





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 pohnútkou. 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. štvrťrok 2021.

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:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti 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 nádvoria o výmere 167 m<sup>2</sup>
- parc.č. 827/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m<sup>2</sup>
- parc.č. 828/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m<sup>2</sup>
- parc.č. 828/23 zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m<sup>2</sup>

Stavby

- Rodinný dom č.s.3008 na parc. č. 828/1

B. Vlastníci:

10

Poznámka:

- Počas trvania záložného práva č. EXE 873/2016-Fr. z 11.08.2016, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemky registra C KN p. č.

828/1, 825/2, bez súhlasu správcu dane: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 00316181, P 1080/16, zapísané 9.9.2016 - v. z. 3651/16

- Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech DPS financial consulting, s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 46 713 930, na C KN p.č.825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a stavbu s.č.3008 na C KN p.č.828/1, P-186/17, zapísané 17.02.2017 - 764/17, Z-3262/2021 - 2114/21

- Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech DPS financial consulting, s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 46 713 930 na pozemky registra C KN p.č.825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a stavbu s.č.3008 rodinný dom na pozemku registra C KN p.č.828/1, P-847/2018, zapísané 22.11.2018 - 2912/18, Z-3262/2021 - 2114/21

- Počas trvania záložného práva č. 2035/49027/846/2018-Fr. z 04.12.2018, sa v zmysle ustanovenia § 81 ods.2 daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva: pozemky registra C KN p. č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3, bez súhlasu správcu dane: Mesto Lučenec, Novohradská č. 1, Lučenec, IČO: 00316181- P1883/2018, zapísané 06.12.2018- 3034/18

- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dražobnou spoločnosťou : Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 č. PDS 121/13-2018-PR z 09.04.2019, na C KN p.č.825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a stavbu s.č.3008 na C KN p.č.828/1, P-297/2019, zapísané 11.04.2019 - 866/19 -

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO: 24785199, č. 84EX 48/20 z 07.02.2020 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Stanislava Kolesárová) na pozemky registra CKN p.č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a rodinný dom s.č. 3008 na pozemku registra CKN p.č. 828/1, P-84/2020, zapísané 13.02.2020 - 401/20

- Počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods.2 daňového poriadku dňom doručenia tohto rozhodnutia sa zakazuje daňovému dlžníkovi akokoľvek nakladať s predmetom záložného práva - pozemky registra C KN parc.č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3 - bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane-Mesta Lučenec, Novohradská č.1, Lučenec, IČO 316181, č. 1381/53039/2020 z 18.01.2021, zapísané 20.01.2021, P-96/2021 - 195/21

Titul nadobudnutia:

- Darovacia zmluva č. V 1494/04 z 16.07.2004-1758/04.

C. Ťarchy:

1. Záložné právo v prospech DPS financial consulting, s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 46 713 930, 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, Z-3262/2021 - 2114/21

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

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO: 24785199, č. 84EX 48/20 z 12.06.2020 (Ex. úrad Banská Bystrica, JUDr. Stanislava Kolesárová) na pozemky registra CKN p.č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a rodinný dom s.č. 3008 na pozemku registra CKN p.č. 828/1, zapísané 16.06.2020, Z- 1741/2020 - vz.1272/20

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova č.77, 824 68 Bratislava, IČO:31 351 026, č.EX 12/2017 - 583 - MG z 30.11.2020, (Ex.úrad Bratislava, Mgr. Angelika Slopovská), na pozemky registra CKN p.č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3 a rodinný dom s.č. 3008 na pozemku registra CKN p.č. 828/1, zapísané 03.12.2020, Z-6071/2020 - vz. 3024/20

1. Rozhodnutie Mesta Lučenec, Novohradská č.1, IČO: 316181, o zriadení záložného práva č. 1381/53039/2020 z 18.01.2021 na pozemky registra C KN p. č. 825/2, 827/1, 828/1, 828/3, Z-303/2021 - 321/21

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.04.2021 bez účasti povinnej, zameranie a vnútorná obhliadka rodinného domu nebolo umožnené.

Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.04.2021.

Majiteľ nehnuteľnosti nesprístupnil predmetnú nehnuteľnosť. Nebolo možné previesť obhliadku domu. Preto v tomto posudku budem hodnotiť podľa § 12 ods. 3 Zákona č.527/2020 Z.z., podľa ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, hodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

d) Technická dokumentácia:

Nie je.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

- Rodinný dom č.s.3008 na parc. č. 828/1

Príslušenstvo na parc. č. 825/2 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 825/1; 827/1; 828/1 a 828/3

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s.3008 na p.č.828/1

##### POPIS STAVBY

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č.18/2019, zo dňa 02.04.2019 - vypravovaný Ing.Kolomanom Kovalikom). Podľa vonkajšieho vzhľadu je nehnuteľnosť mierne zanedbaná, preto uvažujem so zníženou životnosťou 90 rokov.

K výpočtu hodnoty RU na m<sup>2</sup> zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

##### 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> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1992	8,00*23,40 - 2,12*8,30 - 5,95*4,20	144,61	120/144,61=0,830
1. Podkrovie	1992	8,00*23,40 - 2,12*8,30 - 7,30*4,20	138,94	120/138,94=0,864

**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**

<b>Bod</b>	<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>
<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.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<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 plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	135
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.6 kamenné dlažby	420
<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>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80

<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>8100</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
<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>	
	36.3 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
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>42</b>	<b>Kozub</b>	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
<b>Spolu</b>		<b>1203</b>

#### 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<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 plsťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klapiarske 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
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlasy (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>	
	25.2 svetelná	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<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 svietiplynu alebo zemného plynu	35
<b>Spolu</b>		<b>4495</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	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
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
<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
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
<b>41</b>	<b>Balkón</b>	
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120
<b>Spolu</b>		<b>605</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(8100 + 1203 * 0,830) / 30,1260$	302,01
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	30	60	90	33,33	66,67
1. Podkrovie	1992	30	60	90	33,33	66,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1992</b>		
Východisková hodnota	$302,01 \text{ €/m}^2 * 144,61 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	124 513,62
Technická hodnota	66,67% z 124 513,62	83 013,23
<b>1. Podkrovie z roku 1992</b>		
Východisková hodnota	$166,56 \text{ €/m}^2 * 138,94 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	65 977,40
Technická hodnota	66,67% z 65 977,40	43 987,13

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	124 513,62	83 013,23
1. podkrovné podlažie	65 977,40	43 987,13
<b>Spolu</b>	<b>190 491,02</b>	<b>127 000,36</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot od ulice

Oplotenie od ulice murovaný z kovových 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.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	4,90m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	4,90m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	5,39m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m

**4. Plotové vráta:**

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
--	------	------	-------------

<b>Dĺžka plotu:</b>	4,90 m
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	4,90*1,1 = 5,39 m <sup>2</sup>
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,851
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 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	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(4,90m * 53,98 €/m + 5,39m <sup>2</sup> * 14,44 €/m <sup>2</sup> + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,851 * 1,00	1 686,23
Technická hodnota	64,00 % z 1 686,23 €	1 079,19

**2.2.2 Prípojka vody na p.č.KN 825/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 1 Vodovod
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	4,50 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,851
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,00

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č.KN 825/2	1992	30	20	50	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,5 bm * 41,49 €/bm * 2,851 * 1,00	532,30
Technická hodnota	40,00 % z 532,30 €	212,92

## 2.2.3 Vodomerná šachta na p.č.KN 825/2

### 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, ocel'ový 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:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 p.č.KN 825/2	1992	30	20	50	60,00	40,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,851 \cdot 1,00$	1 877,55
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1\,877,55 \text{ €}$	751,02

## 2.2.4 Prípojka kanalizácie na p.č.KN 825/2

### 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:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 [%]
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 825/2	1992	30	20	50	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,3 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	366,09
Technická hodnota	40,00 % z 366,09 €	146,44

**2.2.5 Prípojka elektroinštalácie na p.č.KN 825/2****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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 8,86 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 [%]
Prípojka elektroinštalácie na p.č.KN 825/2	1992	30	20	50	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,86 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,851 * 1,00$	243,25
Technická hodnota	40,00 % z 243,25 €	97,30

**2.2.6 Prípojka plynu na p.č.KN 825/2****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 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 [%]
Prípojka plynu na p.č.KN 825/2	1992	30	10	40	75,00	25,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	402,28
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 402,28 \text{ €}$	100,57

**2.2.7 Spevnené plochy na p.č.KN 825/2****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:**  $5,80 * 4,20 = 24,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 na p.č.KN 825/2	1992	30	20	50	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,00$	1 198,71
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 198,71 \text{ €}$	479,48

## 2.2.8 Prestrešenie vstupnej časti na p.č.KN 825/3

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola  
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $5,80*4,20 = 24,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$   
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 p.č.KN 825/3	1992	30	20	50	60,00	40,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,00$	4 310,78
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 4\,310,78 \text{ €}$	1 724,31

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.3008 na p.č.828/1	190 491,02	127 000,36
Plot od ulice	1 686,23	1 079,19
Prípojka vody na p.č.KN 825/2	532,30	212,92
Vodomerná šachta na p.č.KN 825/2	1 877,55	751,02
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 825/2	366,09	146,44
Prípojka elektroinštalácie na p.č.KN 825/2	243,25	97,30
Prípojka plynu na p.č.KN 825/2	402,28	100,57
Spevnené plochy na p.č.KN 825/2	1 198,71	479,48
Prestrešenie vstupnej časti na p.č.KN 825/3	4 310,78	1 724,31
<b>Celkom:</b>	<b>201 108,21</b>	<b>131 591,59</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území mesta Lučenec. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 nadzemné a 1 podkrovné podlažie, valbovú strechu s krytinou škridlovou. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný vodovod, kanalizácia a na rozvod zemného plynu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti je škola, škôlka, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úrady) okresného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

**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	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30



5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,248	9	2,23
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
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.	0,900	10	9,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,248	4	0,99
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>104,52</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 104,52 / 180$	0,581
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 131\,591,59 \text{ €} * 0,581$	<b>76 454,71 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
825/2	zastavaná plocha a nádvorie	167,00	1/1	167,00
827/1	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
828/1	zastavaná plocha a nádvorie	142,00	1/1	142,00
828/3	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>401,00</b>

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 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	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 faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	4,8750
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,8750$	<b>48,56 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

<b>Názov</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Všeobecná hodnota [€]</b>
parcels č. 825/2	167,00 m <sup>2</sup> * 48,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	8 109,52
parcels č. 827/1	62,00 m <sup>2</sup> * 48,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	3 010,72
parcels č. 828/1	142,00 m <sup>2</sup> * 48,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	6 895,52
parcels č. 828/3	30,00 m <sup>2</sup> * 48,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 456,80
<b>Spolu</b>		<b>19 472,56</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnost': Rodinný dom č.s.3008

Vlastník: Nádayová Iveta

Výpis z KN: LV 7496

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.3008 na p.č.828/1		0,00	144,61	2

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	825/2	167,00
Zastavaná plocha	827/1	62,00
Zastavaná plocha	828/1	142,00
Zastavaná plocha	828/3	30,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.s.3008 na p.č.828/1	73 787,21
Plot od ulice	627,01
Prípojka vody na p.č.KN 825/2	123,71
Vodomerná šachta na p.č.KN 825/2	436,34
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 825/2	85,08
Prípojka elektroinštalácie na p.č.KN 825/2	56,53
Prípojka plynu na p.č.KN 825/2	58,43
Spevnené plochy na p.č.KN 825/2	278,58
Prestrešenie vstupnej časti na p.č.KN 825/3	1 001,82
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 825/2 (167 m <sup>2</sup> )	8 109,52
Zastavaná plocha - parc. č. 827/1 (62 m <sup>2</sup> )	3 010,72
Zastavaná plocha - parc. č. 828/1 (142 m <sup>2</sup> )	6 895,52
Zastavaná plocha - parc. č. 828/3 (30 m <sup>2</sup> )	1 456,80
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>95 927,27</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>95 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatpäťtisícdeväťsto Eur</b>	

V Rudnej, dňa 09.05.2022

Ing. Dionýz Dobos

## IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres jednotlivých podlaží stavby - z pôvodného znaleckého posudku
5. Kolaudačné rozhodnutie - z pôvodného znaleckého posudku
6. Vonkajšia 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 Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok úkon je zapísaný v denníku pod číslom 88/2022.

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