé nosné konštrukcie sú murované hrúbky viac ako 30 cm, vodorovné nosné konštrukcie sú trámčekové s podhľadom. Strecha je vyhotovená ako plochá so strešnou krytinou plechovou pozinkovanou. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov sú brizolitové, úpravy vnútorných povrchov sú vápenné omietky. Vstupné dvere boli vymenené za nové, okná boli taktiež vymenené za nové plastové. Podlahy sú taktiež vyhotovené ako nové z keramickej dlažby. V garáži je vyhotovený rozvod svetelnej elektrickej energie. Podľa dostupných informácií tu ohodnocovaný objekt bol postavený v roku 1970 a jeho životnosť stanovujem na 80 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	6,0*4,0	24	18/24=1,000

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.3 plastové	480
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	

	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>5040</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5040 + 0 * 0,750)/30,1260$	167,30

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	49	31	80	61,25	38,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$167,30 \text{ €/m}^2 * 24,00 \text{ m}^2 * 2,494 * 1,02$	10 214,19
Technická hodnota	38,75% z 10 214,19	3 958,00

### 2.2.2 Plotové vráta

Jedná sa o plotové vráta oddelujúce ohodnocovanú nehnuteľnosť od verejnej komunikácie. Vráta sú vyhotovené ako plné plechové. Podľa dostupných údajov boli vyhotovené v roku 1970.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plotové vráta	1970	49	1	50	98,00	2,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 246,80 \text{ €/ks}) * 2,494 * 1,02$	627,83
Technická hodnota	2,00 % z 627,83 €	12,56

### 2.2.3 Plot v záhrade

Jedná sa o oplatenie záhrady ktoré je vyhotovené zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch ktoré sú osadené do betónových základov. Dĺžka plotu 58,00 m a výška plotu je 1,60 m. Podľa dostupných údajov bolo oplatenie v záhrade vyhotovené v roku 1980.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplatenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	58,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	92,80m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 58,0 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $58 * 1,6 = 92,80 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot v záhrade	1980	39	1	40	97,50	2,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(58,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 92,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,494 * 1,02$	3 809,02
Technická hodnota	2,50 % z 3 809,02 €	95,23

## 2.2.4 Vodovodná prípojka

Jedná sa o vodovodnú prípojku do rodinného domu z verejnej vodovodnej siete. Dĺžka ocelevej prípojky o priemere DN 25 mm je 10,00 m. Podľa dostupných údajov bola prípojka vyhotovená v roku 1970.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod

**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)

**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie

**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 10 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1970	49	11	60	81,67	18,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,494 * 1,02$	1 503,18
Technická hodnota	18,33 % z 1 503,18 €	275,53

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka

Jedná sa o kanalizačnú prípojku vedúcu z rodinného domu do verejnej kanalizácie. Dĺžka kameninovej potrubia DN 125 mm je 10,40 m. Podľa dostupných údajov bola prípojka vyhotovená v roku 1970.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia

**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,5+2,9+2,3+1,7 = 10,4 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1970	49	31	80	61,25	38,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,494 * 1,02$	807,98
Technická hodnota	$38,75 \% \text{ z } 807,98 \text{ €}$	313,09

### 2.2.6 Spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy z monolitického betónu tvoriace chodníky okolo rodinného domu a vo dvore rodinného domu. Podľa dostupných údajov boli spevnené plochy vyhotovené v roku 1980.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $7,7*1,2+2,25*1,3+0,9*1,15+7,75*0,5*2+1,65*3,6 = 26,89 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1980	39	11	50	78,00	22,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,89 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,494 * 1,02	590,33
Technická hodnota	22,00 % z 590,33 €	129,87

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom s.č.1812</b>	70 601,18	36 807,30
<b>Vedľajšia stavba na parcele číslo 3809</b>	10 214,19	3 958,00
<b>Ploty</b>		
Plotové vráta	627,83	12,56
Plot v záhrade	3 809,02	95,23
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>4 436,85</b>	<b>107,79</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	1 503,18	275,53
Kanalizačná prípojka	807,98	313,09
Spevnené plochy	590,33	129,87
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>2 901,49</b>	<b>718,49</b>
<b>Celkom:</b>	<b>88 153,71</b>	<b>41 591,58</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Lučenec v okrajovej lokalite na Zvolenskej ceste. Jedná sa o lokalitu štandardných rodinných domov a občianskej vybavenosti. Prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti je po asfaltovej komunikácii. Rodinný dom je samostatne stojaci a má jedno nadzemné podlažie. Mesto Lučenec je okresným mestom a dopravné spojenie do lokality je mestskou hromadnou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na Liste vlastníctva sú zapísané ťarchy.



## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti ako aj stupeň jej rozostavanosti vo výške 0,55. Pri posudzovaní všeobecnej hodnoty metódou triedy polohy som zistil nasledovné skutočnosti:

Dopyt po nehnuteľnostiach v predmetnej lokalite je v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosti nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Nezamestnanosť v okrese Lučenec je v súčasnosti do 10%. Skladba obyvateľstva v mieste stavby, priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Nehnuteľnosť je postavená na rovinnom teréne. V lokalite je vyhotovený rozvod elektrickej energie, rozvod vody, rozvod plynu ako aj verejná kanalizácia. Doprava v okolí nehnuteľnosti je mestská hromadná, železničná ale aj autobusová medzimestská. V meste Lučenec je občianska vybavenosť pozostávajúca z úradov (Okresný a Mestský), škôl, nemocnica, služby ale aj kultúra). V Lučenci sa taktiež nachádzajú banky, Okresný súd, Daňový úrad, stredné školy a kompletná sieť obchodov a služieb. V bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy. Jedná sa o nehnuteľnosti bez výnosu. Podľa môjho názoru sa jedná o dobrú nehnuteľnosť.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,55

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,550	7	3,85
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	1,650	10	16,50

	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,650	7	11,55
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	10	11,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,550	9	4,95
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,12
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>157,12</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 157,12 / 180$	0,873
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 41\,591,58 \text{ €} * 0,873$	<b>36 309,45 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Jedná sa o parcelu číslo 3809 zapísanú na Liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m<sup>2</sup> a parcelu 3810 o výmere 362 m<sup>2</sup> zapísanú na Liste vlastníctva ako záhrada obe v k.ú. Lučenec. Pozemky sú rovinatého charakteru a sú napojené resp. je ich možné napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemky sa nachádzajú v zástavbe rodinných domov na hranici priemyselne-obchodnej lokality v meste Lučenec. Na parcele číslo 3809 sú postavené ohodnocované objekty a parcela číslo 3810 je využívaná ako záhrada za rodinným domom. S prihliadnutím na súčasné ceny pozemkov v meste Lučenec stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na hodnotu 2,0.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3809	zastavané plochy a nádvoria	224,00	1/1	224,00
3810	záhrada	362,00	1/1	362,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>586,00</b>

**Obec:** Lučenec

**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	4,1160
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,1160$	41,00 €/m <sup>2</sup>

Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 586,00 \text{ m}^2 * 41,00 \text{ €/m}^2$	<b>24 026,00 €</b>
---------------------------	---	--------------------

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 3809	$224,00 \text{ m}^2 * 41,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 184,00
parcelsa č. 3810	$362,00 \text{ m}^2 * 41,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 842,00
<b>Spolu</b>		<b>24 026,00</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súpisné číslo 6285 s pozemkami a príslušenstvom v k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom s.č.1812</b>	<b>32 132,77</b>
<b>Vedľajšia stavba na parcele číslo 3809</b>	<b>3 455,33</b>
<b>Ploty</b>	
Plotové vráta	10,96
Plot v záhrade	83,14
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>94,10</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	240,54
Kanalizačná prípojka	273,33
Spevnené plochy	113,38
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>627,24</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>36 309,45</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 3809 (224 m <sup>2</sup> )	9 184,00
Pozemky - parc. č. 3810 (362 m <sup>2</sup> )	14 842,00
<b>Spolu pozemky (586,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>24 026,00</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>60 335,45</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>60 300,00</b>

**Slovom: Šestdesiattisícristo Eur**

V Banskej Bystrici dňa 10.05.2019

Ing. Koloman Kovalík

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS-025/7-2019-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 01.04.2019
2. Výzva na umožnenie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6285 k. ú. Lučenec zo dňa 11.04.2019, vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Lučenec zo dňa 11.04.2019, vytvorená cez katastrálny portál
5. Potvrdenie o veku stavby „Rodinný dom“ vydané mestom Lučenec, Mestský úrad oddelenie stavebného poriadku, ŽP, dopravy a stratégie v Lučenci, pod č. SP-4283/2011 zo dňa 26.09.2011 vydané Ing. Igorom Kornietom, prednostom úradu mesta Lučenec.
6. Zameranie a nákres skutkového stavu
7. Fotodokumentácia
8. Ponuky realitných kancelárií





























## 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 06 Stavebníctvo, odvetví 37 10 02, pod evidenčným číslom 911776.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 26/2019.

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

