

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-121/10 - 2018 - PR zo dňa 21.02.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 18 / 2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 3008 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN 825/2, 827/1, 828/1 a 828/3, v k.ú. Lučenec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36 (10)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 21.02.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 3008 nachádzajúceho sa na parcele č. 828/1 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN 825/2, 827/1, 828/1 a 828/3 v k. ú. Lučenec ; na účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

18.03.2019.

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

02.04.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS - 121/10-2018-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 21.02.2019

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

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinný dom“ vydané Obvodným úradom životného prostredia v Lučenci, pod č. ŽP 1593/92/Đu zo dňa 30.11.1992, overené Ing.arch.

Ladislavom Tatárom, prednostom životného úradu Lučenec.

Znalecký posudok číslo 122/2018 vypracovaný Ing. Štefan Bašták, 049 36 Slavošovce č.279

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7496 k. ú. Lučenec zo dňa 19.03.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 828/1, 825/2, 827/1, 828/1, 828/3 k. ú. Lučenec zo dňa 19.03.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákras skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.wtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie. 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 diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

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

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:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V $\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

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:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH $_{MJ}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k $_{PD}$ - koeficient polohovej diferenciácie

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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
V $\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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. 7496 v k. ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 825/2 zastavané plochy a nádvorja o výmere 167 m² evidovaná na LV č. 7496

parc. č. 827/1 zastavané plochy a nádvorja o výmere 62 m² evidovaná na LV č. 7496

parc. č. 828/1 zastavané plochy a nádvorja o výmere 142 m² evidovaná na LV č. 7496

parc. č. 828/3 zastavané plochy a nádvorja o výmere 30 m² evidovaná na LV č. 7496

Stavby

Dom č. s. 3008 na parc. č. 828/1, evidovaný na LV č. 7496 v k.ú. Lučenec

B. Vlastníci:

1 Nádayová Iveta r. Nádayová, A. S. Puškina 3008/6, Lučenec, PSČ 984 01, SR ; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, č.V 643/14 z 10.4.2014 na pozemky registra CKN par.č.825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a stavbu s.č.3008 na pozemku registra CKN par.č.828/1 - 1185/14

1 Rozhodnutie Mesta Lučenec, Novohradská č.1, IČO: 316181, o zriadení záložného práva č.873/2016-Fr. z 6.9.2016 na pozemky registra CKN p.č.828/1,825/2, Z 3684/16- 3952/16

1 Exekučné záložné právo v prospech Prima Banky Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 č. EX 4859/2016 z 17.2.2017 (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Bohumil Kubát) na pozemky registra C KN parc.č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a rodinný dom s.č. 3008 na pozemku registra C KN parc.č. 828/1, Z-864/2017, zapísané 27.2.2017 - 868/17.

1 Rozhodnutie Mesta Lučenec, Novohradská č.1, IČO: 316181, o zriadení záložného práva č. 2035/49027/846/2018- Fr. z 04.12.2018 na pozemky registra C KN p. č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3, Z-4381/2018- 3111/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná dňa 18.03.2019. Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.03.2019 ktorá však nebola úspešná nakoľko mi majiteľom nebolo umožnené vykonať obhliadku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.03.2019.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav nebol zistený meraním nakoľko mi obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností neboli porovnané so skutočným stavom, nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti.

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

Stavby:

Dom č. s. 3008 na parc. č. 828/1, evidovaný na LV č. 7496

Príslušenstvo na parc. č. (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

parc. č. 825/2 zastavané plochy a nádvorja o výmere 167 m² evidovaná na LV č. 7496

parc. č. 827/1 zastavané plochy a nádvorja o výmere 62 m² evidovaná na LV č. 7496

parc. č. 828/1 zastavané plochy a nádvorja o výmere 142 m² evidovaná na LV č. 7496

parc. č. 828/3 zastavané plochy a nádvorja o výmere 30 m² evidovaná na LV č. 7496 v k.ú. Lučenec

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

Stavby: Žiadne

Pozemky: Žiadne

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.03.2019 bola neúspešná, nakoľko napriek riadne zaslanej výzve na sprístupnenie nehnuteľnosti mi nebol umožnený vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti. Po mojom príchode na miesto obhliadky a vstupe do dvora vyšla z domu osoba ktorá ma "vyhodila" z dvora so slovami "Okamžite vypadnite zo súkromného pozemku, žiadny posudok sa robiť nebude".

Z tohoto dôvodu vykonávam Znalecký posudok na základe zákona o dobrovoľných dražbách 527/2002, §12. ods.3 v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, t.j. na základe informácií získaných na obhliadke z exteriéru ohodnocovanej nehnuteľnosti dňa 18.03.2019 a Znaleckého posudku číslo 122/2018 vypracovaného Ing. Štefan Bašták, 049 36 Slavošovce č.279 ktorý mi poskytol objednávateľ Znaleckého posudku. Popis, rozmery ako aj technické vybavenie ohodnocovanej nehnuteľnosti preberám z uvedeného Znaleckého posudku.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 3008 na parc. č. 828/1 k.ú. Lučenec

POPIS STAVBY

Podlaha prízemja je tvorená keramikou dlažbou, kamennou dlažbou a v garáži je cementový poter. Dlažka v podkroví je z veľkoplášnych laminátových parkiet a z keramickej dlažby. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené hladké plné aj presklené osadené do oceľových zárubní. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, digestor a nerezový drez. V kúpeľni je osadená rohová vaňa, WC, keramické umývadlo. Kúpeľňa má keramický obklad. Vykurovanie je ústredné teplovodné zabezpečené plynovým kotlom. V obývačke je osadený krb s uzatvoreným ohniskom. Príprava teplej úžitkovej vody je zabezpečená plynovým kotlom. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Vybavenie podlažia:

Plynový sporák, elektrická rúra, nerezový drez, digestor, WC misa so spodnou nádržkou. Rodinný dom je murovaný z pálených tehál s hrúbkou muriva 40 cm, preto základnú životnosť 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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1992	8,00*23,40-2,12*8,30-5,95*4,20	144,61	120/144,61=1,000
1. Podkrovie	1992	8,00*23,40-8,30*2,12-7,30*4,20	138,94	120/138,94=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120

15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.6 kamenné dlažby	420
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8085

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky (4.5 bm)	248
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40

39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1203

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35

Spolu	4495
--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	605

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8085 + 1203 * 0,830)/30,1260$	301,52
1. Podkrovie	$(4495 + 605 * 0,864)/30,1260$	166,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	27	73	100	27,00	73,00
1. Podkrovie	1992	27	73	100	27,00	73,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	$301,52 \text{ €/m}^2 * 144,61 \text{ m}^2 * 2,494 * 1,00$	108 745,40
Technická hodnota	$73,00\% \text{ z } 108 745,40$	79 384,14

1. Podkrovie z roku 1992		
Východisková hodnota	166,56 €/m ² *138,94 m ² *2,494*1,00	57 715,76
Technická hodnota	73,00% z 57 715,76	42 132,50

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	108 745,40	79 384,14
1. podkrovné podlažie	57 715,76	42 132,50
Spolu	166 461,16	121 516,64

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice

Oplotenie od ulice murovaný z plotových tvaroviek na betónovej podmurovke, vyplnené ocelovou tyčovinou, ošetrované náterom. Plotové vráta z ocelového rámu vyplnené ocelovou tyčovinou, ošetrované náterom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	4,90m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	4,90m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	5,39m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 4,90 m

Pohľadová plocha výplne: 4,90*1,10 = 5,39 m²

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	2004	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,90\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 5,39\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,494 * 1,00$	1 475,09
Technická hodnota	70,00 % z 1 475,09 €	1 032,56

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 825/2

Vodovodná prípojka z plastových rúr 1" napojená na obedný vodovod a rodinný dom s príslušenstvom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 825/2	1992	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,494 * 1,00$	465,64
Technická hodnota	46,00 % z 465,64 €	214,19

2.2.3 Vodomerná šachta na parc. KN č. 825/2

Vodomerná šachta z monolitického betónu na umiestnenie fakturačného meradla a uzatváracích armatúr.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,80 = 2,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. KN č. 825/2	1992	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,494 \cdot 1,00$	1 642,45
Technická hodnota	46,00 % z 1 642,45 €	755,53

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z plastových rúr priemeru 110 mm, napojená na obecnú kanalizáciu a rodinný dom s príslušenstvom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1992	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,3 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,494 * 1,00$	320,25
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 320,25 \text{ €}$	147,32

2.2.5 Elektrická prípojka

Zemná elektrická prípojka napojená na miestne rozvody elektriky a rodinný dom s príslušenstvom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1992	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,494 * 1,00$	184,18
Technická hodnota	46,00 % z 184,18 €	84,72

2.2.6 Plynová prípojka

Plynová prípojka z oceľových rúr 1" napojená na miestne rozvody zemného plynu a rodinný dom s príslušenstvom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1992	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,494 * 1,00$	351,90
Technická hodnota	32,50 % z 351,90 €	114,37

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy z betónových dlaždíc / terazzo dlaždice / vytvárajúce komunikačný priestor a odstavné plochy okolo rodinného domu.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,30*2,10 = 17,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1992	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,43 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 1,00$	750,30
Technická hodnota	46,00 % z 750,30 €	345,14

2.2.8 Prestrešenie vstupnej časti na parc. KN č. 828/3

Prestrešenie pred vstupom na prízemie rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,80*4,20 = 24,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prestrešenie vstupnej časti na parc. KN č. 828/3	1992	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24,36 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 2,494 * 1,00	6 292,28
Technická hodnota	32,50 % z 6 292,28 €	2 044,99

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 3008 na parc. č. 828/1 k.ú. Lučenec	166 461,16	121 516,64
Plot od ulice	1 475,09	1 032,56
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 825/2	465,64	214,19
Vodomerná šachta na parc. KN č. 825/2	1 642,45	755,53
Kanalizačná prípojka	320,25	147,32
Elektrická prípojka	184,18	84,72
Plynová prípojka	351,90	114,37
Spevnené plochy	750,30	345,14
Prestrešenie vstupnej časti na parc. KN č. 828/3	6 292,28	2 044,99
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 007,00	3 706,26
Celkom:	177 943,25	126 255,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v okresnom meste Lučenec, v jeho obytnej časti na ulici Puškinova 6. Lokalita sa nachádza v blízkosti centra mesta, je vhodná na bývanie. Prístup k domu je po miestnych spevnených komunikáciách a chodníku. V bezprostrednom okolí domu sa nachádzajú rodinné domy. Dopravné spojenie s centrom je mestskou autobusovou dopravou. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obytnej zóne okresného mesta Lučenec, s prístupom po Puškinovej ulici po verejnej komunikácii pre automobilovú dopravu, resp. peši. V blízkosti domu je kompletná sieť obchodov a služieb, nákupné strediská, materská, základná, stredná škola a vysoká škola, lekáreň, zdravotné zariadenia, poliklinika, parkovacie plochy, detské ihrisko. V lokalite je možnosť napojenia nehnuteľnosti na všetky podstatné inžinierske siete. Možnosť zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu stavby a jej hodnotu, nie sú pravdepodobné. V meste je slabá ponuka pracovných príležitostí. V centre mesta Lučenec sú dostupné všetky inštitúcie patriace k okresnému mestu, nemocnica, dve kliniky, lekárne, banky, kultúrne a športové zariadenia.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom počas svojej existencie bol využívaný na bývanie, iné využitie ako na bývanie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Na Liste vlastníctva sú uvedené ťarchy. Iné riziká mi nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Jedná sa o plochou štandardný prízemný rodinný dom bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím a úplne obytným podkrovím. Rodinný dom vrátane pozemkov je vlastnícky vysporiadaný. Dopyt v porovnaní s ponukou u podobných nehnuteľností v danej lokalite je v rovnováhe. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Lučenec, katastrálne územie Lučenec, v kludnom a tichom prostredí s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii. Pozemky sú s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody elektriky a miestne rozvody zemného plynu. Rodinný dom je čelne orientovaný na juh. V danej lokalite sa nenachádza problémová skladba obyvateľstva, ktorá by vplývala na užívanie a cenu nehnuteľností, kvalita životného prostredia je dobrá bez rušivých vplyvov. Na základe uvedených dôvodov a súčasnej situácie dopytu na trhu s rodinnými domami v danej lokalite, priemerný koeficient polohovej diferenciacie stanovujem vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,248	9	2,23
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10

	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,900	7	6,30
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,900	10	9,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,248	8	1,98
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	111,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 111,18 / 180$	0,618
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 126\,255,46 \text{ €} * 0,618$	78 025,87 €

3.2 POZEMKY

Pozemky na parc. KN č. 825/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m², č. 827/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 62m², č. 828/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m² a č. 828/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 30m². V zástavbe rodinných domov, s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody káblovej televízie. Pozemky v zastavanom území obce Lučenec, v blízkosti centra obce.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
825/2	zastavané plochy a nádvoria	167,00	1/1	167,00
827/1	zastavané plochy a nádvoria	62,00	1/1	62,00
828/1	zastavané plochy a nádvoria	142,00	1/1	142,00
828/3	zastavané plochy a nádvoria	30,00	1/1	30,00
Spolu výmera				401,00

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	1,00
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,5350
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,5350$	25,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 401,00 \text{ m}^2 * 25,25 \text{ €/m}^2$	10 125,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 825/2	$167,00 \text{ m}^2 * 25,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 216,75
parcelsa č. 827/1	$62,00 \text{ m}^2 * 25,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 565,50
parcelsa č. 828/1	$142,00 \text{ m}^2 * 25,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 585,50
parcelsa č. 828/3	$30,00 \text{ m}^2 * 25,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	757,50
Spolu		10 125,25

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súpisné číslo 3008 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 [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 3008 na parc. č. 828/1 k.ú. Lučenec	75 097,28
Plot od ulice	638,12
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 825/2	132,37
Vodomerná šachta na parc. KN č. 825/2	466,92
Kanalizačná prípojka	91,04
Elektrická prípojka	52,36
Plynová prípojka	70,68
Spevnené plochy	213,30
Prestrešenie vstupnej časti na parc. KN č. 828/3	1 263,80
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 290,47
Spolu stavby	78 025,87
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 825/2 (167 m ²)	4 216,75
Pozemky - parc. č. 827/1 (62 m ²)	1 565,50
Pozemky - parc. č. 828/1 (142 m ²)	3 585,50
Pozemky - parc. č. 828/3 (30 m ²)	757,50
Spolu pozemky (401,00 m²)	10 125,25
Všeobecná hodnota celkom	88 151,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	88 200,00

Slovom: Osemdesiatosemtisícdevsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 02.04.2019

Ing. Koloman Kovalík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS - 121/10-2018-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 21.02.2019
2. Výzva na umožnenie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7496 k. ú. Lučenec zo dňa 19.03.2019, vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 828/1, 825/2, 827/1, 828/1, 828/3 k.ú. Lučenec zo dňa 19.03.2019, vytvorená cez katastrálny portál
5. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinný dom“ vydané Obvodným úradom životného prostredia v Lučenci, pod č. ŽP 1593/92/Đu zo dňa 30.11.1992, overené Ing.arch. Ladislavom Tatárom, prednostom životného úradu Lučenec.
6. Nákres skutkového stavu
7. Znalecký posudok číslo 122/2018 vypracovaný Ing. Štefan Bašták, 049 36 Slavošovce č.279, 1. strana
8. Fotodokumentácia

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 18/2019.

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

