

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, E.M. Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil:0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávateľ: U9a.s, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 04.8.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 137/2021

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavby rod.domu s.č.90 na parc.KN č.80/11 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.80/3, 80/11, /12, /13 nachádzajúce sa v k.ú. Ružiná, obec Ružiná k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 54(31)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.90 na parc.KN č.80/11 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.80/3, 80/11, /12, /13 nachádzajúce sa v k.ú. Ružiná, obec Ružiná, okres Lučenec.

2. **Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.08.2021.

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 27.08.2021.

5. **Podklady na vypracovanie posudku :**

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 4.08.2021, U9 a.s , Zelinárska 6 o vypracovanie ZP na nehnuteľnosti vo vlastníctve Adriána Kmeťa v obci Ružiná.

Znalecký posudok č.177/2017 zo dňa 15.12.2017 vyhotovený Ing. Magdalénou Kováčovou.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

5.b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.272 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 26.08.2021, k.ú. Ružiná, obec Ružiná.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 26 augusta 2021, k.ú. Ružina, obec Ružina.

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 výrobného 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.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita VEDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 neprimeranou 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 3.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 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nezahrnúť do ZP stavbu drevárne na parc.č.80/12, ako i stavbu letnej kuchyne na parc.č.80/13.

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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2020 t.j. 2,826, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2021.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{poz} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.272 v k. ú. Ružiná, obec Ružiná. popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.272, k.ú. Ružiná

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.80/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m²

parc.č.80/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 146 m²

parc.č.80/12 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²

parc.č.80/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m²

Stavby: Rodinný dom s.č.90 na parc.č.80/11

Dreváreň na parc.č.80/12

Letná kuchyňa na parc.č.80/13

B. Vlastníci:

1. Kmeťo Adrián r

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653....

pozemok CKN parc.č.80/3,

4237/2017 z 17.01.2018.vz.8/18, 18/18

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák

80/11, dreváreň

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 27.08.2021, avšak vlastník sa obhliadke nezúčastnil a nehnuteľnosť neprístupil.

Zameranie nebolo vykonané dňa 27.08.2021.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 27.08.2021 iba z exteriéru ulice.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

Zápis nameraných hodnôt tvorí prílohu pôdorysov vypracovaných znalkyňu a tvoria taktiež prílohu môjho ZF

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so zákresom v KM ako i zápisom stavby RC drobných stavieb do LV. Znalkyňa píše ešte o nesúlade, avšak v súčasnosti došlo už i k zápisu GP a tak daný stav možno považovať za bezproblémový.

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

Stavby
Plot odd.pozemok od ulice
Vonkajšie úpravy
prípojka vody z verejného rozvodu
kanalizačná prípojka

ižiná. V

žumpa
prípojka elektriny
Stavba RD s.č.90 na parc.KN č.80/11
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/3 (539 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/11 (146 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/12 (18 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/13 (15 m ²)
Spolu pozemky (718,00 m²)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:-
 Stavby: stavba drevárne bez.s.č ako i stavby letnej kuchyne bez s.č.

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Plot odd.pozemok od ulice

Predmetom ocenenia je plot situovaný v čele pozemku od ulice s popisom v časti priloženého posudku uvedenom.

Celková dĺžka plotu je 35,60 m a s výškou výplne 1,0 m. Do plotu sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou po 2 ks.

Vek plotu je určený odhadom na 56 rokov. 2021-1965= 56 rokov. Životnosť určujem na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-prípočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

adky

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ZP.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

RD i
tak

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	35,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	35,60m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks
--	------	------	-------------

Dĺžka plotu: 35,60 m
 Pohľadová plocha výplne: $35,60 \times 1 = 35,60 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd.pozemok od ulice	1965	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,60 \text{ m} \times 23,24 \text{ €/m} + 35,60 \text{ m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 2 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,826 \times 0,95$	5 632,20
Technická hodnota	6,67 % z 5 632,20 €	375,67

2.1.2 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 15,0 m odpísanou z poskytnutého zn. posudku. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 51 rokov. $2021 - 1970 = 51$ rokov. Predpokladaná životnosť zvyšujem na 55 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,826 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody z verejného rozvodu	1970	51	4	55	92,73	7,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	2 379,58
Technická hodnota	$7,27 \% \text{ z } 2\,379,58 \text{ €}$	173,00

2.1.3 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odpísanou dĺžkou 15 m z PVC potrubia s priemerom 150 mm. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 51 rokov. $2021-1970=51$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

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: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	1 142,88
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 1\,142,88 \text{ €}$	171,43

2.1.4 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s uvedenou kubatúrou 27 m³.o.p situovaná vedľa stavby letnej kuchyne. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 51 rokov. $2021-1970=51$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3 \times 3 \times 3 = 27 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1970	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \times 2,826 \times 0,95$	7 819,89
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 7 819,89 \text{ €}$	2 834,71

2.1.5 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je vzdušná káblková prípojka neuvedená v poskytnutom ZP s odhadovanou dĺžkou 15 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1981. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 40 rokov. $2021-1981 = 40$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (V_h) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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) káblková 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: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	1981	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,826 * 0,95$	258,54
Technická hodnota	20,00 % z 258,54 €	51,71

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Stavba RD s.č.90 na parc.KN č.80/11

2.2.1.1 Prístavba parc.č.80/11

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP. Opravujem položku vnútorné obklady vo WC z počtu 2 ks na 1 ks. WC je iba jedno.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	1970	6,2*9,05	56,11	120/56,11=2,139
1. NP	1970	6,2*9,05	56,11	120/56,11=2,139

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	100	325,0
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 (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400	80	320,0

7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
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	195	100	195
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	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	3765		3685,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
	Spolu	10		10,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tváric	90	100	90,0
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	Deľiace 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.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.3 dvojplášťové	445	100	445,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	100	365,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
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	195	100	195
17 Dvere			
17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18 Okná			
18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
22 Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23 Dlažby a podlahy ost. miestností			
23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25 Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
25.2 svetelná	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	5135		5135,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33 Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34 Zdroj teplej vody			
34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
37 Vnútorné vybavenie			
37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
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
39 Záchod			
39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40 Vnútorné obklady			
40.2 prevažnej časti kúpeľne mín. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
40.6 WC mín. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
Spolu	400		400,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota dokončeného podlažia [€/m ²]	RU	Hodnota nedokončeného podlažia [€/m ²]	RU
1. PP	(3765 + 10 * 2,139)/30,1260	(3685 + 10 * 2,139)/30,1260	125,69		123,03	
1. NP	(5135 + 400 * 2,139)/30,1260	(5135 + 400 * 2,139)/30,1260	198,85		198,85	

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	51	49	100	51,00	49,00
1. NP	1970	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	125,69 €/m ² *56,11 m ² *2,826*0,95	18 933,76
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	123,03 €/m ² *56,11 m ² *2,826*0,95	18 533,06
Technická hodnota	49,00% z 18 533,06	9 081,20
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	198,85 €/m ² *56,11 m ² *2,826*0,95	29 954,47
Technická hodnota	49,00% z 29 954,47	14 677,69

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	18 933,76	18 533,06	9 081,20
1. nadzemné podlažie	29 954,47	29 954,47	14 677,69
Spolu	48 888,23	48 487,53	23 758,89

Dokončenosť stavby: $(48\,487,53\text{€} / 48\,888,23\text{€}) * 100\% = 99,18\%$

2.2.1.2 Rodinný dom s.č.90 na parc. KN č.80/11

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.90 s rozčlenením na pôvodnú i prístavbovú časť, ako i s čiastočným podpivničením pod pôvodnou stavbou a s celopodpivničením prístavbou postavená na parc. KN č.80/11 so stavebnotechnickým popisom v poskytnutom zn. posudku uvedenom ktorý tvorí v textovej časti prílohu môjho zn. posudku s popisom ako i v bodovom zatriedení stavby 14.

Objednávateľ zn.posudku mi predložil čestné vyhlásenie Ondreja Pentku v ktorom menovaný sľúbiť pôvodnú časť stavby RD s rokom 1965, prístavbu s rokom 1970.

Vek pôvodnej časti stavby rod.domu je potom k roku vypracovania zn. posudku je 56 rokov. 2021-1965= 56 rokov a vek prístavby je 51 rokov. 2021-1970= 51 rokov.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorú uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2021, t.j. 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP

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. PP	1965	4,35*4,55+1,5*2	22,79	120/22,79=5,265
1. NP	1965	5,47*10,32+4,35*6,55+1,2*2,55	88	120/88=1,364

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Id	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
15	Obklady fasád	
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	70
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	55
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
	Spolu	3895

Zhisky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Id	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
	Podmurovka	
	3.5.c podplvničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do	1290

	50 cm	
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske 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
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarne kachle (1 ks)	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
38	Vodovodné batérie	

	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorné obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	596

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3895 + 0 \cdot 5,265)/30,1260$	129,29
1. NP	$(6810 + 596 \cdot 1,364)/30,1260$	253,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1965	56	44	100	56,00	44,00
1. NP	1965	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1965		
Východisková hodnota	$129,29 \text{ €/m}^2 \cdot 22,79 \text{ m}^2 \cdot 2,826 \cdot 0,95$	7 910,52
Technická hodnota	$44,00\% \text{ z } 7 910,52$	3 480,63
1. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	$253,04 \text{ €/m}^2 \cdot 88,00 \text{ m}^2 \cdot 2,826 \cdot 0,95$	59 781,61
Technická hodnota	$44,00\% \text{ z } 59 781,61$	26 303,91

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 910,52	3 480,63
1. nadzemné podlažie	59 781,61	26 303,91
Spolu	67 692,13	29 784,54

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Stavba RD s.č.90 na parc.KN č.80/11

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Prístavba parc.č.80/11	48 487,53	23 758,89
2.	Rodinný dom s.č.90 na parc. KN č.80/11	67 692,13	29 784,54
	Spolu	116 179,66	53 543,43

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota [€]
-------	----------------------	-----------------------

	[€]	
Plot odd.pozemok od ulice	5 632,20	375,67
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody z verejného rozvodu	2 379,58	173,00
kanalizačná prípojka	1 142,88	171,43
žumpa	7 819,89	2 834,71
prípojka elektriny	258,54	51,71
Stavba RD s.č.90 na parc.KN č.80/11	116 179,66	53 543,43
Celkom:	133 412,75	57 149,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Ružiná vo vyhovujúcej polohe vzhľadom k centru obce. Dom je samostatne stojac s rozčlenením na pôv. i prístavbovú s čiast. podpivničením i celopodpivničením pod prístavbou. Od okresného mesta Lučenec je obec vzdialená približne 25 km. Dopravné spojenie je autobusovou dopravou, čas jazdy je približne 20 min.

Občianska vybavenosť obce zodpovedá menším obciam do 5000 obyvateľov. V obci je obecny úrad, MŠ ZŠ, obchod s potravinami a s rozličným tovarom ako i s pohostinstvom, turistická ubytovňa pri vodnej nádrži Ružina ktorá je po rekonštrukcii a začala sa napúšťať.

Obec je napojená na všetky inž. siete vrátane kanalizácie.

Orientácia hlavných obytných miestností určujem do JV strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je toho času neobývaný, avšak bol využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľností v obci Ružiná, určujem koeficient predajnosti 0,275, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU Žiliny je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,275

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,275 + 0,550)	0,825
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,550
III. trieda	Priemerný koeficient	0,275
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,151
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,275 - 0,248)	0,028

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,275	13	3,58

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,550	8	4,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,825	7	5,78
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,275	9	2,48
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,550	6	3,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu	II.	0,550	6	3,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,151	7	1,06
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,151	10	1,51
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,275	8	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,550	9	4,95
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,275	8	2,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,028	7	0,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,028	4	0,11
19	Názor znalca	III.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	69,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 69,7 / 180$	0,387
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * K_{PD} = 57\,149,95 \text{ €} * 0,387$	22\,117,03 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VSH_{poz} = M \cdot VSH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$VSH_{mj} = VH_{mj} \cdot kpd$ (Euro/m²),

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

EURO/m²

VH_{mj}

g./ Ostatné obce od 2000 do 5000 obyvateľov 3,32.-Euro,
 kde patrí aj obec Ružiná, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu 80% z 9,96.-Euro/m² t.j.
 z okresného mesta Lučenec.

Pozemky sa nachádzajú v mierne svahovitejšom teréne v intraviláne obce Ružiná vo vyhovujúcej polohe vzhľadom k centru obce v bežnej IBV. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť, plynovod, vodovod, ako i kanalizačný rozvod. Kultúra a využitie pozemkov je ako zastavaná plocha a dvor. Pozemok na parc.č.80/3 je dvorom. Na parc.č.80/11 je postavená stavba RD so s.č.90 s pôvodnou stavbou i časťou prístavby. Na parc.č.80/12 a /13 sú postavené drobné stavby.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$kpd = ks \cdot kv \cdot kd \cdot kp \cdot ki \cdot kz \cdot kr$ (-), kde

- ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- kz je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
80/3	zastavaná plocha a nádvorie	539,00	1/1	539,00
80/11	zastavaná plocha a nádvorie	146,00	1/1	146,00
80/12	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
80/13	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
Spolu výmera				718,00

Obec:

Ružiná

Východisková hodnota:

$VH_{mj} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	0,90
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05

		- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
Koeficient vzťahov	dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
Koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku		4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
Koeficient zvyšujúcich faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
Koeficient redukujúcich faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

0/m2

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

-Euro,
0/m2 t.j.

ov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	2,5515
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,5515$	20,34 €/m ²

j polohy
ynovod,
ozemok
časťou

VÝHODNOTENIE

ov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 80/3	$539,00 \text{ m}^2 * 20,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 963,26
parc. č. 80/11	$146,00 \text{ m}^2 * 20,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 969,64
parc. č. 80/12	$18,00 \text{ m}^2 * 20,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	366,12
parc. č. 80/13	$15,00 \text{ m}^2 * 20,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	305,10
CELKOM		14 604,12

a [m²]ta
lentu

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Stavba RD s.č.90 na parc.KN č.80/11		0,00	144,11	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	80/3	539,00
zastavaná plocha a nádvorie	80/11	146,00
zastavaná plocha a nádvorie	80/12	18,00
zastavaná plocha a nádvorie	80/13	15,00

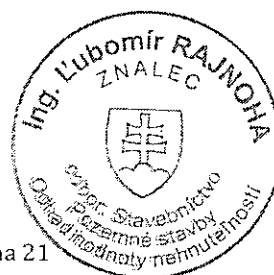
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Plot odd.pozemok od ulice	145,38
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody z verejného rozvodu	66,95
kanalizačná prípojka	66,34
žumpa	1 097,03
prípojka elektriny	20,01
Stavba RD s.č.90 na parc.KN č.80/11	20 721,31
Spolu stavby	22 117,03
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/3 (539 m ²)	10 963,26
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/11 (146 m ²)	2 969,64
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/12 (18 m ²)	366,12
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 80/13 (15 m ²)	305,10
Spolu pozemky (718,00 m²)	14 604,12
Všeobecná hodnota celkom	36 721,15
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	36 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťšesťtisíc sedemsto Eur	

MIIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva banky a organizovanie dobrovoľnej dražby, ako i ex. záložné právo.

V Zlatých Moravciach, dňa 16.11.2021



Ing. Rajnoha Ľubor

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 4.08.2021, U9 a.s , Zelinárska 6 o vypracovanie ZP na nehnuteľnosti vo vlastníctve Adriána Kmeťu v obci Ružiná.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.272 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 26.08.2021, k.ú. Ružiná, obec Ružiná.
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 26 augusta 2021, k.ú. Ružina, obec Ružina.
4. Strany č.3-25 z poskyt. ZP č.177/2017 vypracovaný Ing. Katarínou Kováčovou.
5. Čestné vyhlásenie Ondreja Pentku.
6. Pôdorys sut. a prízemí stavby RD ako i pôd. drobných stavieb.
7. Fotodokumentácia – moja z exteriéru ulice.

aží

áložné

lbomír

Ing. Ľubomír Rajnoha
E.M. Šoltésovej 40
953 01 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 04.08.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 272	Okres: Lučenec Obec: Ružiná Katastrálne územie: Ružiná	Okresný úrad – katastrálny odbor Lučenec	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
80/3	Zastavaná plocha a nádvorie	539	
80/11	Zastavaná plocha a nádvorie	146	
80/12	Zastavaná plocha a nádvorie	18	
80/13	Zastavaná plocha a nádvorie	15	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
90	80/11	Rodinný dom	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražbyv podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Adrián Kmeťo
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.08.2021 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

vyhotovený
má obsah
o stano

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec

Obec: RUŽINÁ

Katastrálne územie: Ružiná

Dátum vyhotovenia 26.08.2021

Čas vyhotovenia: 19:09:11

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 272

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
80/3	539	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
80/11	146	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
80/12	18	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
80/13	15	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
90	80/11	10	Rodinný dom		1
	80/12	20	Dreváreň		1
	80/13	20	Letná kuchyňa		1

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom
- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Par. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Kmet'o Adrián r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 80/3, 80/11, 80/12, 80/13 a rodinný dom so sč. 90 na pozemku CKN parc.č. 80/11, č. V- 4237/2017 z 17.01.2018, zapísané 01.06.2021, P-577/2021 - 76/21

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č.V-66/2018 z 08.02.2018- 18/18

ČASŤ C: TARCHY

Par.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na pozemok CKN parc.č. 80/3, 80/11, 80/12, 80/13 a rodinný dom so sč. 90 na pozemku CKN parc.č. 80/11, č. V- 4237/2017 z 17.01.2018 - vz. 8/18, 18/18
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 367EX 731/21 z 19.08.2021 od exekučného úradu Banská Bystrica, Mgr. Jozef Deák, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47 967 692, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, na pozemky CKN parc.č. 80/3, 80/11, 80/12, 80/13 a stavby rodinný dom so sč. 90 na parc.č. 80/11, dreváreň na parc.č. 80/12, letná kuchyňa na parc.č. 80/13, zapísané 20.08.2021, Z-4046/2021 - vz.132/21

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 25.08.2021 18:00

Údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

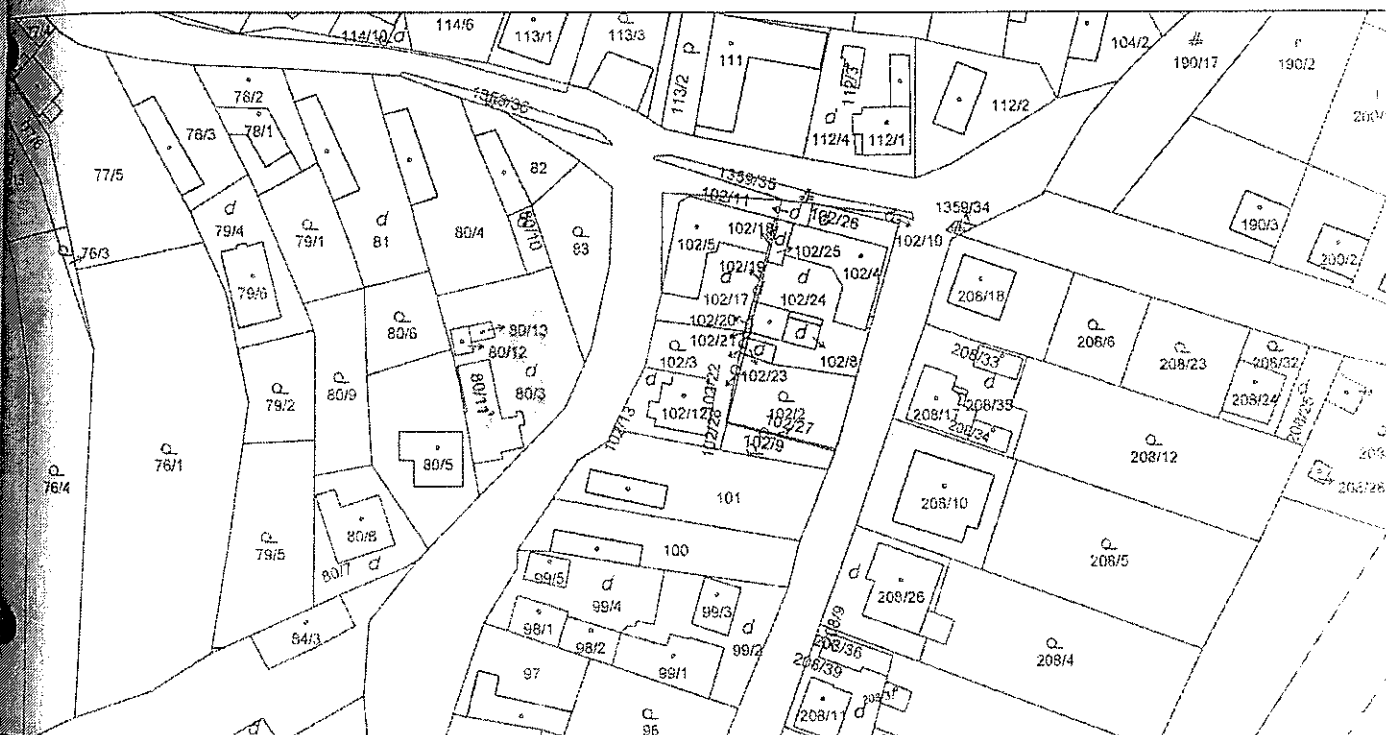
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

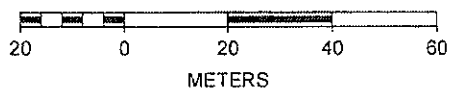
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec
Obec: RUŽINÁ
Katastrálne územie: Ružiná

štvrtok 26. augusta 2021 19:11



SCALE 1 : 1 399



Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. z 23. augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Vyhláška MS SR č. 500 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. s ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon, č. 93 z 2. februára 2006 ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Vyhláška MS SR č. 626/2007 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška MS SR č. 534/2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. s ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.,

Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

Vyhlášky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhlášky č. 34/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 107/2016, Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. MSSR č. 490/2004 z. z. o znalcoch vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 z. z. o o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 213/2017, Z. z. ktorou sa mení vyhl. MSSR č. 492/2004 z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2013 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov- zákon 237/2000 Z. z.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilinská Univerzita v Žiline 2. vyd. - 2001

STN 7340 55- Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Katastrálny zákon - NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších noviel a vykonávacej vyhlášky k zákonu č. 461/2009 Z. z.:

9. Osobitné požiadavky objednávateľa

Neboli prednesené žiadne

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE :**

a.) výber použitej metódy - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že :

Vychádza z úprav technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje vplyv trhu na všeobecnú hodnotu. Metóda je z hľadiska znaleckej praxe najpoužívanejšou.

- pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb nepoužijem výpočet podľa porovnávacej metódy, z dôvodu nevyhovujúcich podkladov nakoľko v aktuálnej ponuke realitných kancelárií predaj rod. domov v danej lokalite sa nenachádzajú a tie ktoré sú ponúkané sa nachádzajú veľmi rôznorodých lokalitách s rozličnou vybavenosťou. Použitím tejto metódy, výsledok by bol menej priblížil reálnej všeobecnej hodnote. Použitie porovnávacej metódy som vyžaduje porovnanie min. troch nehnuteľností (stavieb a pozemkov) na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, ks a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnaných objektov a ohodnocovaného objektu. Použitie porovnávacej metódy vyžaduje aplikovať porovnanie ekonomické (dátum prevodu, forma, atraktivita), konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard príslušenstvo a pod). Pre použitie porovnávacej metódy sa ďalej vyžadujú podklady, ktoré musia byť identifikované (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) a zároveň je potrebné vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho a pod

-pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb nepoužijem výpočet podľa kombinovanej metódy pretože, v danom prípade hlavnou stavbou je rodinný dom, ktorý v súčasnosti je bez výnosu. Nájom počítať v danej obci by bolo možné len teoreticky- pasívny nájom.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov :

Marian Vyparína a kol. -Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilinská univerzita v Žiline 2. vyd.-v EDIS, 2001 ISBN 80-7100-827-3

1b.) Vlastnícke a evidenčné údaje : podľa dokladu o vlastníctve ,ktorý nesmie byť starší ako tri mesiace. pôvodný stav:

**Podľa výpisu z Katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 272
vytvorené cez katastrálny portál dňa 14.12.2017**

Okres	:	606 Lučenec
Obec	:	Ružiná
Katastrálne územie	:	Ružiná

**ČASŤ A : Majetková podstata :
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parc. Č. 80/3 o výmere 718 m² - zastavané plochy a nádvoria--

pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce - kód 2

Spôsob využitia pozemku - 15 Pozemok na ktorom je postavená bytová

budova označená súpisným číslom -rod.dom

Stavby - stavby postavené na zemskom povrchu

Rod.dom súp.č. 90, na parc. č. 80/3

- kód umiestnenia stavby -1, stavba postavená na zemskom povrchu
- kód druhu stavby - 10 - rodinný dom

ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Účastník právneho vzťahu -VLASTNÍK

1 Pentka Ondrej, F

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

10C 98/83 Z 4.10.1983

RI 39/84 Z 21.3.1984

D 517/75-43/78

ČASŤ C : Ľarchy

Por.č.: bez zápisu

Iné údaje : bez zápisu

Poznámka : bez zápisu

1b.2) Evidenčné údaje : nového stavu podľa: úradne overeného Geometrického plánu č. 95/2017 na zameranie stavieb

p.č. 80/11-13 dňa 18.01.2017, vyhotovený dňa 15.06.2017, s GEODETI -G5 s.r.o Dukelských hrdinov 2, 984 01, Lučenec, a overený na Katastrálnom odbore v Lučenci pod č.294/2017, dňa 22.06.2017

Parcely registra „C“

-parc č. 80/3, zastavané plochy a nádvoria -o výmere 539m2 - kód spôsobu využitia 18-je dvor

-parc č. 80/11, zastavané plochy a nádvoria - o výmere 146m2
kód spôsobu využitia 15 -pozemok na ktorom je postavená bytová budova,
označená súp. číslom- kód druhu stavby 10, rod. dom s.č.90

-parc č. 80/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 18m2
kód spôsobu využitia 17 -pozemok na ktorom je postavená nebytová budova,
bez označenia súp. číslom- kód druhu stavby 20, iná budova- sklad

-parc č. 80/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 15m2
kód spôsobu využitia 17 -pozemok na ktorom je postavená nebytová budova,
bez označenia súp. číslom- kód druhu stavby 20, iná budova- letná kuchyňa

C.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená so zameraním nehnuteľností bola vykonaná dňa 07.12.2017

d.)Technická dokumentácia- Porovnanie projektovej dokumentácie, technickej dokumentácie nehnuteľností so skutočným stavom

Projektová dokumentácia nebola predložená.

Vek stavieb: na základe čestného vyhlásenia vlastníka:

Rod.dom bol postavený v r.1965. - prístavba bola v r.1970.

Vek: $2017-1965=52$ rokov

Životnosť rod domu odhadom bola stanovená na 105 rokov.

Prístavba k rod domu: bola postavená v roku 1970, Vek: $2017-1970=47$ rokov

Životnosť prístavby: $1965+105-1970=100$ r.

Sklad a letná kuchyňa v r.1970 vek: $2017-1970=47$ rokov

Príslušenstvo: Plot od ulice je z roku 1965

Vonkajšie úpravy :Vodovodná prípojka- 1970 , kanalizačná prípojka 1970, žumpa v r.1970

e.) Právna dokumentácia -Údaje o katastra- Porovnanie právnej dokumentácie stavieb vlastníckych vzťahov a nehnuteľností so skutočným stavom,

Vlastníctvo nehnuteľností je podľa LV č.272 k.ú.Ružiná je výlučné je iba jeden vlastník.

1 . Pentka Ondrej ,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Rod.dom má pridelené súp.č. 90. leží na pozemku parc.č. 80/11
Ďarchy nie sú.

Grafické znázornenie na mape KN-

Bol zistený nesúlad v znázornení rod. domu na kópii katastrálnej mapy.

Skutočný stav je zakreslený v novom geometrickom pláne, ktorý bol vyhotovený na zameranie stavieb p.č. 80/11-13.

podľa ktorého:

Rod. dom súp.č. 90 má oddelene parc.č. 801/11

Vedľajšie stavby: Iné budovy

Sklad je bez súp.č. má oddelene parc.č. 80/12

Letná kuchyňa je bez súp.č. má oddelene parc.č. 80/13

Doklady o nadobudnutí nehnuteľnosti neboli poskytnuté znalcovi

Prístup k nehnuteľnostiam: po účelovej miestnej komunikácii, s upraveným asfaltovým povrchom- pozemok CKN parc.č. 1359/1, ku ktorému LV nie je založené.

f.)Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností ktoré sú predmetom ohodnotenia v súlade s dokladmi o vlastníctve- podľa nového geometrického plánu , -

Stavby

Rodinný dom s prístavbou súp.č. 90 na parc. č. 80/11

Sklad bez súp.č. parc.č. 80/12

Letná kuchyňa bez súp.č. parc.č. 80/13

Pozemky :

-parc č. 80/3 zastavané plochy a nádvoría - o výmere 539m²

-parc č. 80/11 zastavané plochy a nádvoría - o výmere 146m²

-parc č. 80/12 zastavané plochy a nádvoría - o výmere 18m²

-parc č. 80/13 zastavané plochy a nádvoría - o výmere 15m²

-Plot, Vonkajšie úpravy - : prípojka vody, kanalizačná prípojka, žumpa

g.) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

h.) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností ktoré nie sú vlastnícky podložené:

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Rod.dom súp.č.90 parc.č. 80/11, k.ú. Ružiná

2.1.1.1 Rod.dom súp.č. 90,- (pôvodná časť) parc.č. 80/11 k.ú. Ružiná

Zatriedenie podľa JKSO s prevodníkom JKSO na klasifikáciu stavieb KS:

JKSO 803 6 - Domy rodinné a jednobytové

KS 1110- Jednobytové budovy

Ohodnotená stavba v zmysle stavebného zákona a STN 73 4301 Budovy na bývanie spĺňa podmienky rodinného domu- Jedná sa o budovu určenú na rodinné bývanie, má jedno nadzemné podlažie a je čiastočne podpivničený.

Koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=2,397$ - JKSO a KS 800- aktuálne indexy cien stavebných prác 3.štvrtrok 2017 -spracovaných pomocou pomeru indexov cien stavebných klasifikácie stavieb

Popis rodinného domu

Rodinný dom so súp. č.90, je situovaný pri obecnej komunikácii v ZÚO Ružiná na pozemku s parcelným číslom 80/11 v lokalite na bývanie, v uličnej zástavbe rodinných domov štandardného vybavenia. Rodinný dom je osadený na mierne svahovitom teréne, je samostatne stojací, prízemný čiastočne podpivničený murovaný objekt s prístavbou, obsahuje jednu bytovú jednotku, so stanovou strechou nad prístavbou s plochou strechou. Prístavba k rod. domu bola postavená v roku 1970.

Na rod.dome v roku 2015 bola vymenená strešná krytina na nové betónové škridle.

Dispozičné riešenie domu :

V pôvodnej stavbe na I.P.P. sú situované dve miestnosti- chodba a sklad.

Vstup na podlažie je iba z dvora.

V prístavbe I.P.P. je prístupné cez tri osobitné vstupy z dvora. Jeden vstup je v prednej časti prístavby do skladu.

Ostatné dva vstupy sú na severnej strane prístavby- jeden do miestnosti kotolne a druhý do pracovne.

Na I.P.P. v prístavbe sú situované tieto miestnosti: sklad s osobitným vstupom z východnej strany dvora. V zadnej časti prístavby je kotolňa, sklad paliva, pracovňa, špajza V prístavbe predná časť (sklad) je prepojená so špajzou.

I.N.P. je situované na zvýšenom podlaží . Vstup je iba jeden z dvora do pôvodnej stavby, ktorá je prepojená (prechodná) s prístavbou a tvoria jeden funkčný celok- jednu trojizbovú bytovú jednotku s príslušenstvom- s kuchyňou, chodbou, špajzou, kúpeľňou a s WC.

Popis stavebných konštrukcií a technického vybavenia :

Pôvodná časť Rod.domu:

Stavba je osadená na betónových základoch, s vodorovnou hydroizoláciou.

I.P.P. je situované pod 1/2 plochy pôvodného rod.domu. Osadenie v teréne: v priemernej hĺbke do 0,8m.

Na I.P.P.- Zvislé nosné konštrukcie- obvodové múry sú murované tehál hr.500

Stropná konštrukcia : je železobetónový strop s rovným podhladom

Vnútorne povrchové úpravy : hladká omietka, z vonkajšej strany - keramický obklad

Vnútorne obklady nie sú.

Okno je drevené jednoduché.

Dvere sú drevené rámové

Podlaha: betónová

Na I.N.P.:- Zvislé nosné konštrukcie- na pôvodnej stavbe obvodové múry sú murované z tehál hr.500 mm, deliace múry a priečky sú murované z tehál.

Stropná konštrukcia : je drevený trámový strop s rovným omietnutým podhladom. Strecha je stanová.

Strešná krytina je skladaná - betónové škridle.

Klapiarske konštrukcie strechy a ostatné sú z pozinkovaného plechu,

Schody - sú betónové s keram. povrchom

Vnútorne povrchové úpravy :štuková hladká omietka, z vonkajšej strany - brizolitová omietka .

Vnútorne obklady stien: v kuchyni pri kuchynskom dreze

Okná sú drevené dvojité, vybavené sú s vonkajšími plastovými roletami

Dvere sú drevené rámové

Podlahy: v izbách sú palubovky v kuchyni je PVC, v chodbe je keram. dlažba.

Vnútorne rozvody: elektroinštalácie 220V,380V rozvod studenej a teplej vody z plastových rúr, kanalizácie z plastových rúr, Príprava TUV - el. bojlerom situovanej v prístavbe. Vykurovanie je lokálne na pevné palivo - krbová pec-lks

Vnútorne technické vybavenia: kuchynská linka na báze dreva, kuchynský sporák elektrický s rúrou-lks, kuchynský drez z nerez-lks,

Batéria: páková -lks

Technický stav: vyžaduje údržbu

Prístavba k Rod domu

V prístavbe :Na I.P.P. a na I.N.P. Zvislé nosné konštrukcie- obvodové múry sú murované z tehál hr.400 mm, deliace múry a priečky sú murované z tehál.

Stropná konštrukcia Na I.P.P. a na I.N.P: je železobetónový strop s rovným podhladom.

Strecha je plochá dvojplášťová

Strešná krytina a klapiarske konštrukcie strechy a ostatné sú z pozinkovaného plechu

Vnútorne povrchové úpravy :štuková hladká omietka, z vonkajšej strany - brizolitová omietka .

Vnútorne obklady stien: keram. obklad v kúpeľni a vo WC až po strop.

Okná sú drevené dvojité. Dvere sú drevené hladké plné .

Podlahy: v izbe a v chodbe je PVC , v kúpeľni vo WC je keram. dlažba.

Vnútorne rozvody: elektroinštalácie 220V, rozvod studenej a teplej vody z plastových rúr, kanalizácie z plastových rúr, Príprava TUV - el.

bojlerom. Vykurovanie je lokálne na pevné palivo

Vnútorne technické vybavenia:

v kúpeľni:- smaltovaná vaňa-lks, el. bojler-lks

splachovací záchod- lks, sprchovací kút-lks

Batérie: páková so sprchou-2ks,

Technický stav: vyžaduje údržbu

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

amický

2.1.1 Rod.dom súp.č.90 parc.č. 80/11, k.ú. Ružiná**2.1.1.1 Rod.dom súp.č. 90,- (pôvodná časť) parc.č. 80/11 k.ú. Ružiná****ZATRIEDENIE STAVBY**sú
ál.

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

JKS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	KZP
1. PP	1965	4,35*4,55+1,5*2,0=	22,79	120/22,79=5,265
1. NP	1965	5,47*10,32+4,35*6,55+1,2*2,55=	88	120/88=1,364

ažba.
vody
erom
i**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

úry

ným

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické,	1040
15	Obklady fasád	
	15.2.e obklady keramické, nad 1/2 do 2/3	70
	15.3.e obklady keramické, nad 1/3 do 1/2	55
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter,	50
	Spolu	3895

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodn
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	52
3	Podmurovka	
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	20
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	12
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM,)	16
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	40
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	76
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové,	62
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	80
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	6
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	19
	14.3.a škrabaný brizolit, nad 1/3 do 1/2	30
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5, keramická dlažba	19
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	51
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	34
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	10
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky,	18
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	9
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	28
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	689

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	

	35.2.d lokálne - krbová pec (1 ks)	45
	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
520	36.2 sporák elektrický s elektrickou rúrou (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
200	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
	Vodovodné batérie	
1290	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	Vnútorné obklady	
160	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Elektrický rozvádzač	
400	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	596

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,397$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3895 + 0 * 5,265) / 30,1260$	129,29
1. NP	$(6810 + 596 * 1,364) / 30,1260$	253,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1965	52	53	105	49,52	50,48
1. NP	1965	52	53	105	49,52	50,48

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1965		
Východisková hodnota	$129,29 \text{ €/m}^2 * 22,79 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	6 709,67
Technická hodnota	$50,48\% \text{ z } 6 709,67$	3 387,04
1. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	$253,04 \text{ €/m}^2 * 88,00 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	50 706,48
Technická hodnota	$50,48\% \text{ z } 50 706,48$	25 596,63

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 709,67	3 387,04
1. nadzemné podlažie	50 706,48	25 596,63
Spolu	57 416,15	28 983,67

2.1.1.2 Prístavba parc.č. 80/11

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	1970	6,2*9,05=	56,11	120/56,11=2,139
1. NP	1970	6,2*9,05	56,11	120/56,11=2,139

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vý.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	100	3
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	10
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	100	1
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	80	3
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	10
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	195	100	
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	1
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	2
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter,	50	100	
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	
	Spolu	3765		

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

3	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
	Spolu	10		10,0

NADZEMNÉ PODLAŽIE

		Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
KZP	2	Základy			
		2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
,139	3	Podmurovka			
,139		3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	90	100	90,0
	4	Murivo			
m ² ZP		4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD,) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
	5	Deľiace konštrukcie			
		5.1 tehlové (pričkovky, CDM)	160	100	160,0
	6	Vnútorne omietky			
		6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
Výsl.	7	Stropy			
		7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
325,0	8	Ploché strechy			
		9.3 dvojplášťové	445	100	445,0
1000,0	11	Krytiny na plochých strechách			
		11.4 z pozinkovaného plechu	365	100	365,0
160,0	12	Klampiarske konštrukcie strechy			
		12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
320,0	13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
		13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
1040,0	14	Fasádne omietky			
		14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
20,0	17	Dvere			
		17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
195,0	18	Okná			
		18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
135,0	22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
		22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
250,0	23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
		23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
50,0	25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
		25.2 svetelná	155	100	155,0
155,0	30	Rozvod vody			
		30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
35,0		Spolu	5135		5135,0
3685,0					

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10	100	
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, (1 ks)	65	100	
37	Vnútročné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	
	40.4 vane (1 ks)	15	100	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	100	
	Spolu	430		4

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,397$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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. PP	$(3765 + 10 * 2,139) / 30,1260$	$(3685 + 10 * 2,139) / 30,1260$	125,69	123,03
1. NP	$(5135 + 430 * 2,139) / 30,1260$	$(5135 + 430 * 2,139) / 30,1260$	200,98	200,98

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	47	53	100	47,00	53,00
1. NP	1970	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$125,69 \text{ €/m}^2 * 56,11 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	16 000,00
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$123,03 \text{ €/m}^2 * 56,11 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	15 700,00
Technická hodnota	53,00% z 15 719,65	8 326,42
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$200,98 \text{ €/m}^2 * 56,11 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	25 000,00
Technická hodnota	53,00% z 25 679,39	13 606,08

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
podzemné podlažie	16 059,52	15 719,65	8 331,41
nadzemné podlažie	25 679,39	25 679,39	13 610,08
Spolu	41 738,91	41 399,04	21 941,49

Dokončenosť stavby: $(41\,399,04\text{€} / 41\,738,91\text{€}) * 100\% = 99,19\%$

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Rod.dom súp.č.90 parc.č. 80/11, k.ú. Ružiná

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rod.dom súp.č. 90,- (pôvodná časť) parc.č. 80/11 k.ú. Ružiná	57 416,15	28 983,67
2.	Prístavba parc.č. 80/11	41 399,04	21 941,49
	Spolu	98 815,19	50 925,16

2.1.2 Vedľajšie stavby

2.1.2.1 Sklad parc.č. 80/12

Sklad je situovaný severozápadne za rod.domom na pozemku osobitným parc.číslo 80/12 . Je pristavaný k letnej kuchyne. Bol postavený v r. 1970 Stavebné povolenie nebolo predložené. Stavba bola geometricky zameraná. Je bez súp.číslo. Dispozícia stavby: Obsahuje jednu miestnosť sklad. Vstup z vlastného pozemku dvora. Je prizemný murovaný objekt s nízkou pultovou strechou. Základy sú monolitické betónové pásy s hydroizoláciou. Obvodové múry: sú murované z tehál hr.250mm. Strop nie je vyhotovený. Konštrukcia strechy je z drevených trámov, pokrytá s obyčajnými pálenými škridlami. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Podlaha je betónová. Vonkajšie povrchové úpravy: brizolitová omietka, Vnútorné omietky sú hladké vápenné. Objekt je bez ďalšieho vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	3,56*5,15=	18,33	18/18,33=0,982

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 z podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hod
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	6
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	12
5	Krov	
	5.2 nízka pultová	4
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	2
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	1
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit,	3
12	Dvere	
	12.4 hladké plné	1
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	1
	Spolu	34

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	
-------	--

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_u = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3405 + 0 \cdot 0,982)/30,1260$	113,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborný odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS
1. NP	1970	47	13	60	78,33	21

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,03 \text{ €/m}^2 \cdot 18,33 \text{ m}^2 \cdot 2,397 \cdot 0,95$	4
Technická hodnota	21,67% z 4 717,89	1

m² ZP**2.1.2.2 Letná kuchyňa parc.č. 80/13**

Letná kuchyňa je situovaná severovýchodne za rod.domom na pozemku osobitným parc.číslo 80/13 . Je pristavaná k Skladu.

Bola postavená v r. 1970. Stavebné povolenie nebolo predložené. Stavba bola geometricky zameraná. Je bez súp.číslo. Dispozícia stavby: Obsahuje jednu miestnosť kuchyňa. Vstup z vlastného pozemku dvora.

Je prizemný murovaný objekt s pultovou strechou.

Základy sú monolitické betónové pásy s hydroizoláciou.

Obvodové múry: sú murované z tehál hr.250mm.

Strop drevený s rovným omietnutým podhl'adom.

Konštrukcia strechy je z drevených trémov, pokrytá s obyčajnými pálenými škridlami. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Podlaha je betónová.

Okno je drevené dvojité, dvere sú drevené rámové.

Vonkajšie povrchové úpravy: brizolitová omietka, Vnútorne omietky sú hladké vápenné. Elektroinštalácia je svetelná

Objekt je bez ďalšieho vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	4,75*3,2=	15,2	18/15,2=1,184

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE€/m²

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 nízka pultová	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (mín. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit,	370

m²

S [%]

1,67

717,89

022,37

10	Vnútná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	18
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	25
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	27
14	Podlahy	
	14.5 cementový poter	18
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - polstkové automaty	27
	Spolu	45

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	
-------	--

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_n = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4585 + 0 * 1,184) / 30,1260$	152,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	Ts [%]
1. NP	1970	47	13	60	78,33	2

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,19 \text{ €/m}^2 * 15,20 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	
Technická hodnota	21,67% z 5 267,70	

2.1.2.3 Vyhodnotenie - Vedľajšie stavby

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Sklad parc.č. 80/12	4 717,89	
2.	Letná kuchyňa parc.č. 80/13	5 267,70	
	Spolu	9 985,59	

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot od ulice

základy a nadzákladové murivo sú z monolitického betónového pásu, výplň je zo strojového pletiva v kovovom ráme. Súčasťou plotu sú: dve veľké brány a dve malé bráničky z kovových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Bodý / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	35,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	35,60m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 35,6 m
 Pohľadová plocha výplne: 35,6 * 1,0 = 35,60 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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	1965	52	3	55	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,60m * 23,24 €/m + 35,60m^2 * 14,44 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 2,397 * 0,95$	4 777,21
Technická hodnota	$5,45 \% z 4 777,21 €$	260,36

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vodovodná prípojka parc.č. 80/3

Voda z verejného vodovodu je privedená z ulice do Rod.domu. Bola vyhotovená v r.1970.Potrubie je z oceľových rúr.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacích pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_H = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborný odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS
Vodovodná prípojka parc.č. 80/3	1970	47	3	50	94,00	6,

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,397 * 0,95$	2
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 2\,018,35 \text{ €}$	

2.3.2 Kanalizačná prípojka parc.č. 80/3

Je napojená na vlastnú žumpu umiestnenej vedľa letnej kuchyne. Vyhotovená je z plastových rúr.

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: 15,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka parc.č. 80/3	1970	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,397 * 0,95$	969,38
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 969,38 \text{ €}$	210,06

2.3.3 Žumpa parc.č. 80/3

Žumpa je situovaná vedľa letnej kuchyne na pozemku dvora parc.č. 80/3. Vyhodená je z monolitického železobetónu. Bola realizovaná v r. 1970

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3*3*3 = 27 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,397$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa parc.č. 80/3	1970	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,397 * 0,95$	
Technická hodnota	$41,25 \% \text{ z } 6\,632,79 \text{ €}$	

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota
Rod.dom súp.č.90 parc.č. 80/11, k.ú. Ružiná	98 815,19	56
Vedľajšie stavby	9 985,59	
Plot od ulice	4 777,21	
Vodovodná prípojka parc.č. 80/3	2 018,35	
Kanalizačná prípojka parc.č. 80/3	969,38	
Žumpa parc.č. 80/3	6 632,79	
Celkom:	123 198,51	56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Ocenené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k. ú. Ružiná, v zastavanom území obce Ružiná v okrese Lučenec. Stavba rod. domu je osadená blízko centra obce Ružiná v uličnej zástavbe rodinných domov štandardného vybavenia. Obec sa nachádza v okrese Lučenec severozápadne od okresného mesta. Vzdialenosť obce od Lučenca je 17km. Počet obyvateľov v obci je cca 870.

Občianska vybavenosť v obci: základná škola, materská škola, obecny úrad, reštauračné jednotky, obchody s potravinami, turistická ubytovňa autobusov zastávky prímestskej dopravy, kultúrny dom, športové ihrisko, služby-kaderníctvo, pedikúra. Vyššia vybavenosť: základná škola II. stupeň, pošta, zdravotné stredisko lekáreň sú obci Divín, vlaková stanica je na 6km v obci Podrečany.

V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, bez konfliktných skupín. Na ulici vybudované inžinierske siete: elektrická sieť, zemný plyn, verejný vodovod, verejná kanalizácia. Ohodnotené pozemky sú napojené na elektriku, a na verejný vodovod. Životné prostredie je tiché ničím nerušené. Pri obci sa nachádza vodná nádrž Ružiná s prírodným kúpaliskom, rekreačná oblasť.

Nezamestnanosť v okrese Lučenec je 15%.

Pracovné príležitosti v lokalite: služby, nábytkárstvo, rastlinná a živočíšna výroba, na 17km v Detve a v Lučenci

b) Analýza využitia nehnuteľností obývaný

Hlavným objektom je rodinný dom. Využitie je v súlade s LV - bývanie. Možnosti využitia: formou prenájmu na bývanie, turistický ruch, alebo na podnikateľský účel (obchod, kancelárie, prevádzka).

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce nehnuteľností a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na nehnuteľnostiach neviazne žiadna tŕcha.

Prístup k nehnuteľnostiam: po účelovej miestnej komunikácii, s upraveným asfaltovým povrchom, pozemok CKN parc.č. 1359/1, ku ktorému LV nie je založené.

Doklady o nadobudnutí nehnuteľností neboli znalcovi poskytnuté.

d) Zdôvodnenie výberu koeficientov polohovej diferenciácie

K bodu č.1 - v danej lokalite -dopyt je v rovnováhe s ponukou
 K bodu č.2- Nehnuteľnosti sú situované pri miestnej komunikácie s asfaltovým povrchom , na vzdialenosť do centra je 5 minút pešo, na vzdialenosť 17km sa nachádza okresné mesto Lučenec
 K bodu č.3 -Technický stav stavby rod.domu: jedná sa o stavbu rod.domu z r. 1965 s prístavbou z r. 1970 . Na rod.dome v r. 2015 bola preložená strešná krytina. Stavby vyžadujú iba údržbu
 K bodu č.4- V lokalite sa nachádzajú objekty na bývanie, individuálna bytová výstavba- štandardné rod. domy, na 800m vzdialenosť vodná nádrž Ružiná, rekreačné domy, chaty
 K bodu č.5 - pri rod. dome sú vybudované vonkajšie úpravy,- prípojka vody, kanalizácie, žumpa, vedľajšie stavby - Sklad a Letná kuchyňa
 K bodu č.6- jedná sa o samostatne stojací rod. dom s dvorom s dobrým dispozičným riešením, ktorý je postavený v uličnej zástavbe.
 K bodu č.7- nezamestnanosť v okrese Lučenec je 15 %.
 K bodu č.8- V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva
 K bodu č.9- Hlavné miestnosti rod.domu - izby sú orientované k svetovým stranám nasledovne: izby na juh.
 K bodu č.10- konfigurácia terénu: je mierny svah
 K bodu č.11- na ulici sú vybudované inžinierske siete: elektrická prípojka, vodovod, zemný plyn , verejná kanalizácia . Rod.dom je napojený na elektrinu, verejný vodovod
 K bodu č.12- Doprava v obci: prímestské autobusy, na 6km vzdialenosť v Podrečanoch je vlaková stanica
 K bodu č.13- občianska vybavenosť -v obci: obecný úrad, základná škola,I.stupeň, materská škola, Rím.- katolícky kostol, farský úrad, športové ihrisko, kultúrny dom, 4 obchody market, reštauračné zariadenie, ubytovne, a ďalšie. Vyššia vybavenosť pošta, lekár je v obci Divín na 3km.
 K bodu č.14- Prírodné lokality v mieste: vodná nádrž Ružiná, camping, V okolí vodnej nádrže Ružiná sa nachádzajú dve prírodné rezervácie (Ružinské jelšiny a Príbrežie Ružinej), Hrad Divín, Kaštieľ Divín.
 K bodu č.15- Životné prostredie: bežný hluk od dopravy na ulici
 K bodu č.16- v územnom pláne nie sú plánované zmeny
 K bodu č.17- možnosť rozšírenia -nie je možnosť rozšírenia
 K bodu č.18- nehnuteľnosť je bez výnosu
 K bodu č.19- na základe uvedených nehnuteľností hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Doporučený interval priemerného koeficientu polohovej diferenciácie, podľa použitej metodiky ÚSI Žilina - tab. Č.7, pre ostatné obce a bytové budovy je (0,2-0,3) .

Koeficient je zvýšený oproti maximálne doporučenej hodnote o 0,05 z dôvodu objektivizácie všeobecnej hodnoty a blízkosti okresného mesta, Lučenec. Pri výbere boli zohľadnené všetky kritéria - ako trh nehnuteľnosťami v obci , lokalita, poloha, typ, technický stav, vybavenosť , orientácia,- nehnuteľností, životné prostredie lokality, nezamestnanosť. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je nasledovné.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsled k _{PD1}
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	2
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,050	5	
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,700	6	
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	

00	18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
50		nehnutel'ností bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
03	19	Názor znalca				
15		priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
		Spolu			180	90,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 90,47 / 180$	0,503
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 56\,416,59 \text{ €} * 0,503$	28 377,54 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Jednotková východisková hodnota pozemkov bola stanovená podľa Vyhl. MS SR č.213/2017 . Podľa ktorej ,pre ostatné obce s počtom obyvateľov do 5000, jednotková východisková hodnota pozemkov je 3,32 eur/m².

Pozemky sa nachádzajú v obci Ružiná s počtom obyvateľov 870, v zastavanom území obce pri rod. dome pri miestnej komunikácii. Jazdný čas do Lučenca je do 30 min. Vybavenie pozemku -el. energia, kanalizácia je do vlastnej žumpy, voda je z verejného vodovodu. Vstup na pozemok dvora je riešený z čelnej strany od ulice. Stavby a ostatné pozemky sú prístupné po vlastnom pozemku. Terén je mierne svahovitý.

Pozemky sú registrované v C KN.

3.2.1.1.1 Pozemky CKN v ZÚO Ružiná , podľa Geometr. plánu

Na pozemku parc.č.80/3 je situovaný dvor patriaci k rod.domu súp.č. 90.

Na pozemku parc.č. 80/11 je situovaný rod.dom s prístavbou súp.č. 90.

Na pozemku parc.č. 80/12 je situovaný Sklad bez súp. čísla.

Na pozemku parc.č. 80/13 je situovaná Letná kuchyňa bez súp. čísla

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
80/3	zastavané plochy a nádvoria	539	539,00	1/1	539,00
80/11	zastavané plochy a nádvoria	146	146,00	1/1	146,00
80/12	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
80/13	zastavané plochy a nádvoria	15	15,00	1/1	15,00
Spolu výmera					718,00

Obec:

Ružiná

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obce Ružiná , počet obyvateľov v obci je 870,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,050	5	5
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,700	6	4
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0

Výsledok
KPD1*VI

Meno a priezvisko: Ondrej Pentka rod.
Trvalý pobyt:
Dátum narodenia:
Štátna príslušnosť:

ako výlučný vlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. 272 vedenom Okresným úradom
Lučenec, katastrálny odbor, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružiná, v obci Ružiná v
okrese Lučenec na základe Geometrického plánu č. 36 624 039-95/2017 (tvorí prílohu tejto
žiadosti) z 15.06.2017 ako :

Stavba:

Súpisné číslo	Charakteristika stavby	Na novovytvorenej p.č.
90	Rodinný dom	80/11
	Iná budova	80/12
	Iná budova	80/13

týmto

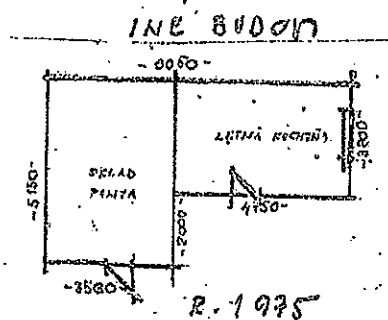
čestne vyhlasujem,

že rodinný dom stojaci na C KN p.č. 80/11 – kód druhu stavby: 10 so súp.č. 90 bol postavený v
roku 1965 a prístavby - iné budovy k nemu boli postavené v roku 1970. Toto vyhlásenie
dávam pre potreby znalca za účelom vyhotovenia znaleckého posudku.

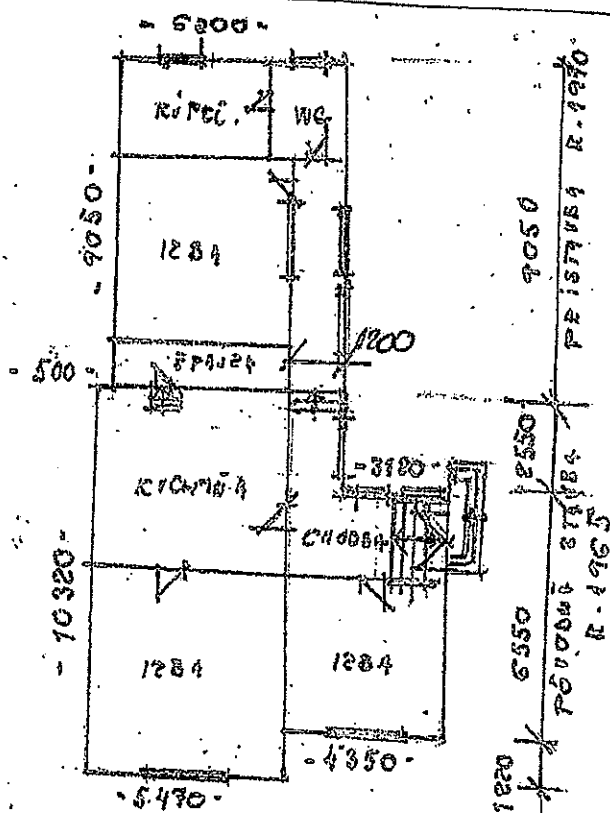

Ondrej Pentka

Rod. dom súp. č. 90, parc. č. 80/11 s príslušenstvom a pozemkami CKN, parc. č. 80/3, 80/11-13
k. ú. Ružiná, obec Ružiná č.90, okres Lučenec,
stav nehnuteľností k dátumu 07.12.2017

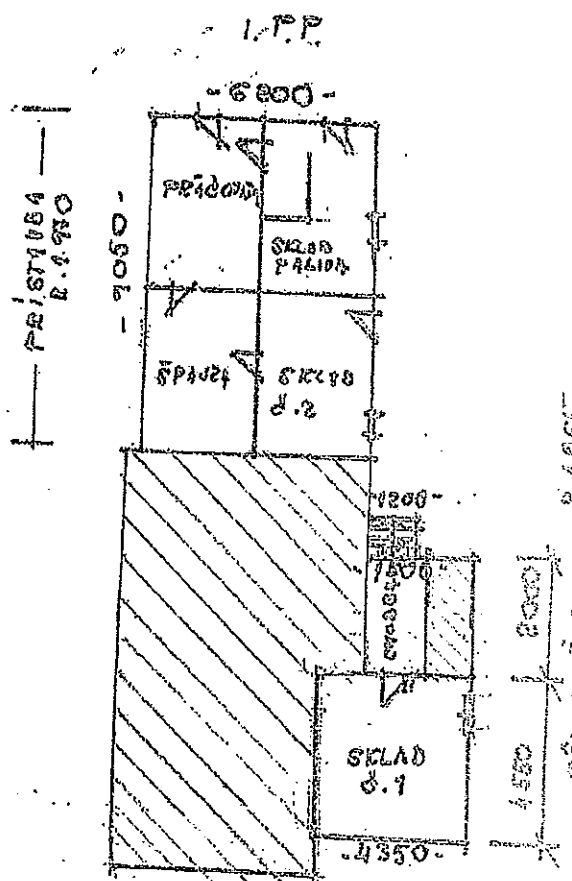
- Pôdorys I.P.P. rod. domu s prístavbou-
- Pôdorys I.N.P. rod. domu s prístavbou-
- Pôdorys I.N.P. Skladu a Letnej kuchyne-



I.N.P.



ROD. DOM S PRÍSTAVBOU
I.N.P.



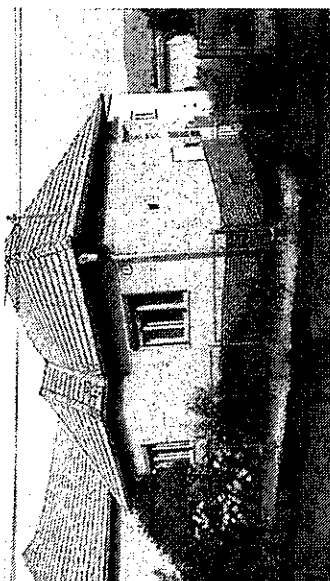
ROD. DOM S PRÍSTAVBOU
I.P.P.



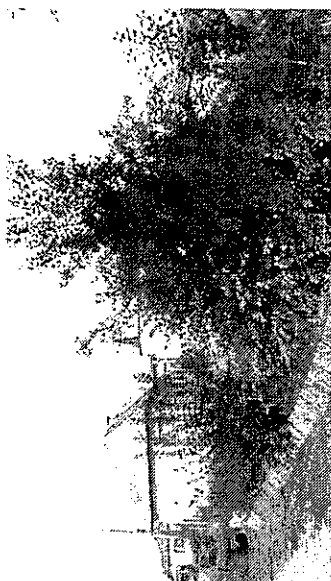
Pohľad čelný od ulice



Pohľad bočný od ulice



Pohľad čelno bočný



Pohľad od ulice

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 137/2021 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca



