

Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Veľký Krtíš, tel. 0907 211 666,
E - mail: novotny.marian@post.sk , marian.novotny@azet.sk , Znalec pre odbor:
Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad
hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

Zadávateľ: DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka DD 62-2018 zo dňa 24.08.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 125/2018

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na parc. č. 7044/234 s príslušenstvom a pozemkami parc. C KN č. 7044/96 a č. 7044/234 v obci Lučenec, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností.



Počet strán (z toho príloh):37(14)

Počet vyhotovení:6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom na výpise z KN z IV č. 10576 zo dňa 16.9.2018 pre obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec.

Jedná sa o Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 7044/234 s príslušenstvom a pozemkami parc. C KN č. 7044/96 a 7044/234 na ul. Hany Ponickéj v obci Lučenec, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 17.09.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 4.10.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 10576, pre obec Lučenec, k.ú. Lučenec zo dňa 16.9.2018, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec Lučenec, k.ú. Lučenec, zo dňa 16.9.2018, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - cez katastrálny portál
- Objednávka DD 62-2018 zo dňa 24.08.2018 - originál
- Geometrický plán zo dňa 1.10.2012, overila Správa katastra Lučenec dňa 17.10.2012 - fotokópia
- Stavebné povolenie č. OSP-3872/2010, vydalo Mesto Lučenec dňa 30.8.2010 - fotokópia
- Znalecký posudok č. 21/2012 zo dňa 29.10.2012, znalca Ing. Petra Homolu - fotokópia

b) Získané znalcom :

- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- obhliadka nehnuteľnosti
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR 254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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.

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.Q 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty

nehnutelnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie. Kombinovanú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie sú relevantné podklady o prenájme nehnuteľností v danej lokalite. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti na porovnanie minimálne troch nehnuteľností podobného typu a rozsahu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky podľa prílohy č. 1. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m² zastavanej plochy podlažia. Koefficient vyjadrujúci vývoj cien v stavebníctve je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre II.Q 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 10576 zo dňa 16.9.2018 je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v obci Lučenec, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C"

Parcela číslo 7044/96	Zastavané plochy a nádvoría	výmera	434 m ²
Parcela číslo 7044/234	Zastavané plochy a nádvoría	výmera	269 m ²

Stavby

Rozostavaný rodinný dom na parcele č. 7044/234

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Gondáš Ján r. Gondáš, Ing. a Veronika Gondášová r. Šuleková, Ing., A.Jiráska 2473/31, Lučenec, 984 01, SR

Dátum narodenia: 10.7.1977 Dátum narodenia: 17.10.1984

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č. 1:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, č.V 199/15 z 24.2.2015 na pozemky registra CKN p.č.7044/96,7044/234 a na rozostavanú stavbu na pozemku registra CKN p.č.7044/234- 1856/15

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Gabriel Nagy, nar.16.03.1983, Svätoplukova 4074/6, 984 01 Lučenec č. EX 456/2015-52 z 17.08.2016 (Ex. úrad Michalovce, Mgr. Marcela Zummerová), na C KN p.č.7044/96, 7044/234 a na rozostavanú stavbu na C KN p.č.7044/234, Z 3386/16, zapísané 22.08.2016 - 3394/16

Záložné právo v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 00316181, č. 974/2016-Fr. r 19.10.2016, na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234, Z 4466/16 - 4708/16

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 438/2016-16 z 25.01.2017 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Zuzana Borárosová), v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa pobočka Lučenec, Dr. Vodu 6, 984 01 Lučenec 1, IČO: 30807484, na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234 a rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku C KN p. č. 7044/234, Z 448/17, zapísané 27.1.2017 - v. z. 505/17

Exekučné záložné právo v prospech BELL ZVOLEN, a.s., IČO:35761628, Priemyselná 6, 821 09 Bratislava č.EX 4368/16-19 z 9.2.2017 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica) na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234 a rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku C KN p. č. 7044/234, Z 624/2017, zapísané 10.2.2017- 690/17

Záložné právo v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 00316181, č. 3037/49835/952/2017- Fr. z 3.1.2018, na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234, zapísané 17.01.2018, Z-74/18 - 248/18

Záložné právo č. 100472230/2018 z 27.03.2018, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemky registra C KN p.č. 7044/96, 7044/234 a stavbu bez s.č. na C KN parc.č. 7044/234 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, zapísané 13.04.2018, Z- 1214/2018 - vz. 1009/18

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka exteriéru nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.9.2018 za účasti znalca.

Znalcovi nebola umožnená obhliadka interiéru nehnuteľnosti. Ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb., odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, bude nehnuteľnosť ohodnotená podľa ustanovenia § 12 ods. 3 ZDD, na základe dostupných údajov.

Zameranie nehnuteľnosti je prevzaté zo znaleckého posudku č. 21/2012 znalca Ing. Petra Homolu a na základe obhliadky exteriéru nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 17.9.2018.

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

Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia. Zameranie rozostavaného rodinného domu na parc. č. 7044/234 a jeho príslušenstva, bolo prevzaté zo znaleckého posudku č. 21/2012 znalca Ing. Petra Homolu, ktorý obsahoval prefotené I. nadzemné podlažie z projektovej dokumentácie aj so zmenami oproti projektovej dokumentácie. Pri zameraní sa vychádzalo s priloženého geometrického plánu a obhliadky exteriéru nehnuteľnosti.

Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 7044/234 bol postavený na základe stavebného povolenia č. OSP-3872/2010, ktoré vydalo Mesto Lučenec dňa 30.8.2010. V čase obhliadky sa dom využíval na bývanie. Predpokladám, že dom je užívaný od roku 2016.

Opotrebenie nehnuteľností je stanovené lineárnou metódou, predpokladaná životnosť je 100 rokov.

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

Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 7044/234 je vedený na výpise z KN z LV č. 10576 pre obec a k.ú. Lučenec, ktorý vyhotovil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 16.9.2018, cez katastrálny portál a zakreslený na aktuálnej kópii

katastrálnej mapy pre obec Lučenec, k.ú. Lučenec, ktorú vyhotovil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 16.9.2018, cez katastrálny portál.

Súbor popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so zisteným skutočným stavom nehnuteľnosti.

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

1. Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 7044/234
2. Studňa
3. Ploty
4. Vonkajšie úpravy
 - 4.1 Kanalizačná prípojka
 - 4.2 Vodovodná prípojka
 - 4.3 Spevnená plocha
 - 4.4 Elektrická prípojka
5. Pozemky parc. č. 7044/96, 7044/234

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozost. rodinný dom na parc. č. 7044/234

POPIS STAVBY

Zatriedenie podľa JKSO s prevodom na Klasifikáciu stavieb:

JKSO 803 6 - Domy rodinné jednobytové
KS 111 0 - Jednobytové budovy

Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 7044/234 spĺňa podmienky § 43 b, Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), kde rodinný dom je obytný dom v ktorom najmenej polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, je určený predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie a má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

Umiestnenie stavby:

Rozostavaný rodinný dom na parcele C KN č. 7044/234 je situovaný ako samaostatne stojaci dom v zástavbe rodinných domov na ul. Hany Ponickéj v okrajovej časti obce Lučenec, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec.

Rodinný dom je postavený na základe stavebného povolenia č. OSP-3872/2010, ktoré vydalo Mesto Lučenec dňa 30.8.2010. Užívanie rodinného domu predpokladám od roku 2016.

Opotrebenie nehnuteľnosti zodpovedá jej veku preto bude stanovené lineárnou metódou, predpokladám životnosť 100 rokov.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednopodlažný rodinný dom s jedným nadzemným podlažím, obdĺžnikového pôdorysného tvaru so sedlovou strešnou konštrukciou.

Dispozícia

I. nadzemné podlažie - 4 x izba, kuchyňa, kúpeľňa+wc, wc, chodba 2x, garáž, šatník, kotolňa, práčovňa, vstup, komora, terasa

Technické riešenie:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky;
- vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár;
- drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - bidet; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál; kozub - s uzatvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové elektrické
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyiac - zateplenie WEBER Terranova (podľa rozpočtu);

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	2016	15,1*16,9+9,4*1,6	270,23	120/270,23=0,444

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0

18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	90	72,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	7745		7737,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40	100	40,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.6 bm)	363	100	363,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	100	40,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100	100	100,0

39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
-	Konštrukcie navyč			
	zateplenie WEBER Terranova (podľa rozpočtu) (1 ks)	603	100	603,0
	Spolu	2716		2716,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,458$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7745 + 2716 * 0,444) / 30,1260$	$(7737 + 2716 * 0,444) / 30,1260$	297,12	296,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2016	2	98	100	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$297,12 \text{ €/m}^2 * 270,23 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,00$	197 354,63
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$296,85 \text{ €/m}^2 * 270,23 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,00$	197 175,29
Technická hodnota	98,00% z 197 175,29	193 231,78

Dokončenosť stavby: $(197\,175,29\text{€} / 197\,354,63\text{€}) * 100 \% = 99,91\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice

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	19,10m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	19,10m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m

Dĺžka plotu: 19,1 m
Pohľadová plocha výplne: $19,1 * 0,6 = 11,46 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,458$
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	1995	23	37	60	38,33	61,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,10\text{m} * 65,40 \text{ €/m}) * 2,458 * 1,00$	3 070,39
Technická hodnota	$61,67 \% \text{ z } 3\,070,39 \text{ €}$	1 893,51

2.2.2 Plot vo dvore

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	55,90m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	89,44m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	55,9 m
Pohľadová plocha výplne:	55,9*1,6 = 89,44 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,458
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 vo dvore	2016	2	38	40	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(55,90m * 5,64 €/m + 89,44m ² * 12,61 €/m ²) * 2,458 * 1,00	3 547,18
Technická hodnota	95,00 % z 3 547,18 €	3 369,82

2.2.3 Studňa

Studňa vykopaná na pozemku parc. č. 7044/96 v roku 2011. V studni sú osadené betónové skruže priemeru 100 cm. Celková hĺbka studne 7,5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	7,5 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,458
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	2011	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,5\text{m}) * 2,458 * 1,00$	1 918,41
Technická hodnota	93,00 % z 1 918,41 €	1 784,12

2.2.4 Kanalizačná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
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	2016	2	68	70	2,86	97,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková	$10,6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,00$	739,44

hodnota		
Technická hodnota	97,14 % z 739,44 €	718,29

2.2.5 Spevnená plocha

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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	98,9 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
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 [%]
Spevnená plocha	2016	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 *$	4 599,38
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 4 599,38 \text{ €}$	4 415,40

2.2.6 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka zhotovená v roku 2016 z PE potrubia DN 25 mm, napojená na verejný vodovod navrtávacím pásom. Celková dĺžka prípojky 9,6 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
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	2016	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,00$	979,03
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 979,03 \text{ €}$	939,87

2.2.7 Elektrická prípojka

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	----------	---------	---------	---------	-------	--------

	užívania					
Elektrická prípojka	2016	2	58	60	3,33	96,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,458 * 1,00$	462,70
Technická hodnota	96,67 % z 462,70 €	447,29

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozost. rodinný dom na parc. č. 7044/234	197 175,29	193 231,78
Plot od ulice	3 070,39	1 893,51
Plot vo dvore	3 547,18	3 369,82
Studňa	1 918,41	1 784,12
Kanalizačná prípojka	739,44	718,29
Spevnená plocha	4 599,38	4 415,40
Vodovodná prípojka	979,03	939,87
Elektrická prípojka	462,70	447,29
Celkom:	212 491,82	206 800,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Lučenec, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja. Obec Lučenec je okresným mestom s počtom obyvateľov do 30 000, ktoré je priemyselným a spoločenským centrom regiónu Novohrad. V meste sa nachádzajú všetky úrady na úrovni okresného mesta vrátane mestského úradu, banky, školy všetkých stupňov, nemocnica s poliklinikou, kultúrne a spoločenské zariadenia, športové areály vrátane zimného štadiónu, letné kúpalisko a ostatné zariadenia prislúchajúce okresnému mestu. Spojenie s mestom je autobusovou aj železničnou dopravou v danej lokalite aj mestská hromadná doprava. Nehuteľnosť je situovaná v okrajovej časti obce, časť Veľký a Malý Torák, v tichom prostredí na rovinnom teréne ako samostatne stojaci rodinný dom v zástavbe nad štandardných rodinných domov. Obytné miestnosti nehnuteľnosti sú orientované na juho východ a juho západ. Prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej obecnej komunikácii z ul. Hany Ponickéj s napojením na ul. Podjavorinskej a následne na Zvolenskú cestu. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod plynu, vody, rozvody NN a obecnú kanalizáciu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnej dobe sa nehnuteľnosť využíva na trvalé bývanie, možno ju využívať aj formou bežného prenájmu. Využitie nehnuteľnosti na iné účely ako na trvalé bývanie sú mi nie známe.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - totožné

- vecné bremeno - nie je žiadne

- tarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, č.V 199/15 z 24.2.2015 na pozemky registra CKN p.č.7044/96,7044/234 a na rozostavanú stavbu na pozemku registra CKN p.č.7044/234- 1856/15

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Gabriel Nagy, nar.16.03.1983, Svätoplukova 4074/6, 984 01 Lučenec č. EX 456/2015-52 z 17.08.2016 (Ex. úrad Michalovce, Mgr. Marcela Zummerová), na C KN p.č.7044/96, 7044/234 a na rozostavanú stavbu na C KN p.č.7044/234, Z 3386/16, zapísané 22.08.2016 - 3394/16

Záložné právo v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 00316181, č. 974/2016-Fr. r 19.10.2016, na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234, Z 4466/16 - 4708/16

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 438/2016-16 z 25.01.2017 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Zuzana Borárosová), v prospech oprávneného: Sociálna poisťovňa pobočka Lučenec, Dr. Vodú 6, 984 01 Lučenec 1, IČO: 30807484, na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234 a rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku C KN p. č. 7044/234, Z 448/17, zapísané 27.1.2017 - v. z. 505/17

Exekučné záložné právo v prospech BELL ZVOLEN, a.s., IČO:35761628, Priemyselná 6, 821 09 Bratislava č.EX 4368/16-19 z 9.2.2017 (Ex. úrad Zvolen, JUDr.Jozef Ďurica) na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234 a rozostavanú stavbu bez s.č. na pozemku C KN p. č. 7044/234 , Z 624/2017, zapísané 10.2.2017- 690/17

Záložné právo v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 00316181, č. 3037/49835/952/2017- Fr. z 3.1.2018, na pozemky registra C KN parc.č. 7044/96, 7044/234, zapísané 17.01.2018, Z-74/18 - 248/18

Záložné právo č. 100472230/2018 z 27.03.2018, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemky registra C KN p.č. 7044/96, 7044/234 a stavbu bez s.č. na C KN parc.č. 7044/234 bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, zapísané 13,04.2018, Z- 1214/2018 - vz. 1009/18

Žiadne iné prípadné riziká, okrem vyššie uvedených, spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Orientačný priemerný koeficient predajnosti bytových domov pre okresné mestá sa pohybuje v rozmedzí 0,4 až 0,5. Vzhľadom na obec a lokalitu v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, stanovujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,41, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľností daného typu v danom čase v tejto lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,41

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,410 + 0,820)	1,230
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,820
III. trieda	Priemerný koeficient	0,410
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,226
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,410 - 0,369)	0,041

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 nižší	IV.	0,226	13	2,94
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,410	30	12,30
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,230	8	9,84
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,410	7	2,87
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,410	6	2,46
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,820	10	8,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,226	9	2,03
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,820	6	4,92
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J	I.	1,230	5	6,15

	- JJV				
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,230	6	7,38
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,820	7	5,74
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,820	7	5,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,820	10	8,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,226	8	1,81
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,820	9	7,38
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,410	8	3,28
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,041	7	0,29
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,226	4	0,90
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,820	20	16,40
	Spolu			180	108,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 108,83 / 180$	0,605
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 206\,800,08 \text{ €} * 0,605$	125 114,05 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky parc. č. 7044/96 a 7044/234 sú vedené na výpise z KN z LV č. 10576 pre obec Lučenec, k.ú. Lučenec ako zastavané plochy a nádvorcia a záhrady v zastavanom území obce Lučenec. Pozemok parc.č. 7044/234 je zastavaný rozostavaným rodinným domom. Pozemok parc.č. 7044/96 tvorí dvor okolo domu, zastavaná je príslušenstvom domu.

Obec Lučenec je okresným mestom s počtom obyvateľov do 30 000. Lokalita Veľký a Malý Torák, kde sú pozemky situované patrí medzi okrajové časti mesta vyhradené na výstavbu rodinných domov. Prístup je po spevnenej obecnej komunikácii z ulici Hany Ponickéj s napojením na ul. Podjavorinskej a následne na Zvolenskú cestu. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, NN, plynu a obecnú kanalizačnú sieť. Okolie pozemkov tvorí zástavba rodinných domov. Spojenie s obcou je autobusovou aj železničnou dopravou, v danom mieste je možnosť využitia mestskej dopravy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
7044/96	zastavané plochy a nádvorcia	434	434,00	1/1	434,00
7044/234	zastavané plochy a nádvorcia	269	269,00	1/1	269,00
Spolu výmera					703,00

Obec:

Lučenec

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60

faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	3,4320
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,4320$	34,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 703,00 \text{ m}^2 * 34,18 \text{ €/m}^2$	24 028,54 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 7044/96	$434,00 \text{ m}^2 * 34,18 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	14 834,12
parcels č. 7044/234	$269,00 \text{ m}^2 * 34,18 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	9 194,42
Spolu		24 028,54

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavaného rodinného domu na parc. č. 7044/234 s príslušenstvom a pozemkami parc. ČKN č. 7044/96, 7044/234, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č 213/2017 Z.z.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozost. rodinný dom na parc. č. 7044/234	116 905,23
Plot od ulice	1 145,57
Plot vo dvore	2 038,74
Studňa	1 079,39
Kanalizačná prípojka	434,57
Spevnená plocha	2 671,32
Vodovodná prípojka	568,62
Elektrická prípojka	270,61
Spolu stavby	125 114,05
Pozemky	
Pozemok v ZÚO - parc. č. 7044/96 (434 m ²)	14 834,12
Pozemok v ZÚO - parc. č. 7044/234 (269 m ²)	9 194,42
Spolu pozemky (703,00 m²)	24 028,54
Všeobecná hodnota celkom	149 142,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	149 000,00

Slovom: Jedenstoštyridsaťdeväťtisíc Eur

Vo Veľkom Krtíši, dňa 4.10.2018

Ing. Novotný Marian
znalec

IV. PRÍLOHY

- DD 62-2018 zo dňa 24.8.2018
- LV č. 10576 zo dňa 16.9.2018 2 x A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 16.9.2018
- Geometrický plán zo dňa 1.10.2012 3 x A4
- Stavebné povolenie 2 x A4
- Situácia M 1:200
- Pôdorys podlažia M 1:100
- Ortofotomapa obce s lokalizáciou nehnuteľnosti
- fotodokumentácia

-