

Ing. Priška Pavlíková,
č.t.: 0905349446
Evidenčné číslo znalca 912681.

znalkyňa pre odbor
odvetvia

Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávateľ: U9, a.s.
IČO: 35849703
Zelinárska 6
82108 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : 40962 zo dňa 28.09.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 105/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, rodinný dom súp.č.1799
na CKN p.č.3742/1 a garáž s.č.6063 na CKN p.č.3743/2 s prísl. a pozemky CKN
p.č.3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2 na Ul.Podjavorinskej č. 1799/11, 984 01
Lučenec

Počet strán(z toho príloh): 44(14)

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úlohou znalca je:

Stanoviť všeobecnú hodnotu majetku - nehnuteľnosti podľa objednávky zo dňa 28.09.2021 rodinný dom súp.č.1799 na CKN p.č.3742/1 a garáž s.č.6063 na CKN p.č.3743/2 s prísl. a pozemky CKN p.č.3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2 na Ul.Podjavorinskej č. 1799/11, 984 01 Lučenec, podľa - Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004 v platnom znení, vedené

v liste vlastníctva č.922 zo dňa 06.12.2021, informatívny výpis z verejne prístupného katastrálneho portálu, aktualizovaný 03.12.2021

2. Účel posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /stavebnotechnický stav/: 20.10.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.12.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka na znalecký posudok 40962 zo dňa 28.09.2021
- Znalecký posudok č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia

B/ získané znalcom

- Výpis z listu vlastníctva č.922 zo dňa 06.12.2021, informatívny výpis z verejne prístupného katastrálneho portálu, aktualizovaný 03.12.2021
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 06.12.2021, vytvorené cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava
- zameranie a vyznačenie použitých výmer
- fotodokumentácia vyhotovená 20.10.2021

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382 Z.z o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene o doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 7343 01 - Budovy na bývanie
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- 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.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{aHV + bTH}{a+b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$VSH_{poz} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú 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. štvrtrok 2021.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrtroka 1996,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrtroka 1996 a 3. štvrtroka 2021,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],

VH - východisková hodnota stavby [€],

HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: -

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy: V tomto znaleckom posudku sa jedná o určenie všeobecnej hodnoty majetku - nehnuteľnosti, rodinný dom súp.č.1799 na CKN p.č.3742/1 a garáž s.č.6063 na CKN p.č.3743/2 s prísl. a pozemky CKN p.č.3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2 na Ul.Podjavorinskej č. 1799/11, 984 01 Lučenec, podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004, v platnom znení. Preskúmateľné údaje na porovnanie už s realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľnosti v danom mieste a čase nie sú k dispozícii, preto určenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné. Uvedené nehnuteľnosti nie sú prenajaté, v súčasnosti nie je obývaný. Na použitie kombinovanej metódy nie sú k dispozícii hodnoverné podklady. Všeobecnú hodnotu stanovím metódou polohovej diferenciácie. Východiskovú hodnotu určím pomocou "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - vydala Žilinská univerzita 2001" s prepočtom na CÚ III.Q 2021.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem pre skupinu stavieb pomocou "Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - vydala Žilinská univerzita 2001" str. č.33, tab.č.7.

b) vlastnícke a evidenčné údaje predmetu posudku:

v liste vlastníctva č.922 zo dňa 06.12.2021

vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava, aktualizovaný 03.12.2021

Okres - Lučenec
Obec - Lučenec
Katastrálne územie - Lučenec

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C":

Parc. číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využitia	umiestnenie pozemku	právný vzťah
3742/1,	133,	zastavané plochy a nádvoria	15	1	
3742/2,	65,	zastavané plochy a nádvoria	18	1	
3743/1,	210,	záhrada	4	1	
3743/2,	34,	zastavané plochy a nádvoria	16	1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označené súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označené súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY:

Súpisné číslo	na parc. číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
1799,	3742/1,	10,	Rodinný dom	1
6063,	3743/2,	7,	Garáž	1

Kód druhu stavby:

10 - rodinný dom

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby

1- Stavby postavené na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Šenigla Martin r.

Dátum narodenia:

Poznámka Oznámenie o začatie výkonu áožného práva č. V-2059/2018 v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžovo 11, 010 11 Žilina, IČO 31 575 954, na CKN p.č.3742/1, 374/2, 3743/1, 3743/2 a stavby s.č.1799 na CKN p.č. 3742/1, s.č.6063 na CKN p.č.3743/2, P788/2021, zapísané 05.08.2021-2233/21

Tituly nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 3263/16 z 28.10.2016-vz. 4569/16

Tituly nadobudnutia: Návrh na zmenu údajov z. 07.08.2020, R-383/2020-1876/20

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO:315759251, č. V-2059/2018 z 13.08.2018, na pozemky registra CKN p.č.3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2, na rodinný dom s.č.1799 na pozemku registra CKN p.č.3742/1 a garáž s.č.6063 na pozemku registra CKN p.č.3743/2-2011/18

c) údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: Ohliadka a zameranie s vyhotovením fotodokumentácie boli vykonané dňa dňa 20.10.2021 za účasti Dávida Fábryho regionálneho zástupcu U9 a.s.

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

Boli predložené doklady:

- Znalecký posudok č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia - z uvedeného dostupného podkladu vyplýva, že rodinný dom bol postavený v roku 1955 a nadstavba v roku 2015, garáž v roku 1976, záhradný sklad a prístrešok v roku 2012, plotové vráta a vrátka v roku 2015, vodovodná prípojka a vodomerná šachta v dvornej časti v roku 2012, spevnená plocha v roku 2015 - uvedené údaje nie sú v rozpore so zisteniami na ohliadke a neboli predložené žiadne iné doklady ohľadne veku, preberám uvedené údaje do ohodnotenia.

Nákres dispozičného riešenia súhlasí so zisteniami na ohliadke, skutočné zameranie je mnou doplnené do použitých nákresov.

Iné podklady neboli predložené nie je prevedené porovnanie

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

Na LV č.922 sú zapísané predmetné pozemky CKN p.č.3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2 a stavby: rodinný dom súp.č.1799 na CKN p.č.3742/1 a garáž s.č.6063 na CKN p.č.3743/2 - sú evidované v popisných aj geodetických údajoch katastra.

Na CKN p.č. 3743/1 severne od RD je postavený záhradný sklad a prístrešok - nie sú vedené v popisných ani geodetických údajoch katastra, tvoria príslušenstvo rodinného domu.

Na predmetných pozemkoch sa iné stavby nenachádzajú.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k predmetným nehnuteľnostiam je zo spevnenej verejnej komunikácie na CKN p.č.6574. Pozemok CKN p.č.6574 pod spevnenou verejnou komunikáciou nie je vedený na LV.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Názov
Stavby
Rodinný dom s.č.1799, p.č.3742/1
Garáž, s.č.6063,p.č.3743/2
Sklad s prístreškom, bez s.č.,p.č.3743/1
Plot predný, p.č.3742/2
Vonkajšie úpravy
Spevnená plocha-kameň, p.č.3742/2
Vodomerná šachta, p.č.3743/1
Spevnená plocha-ker.dl., p.č.3742/2
Vodovodná prípojka, p.č.3742/2
Vonkajšie schody do I.PP
Pozemky
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3742/1 (133 m ²)
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3742/2 (55 m ²)
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3743/1 (210 m ²)
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3743/2 (34 m ²)
Spolu pozemky (432,00 m ²)

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom hodnotenia: -

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.1799, p.č.3742/1

Rodinný dom súp.č.1799 je trojpodlažná stavba murovanej konštrukcie pozostávajúca z I.podzemného podlažia-čiastočného, I.nadzemného podlažia a z II.nadzemného podlažia-podkrovia, postavená na parcele č.3742/1. Jedná sa o JV časť dvojdomu postaveného na hranici pozemku. Postavená bola za účelom bývania, pozostáva z miestností tvoriacich jednu bytovú jednotku. Jedná sa o rodinný dom. Iné využitie domu nie je. V zmysle účelu užívania, dispozičnej skladby a charakteristiky podľa cenového predpisu sa jedná o rodinný dom.

Dispozičné riešenie:

I.podzemné podlažie - chodba, WC, sklad, sklad, kotolňa, hobby, sklad, pracovňa
 I.nadzemné podlažie - schody, chodba, špajza, izba, obývacia hala s kuchynským kútom, WC, kúpeľňa s WC, izba, šatník
 II.nadzemné podlažie=podkrovia - schody s predizbou, izba, sklad, izba, kúpeľňa, izba

Rodinný dom bol postavený v roku 1955 a nadstavba podkrovia v roku 2015, uvedený údaj je uvedený v Znaleckom posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia - uvedené údaje nie sú v rozpore so zisteniami na ohliadke a neboli predložené žiadne iné doklady ohľadne veku, preberám uvedené údaje do ohodnotenia. Rodinný dom bol v presne nezistenom období aj modernizovaný a zateplený.

la:

Vzhľadom na stavebnotechnické vyhotovenie, rok výstavby a technický stav uvažujem s celkovou životnosťou 130 rokov. V súčasnosti rodinný dom nie je obývaný.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - marmolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky 1 ks; - vane 1 ks
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou 1 ks
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná 1 ks; vodovodné batérie - pákové so sprchou 1 ks; - pákové 1ks; - ostatné 1 ks; záchod - splachovací s umývadlom 1 ks
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania plynový - FERROLI 1 ks
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod o zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (40-50cm) dodatočne zateplený v celkovej skladobnej hr. nad 50 do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - tvrdé drevo,
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu
- len žlabu a zvody, zväčšené lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky 1 ks; - vane 1 ks; - samostatnej sprchy 1 ks; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na štene) 1 ks
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou v obložkových zárubniach; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - odsávač pár 1 ks
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová 1 ks; - umývadlo 2 ks; - bidet 1 ks; - samostatná sprcha 1 ks; vodovodné batérie - pákové so sprchou 1 ks; - pákové 5 ks; záchod - splachovací bez umývadla 1 ks
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou 1 ks; - vstavané skrine 1 ks
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (30-40 cm) so zateplením v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trémové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky 1 ks
- Výplne otvorov - dvere - plastové ; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

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	1955	1,2*(1,96*2,42+2,63*3,75+2,07*1,22+2,61*4,67+1,29*2,65+1,15*0,30+1,51*2,27+2,05*3,49+3,99*3,89+3,28*3,23)	83,74	120/83,74=1,433
1. NP	1955	12,04*7,68+6,30*6,56	133,8	120/133,8=0,897
1. Nadstavba	2015	12,04*7,68+6,30*6,56	133,8	120/133,8=0,897

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

Bod	Položka	Hodnota
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4900

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	950

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.8.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	200
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väzníkové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
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

Bod	Položka	Hodnota
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7995

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s virivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1145

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota
4	Múrovo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

Bod	Položka	Hodnota
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5375

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	195

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4900 + 950 * 1,433) / 30,1260$	207,84
1. NP	$(7995 + 1145 * 0,897) / 30,1260$	299,48
1. Nadstavba	$(5375 + 195 * 0,897) / 30,1260$	184,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1955	66	64	130	50,77	49,23
1. NP	1955	66	64	130	50,77	49,23
1. Nadstavba	2015	6	64	70	8,57	91,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	207,84 €/m ² *83,74 m ² *2,826*1,01	49 677,03
Technická hodnota	49,23% z 49 677,03	24 456,00
1. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	299,48 €/m ² *133,80 m ² *2,826*1,01	114 371,41
Technická hodnota	49,23% z 114 371,41	56 305,05
1. Nadstavba z roku 2015		
Východisková hodnota	184,22 €/m ² *133,80 m ² *2,826*1,01	70 353,62
Technická hodnota	91,43% z 70 353,62	64 324,31

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	49 677,03	24 456,00
1. nadzemné podlažie	114 371,41	56 305,05
1. nadstavba	70 353,62	64 324,31
Spolu	234 402,06	145 085,36

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž, s.č.6063,p.č.3743/2

Garáž s.č.6063 je jednopodlažná stavba murovanej konštrukcie zastrešená pultovou strechou, postavená na p.č.3743/2. Stavba je zakreslená na mape KN, je vedená na LV.

Bola postavená podľa dostupných údajov v roku 1976 - údaj zo Znaleckého posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia. Predpokladanú technickú životnosť stanovujem v závislosti od konštrukčného vyhotovenia, účelu využitia a technického stavu na 80 rokov.

Dispozičné riešenie: garáž,

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 cm

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom

- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná;

- Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu

- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná štuková omietka

- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - drevené dvojité

- Podlahy - cementový poter

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická

- Poistkové automaty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	4,05*8,12	32,89	18/32,89=0,547

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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 podhladom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5050 + 295 * 0,547) / 30,1260$	172,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$172,99 \text{ €/m}^2 * 32,89 \text{ m}^2 * 2,826 * 1,01$	16 239,72
Technická hodnota	43,75% z 16 239,72	7 104,88

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Sklad s prístreškom, bez s.č.,p.č.3743/1**

Záhradný sklad s prístreškom je jednopodlažná stavba jednoduchej drevenej pilierikovej konštrukcie zastrešená pultovou strechou, postavená na p.č. 3743/1. Stavba nie je zakreslená na mape KN, nie je vedená na LV. Bola postavená podľa zistených údajov v roku 2012 - údaj zo Znaleckého posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia. Predpokladanú technickú životnosť stanovujem v závislosti od konštrukčného vyhotovenia, účelu využitia a technického stavu na 30 rokov.

Dispozičné riešenie: sklad, prístrešok

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - keramická dlažba
- Vnútorné vybavenie - kozub 1 ks, ohodnocujem porovnateľnou položkou - kuchynský sporák na tuhé palivo

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštné

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	2012	3,15*6,68	21,04	18/21,04=0,856

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	3585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorné vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	305

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3585 + 305 * 0,856) / 30,1260$	127,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$127,67 \text{ €/m}^2 \cdot 21,04 \text{ m}^2 \cdot 2,826 \cdot 1,01$	7 667,05
Technická hodnota	$70,00\% \text{ z } 7 667,05$	5 366,94

2.3.2 Plot predný, p.č.3742/2

Plot tvorí oplotenie z prednej strany domu od cesty na pozemku s parc.č.3742/2. Plot bol vyhotovený v roku 2015, podľa zistených údajov zo Znaleckého posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia. Pozostáva vráta 1 ks a vrátka 1 ks - z kovových rámov s drevenou výplňou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný, p.č.3742/2	2015	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,826 \cdot 1,01$	1 079,60
Technická hodnota	$85,00\% \text{ z } 1 079,60 \text{ €}$	917,66

2.3.3 Spevnená plocha-kameň, p.č.3742/2

Je vyhotovená z lomového kameňa do vyspárovaného betónu. Bola vyhotovená v roku 2015, podľa zistených údajov zo Znaleckého posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia. Tvoria spevnenie dvornej časti a vjazdne pásy do garáže a chodník zo západnej strany garáže.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $7,70 \times 2,30 + 2 \times 6,00 \times 0,70 + 8,12 \times 0,40 = 29,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha-kameň, p.č.3742/2	2015	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 2,826 \times 1,01$	2 058,15
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 2 058,15 \text{ €}$	1 811,17

2.3.4 Vodomerná šachta, p.č.3743/1

Nachádza sa na p.č.3743/1 pri RD v SV časti. Je betónová s poklopom. Bola vyhotovená v roku 2012, podľa zistených údajov zo Znaleckého posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

v roku Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 . Tvor. Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 rany

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,50 = 1,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, 1.5/43/1	2012	9	41	50	18,00	82,00

ECONOMICKÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Economická hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,826 \cdot 1,01$	1 088,63
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 1\,088,63 \text{ €}$	892,68

23.5 Spevnená plocha-ker.dl., p.č.3742/2

Spevnená plocha vyhotovená s povrchom z keramickej dlažby do vyspárovaného betónu. Bola vyhotovená v roku 2015, podľa zistených údajov zo Znaleckého posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia. Tvorí chodníky zo S,V strany RD a chodník pri sklade a prístrešku z východnej strany, a chodníky v záhrade.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$6,68 \cdot 0,6 + 3,28 \cdot 0,90 + (3,50 + 5,00) \cdot 0,9 + 2,10 \cdot 2,83 + (5,94 + 2,00 + 3,14 \cdot 2,97) \cdot 0,53 = 29,81 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha-ker.dl., p.č.3742/2	2015	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,81 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 *$ 1,01	1 553,66
Technická hodnota	88,00 % z 1 553,66 €	1 367,22

2.3.6 Vodovodná prípojka, p.č.3742/2

Je vyhotovená z PVC potrubia. Prípojka je vedená od verejnej siete k domu cez vodomernú šachtu v dl.15,00 m. Bola vyhotovená v roku 2012, podľa zistených údajov zo Znaleckého posudku č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 15 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka, p.č.3742/2	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,01$	1 819,16
Technická hodnota	82,00 % z 1 819,16 €	1 491,71

2.3.7 Vonkajšie schody do I.PP

odhadom vyhotovené z betónu na terén a tvoria vstup do I.PP rodinného domu zo SV strany RD. Boli vyhotovené v roku 1955.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem.
Potéru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa

Počet merných jednotiek: $9 \times 0,9 = 8,1$ bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do I.PP	1955	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,1 \text{ bm stupňa} \times 7,14 \text{ €/bm stupňa} \times 2,826 \times 1,01$	165,07
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 165,07 \text{ €}$	56,12

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.1799, p.č.3742/1	234 402,06	145 085,36
Garáž, s.č.6063, p.č.3743/2	16 239,72	7 104,88
Sklad s prístreškom, bez s.č., p.č.3743/1	7 667,05	5 366,94
Plot predný, p.č.3742/2	1 079,60	917,66
Vonkajšie úpravy		
Spevnená plocha-kameň, p.č.3742/2	2 058,15	1 811,17
Vodomerňa šachta, p.č.3743/1	1 088,63	892,68
Spevnená plocha-ker.dl., p.č.3742/2	1 553,66	1 367,22
Vodovodná prípojka, p.č.3742/2	1 819,16	1 491,71
Vonkajšie schody do I.PP	165,07	56,12
Spolu	266 073,10	164 093,74

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Lučenec mimo obchodného centra v lokalite na ul. Podjavorinskej č. 1799/11, kde prevládajú zástavby rodinných domov a obchodných domov a predajní. Lokalita je vhodná na daný účel využitia - na bývanie. Obec Lučenec je okresné mesto, obec s počtom obyvateľov nad 15000 /- 28413 obyv./.. V mieste je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Príslušenstvo je vhodné s vplyvom na hodnotu do 20 %. Jedná sa o rodinný dom postavený na hranici pozemku bez predzáhradky ako časť radového dvojdomu s dvorom, záhradou a vhodným dispozičným riešením, jedná sa o priaznivý typ nehnuteľnosti. V okrese je nezamestnanosť do 15%. Je priemerná hustota obyvateľstva. Pozemok na ktorom sa nachádza ohodnocovaný objekt má rovinný charakter. Orientácia obytných miestností je veľmi vhodná - J, V. V mieste je možnosť napojenia na inžinierske siete elektroinštalácia, vodovod, telekomunikácie, kanalizácia a plyn. Je autobusová železničná doprava a MHD je v pešej dostupnosti. Centrum mesta s občiansko vybavenosťou je vzdialené cca - 10-15 min. v pešej dostupnosti - školy, pošta, obchody, banky, reštaurácia, zdravotné stredisko, nemocnica, úrady okresného charakteru. V bezprostrednom okolí nie sú žiadne prírodné útvary. Je bežný hlučnosť a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe - bez zmeny. Nie je možnosť ďalšieho rozšírenia viac ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je bez výnosu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Uvedená nehnuteľnosť je určená na bývanie ako rodinný dom, iné využitie s nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe predložených dokladov (List vlastníctva č.922) boli zistené poznámky a tarchy:

"Poznámka Oznámenie o začatí výkonu súdného práva č. V-2059/2018 v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31 575 954, na CKN p.č.3742/1, 374/2,3743/1,3743/2 a stavby s.č.1799 na CKN p.č. 3742/1, s.č.6063 na CKN p.č.3743/2, P788/2021, zapísané 05.08.2021-2233/21

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO:315759251,č. V-2059/2018 z 13.08.2018, na pozemky registra CKN p.č.3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2, na rodinný dom s.č.1799 na pozemku registra CKN p.č.3742/1 a garáž s.č.6063 na pozemku registra CKN p.č.3743/2-2011/18." Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Technická hodnota sa upraví koeficientom triedy polohy " k_{pd} ", závislosťou od koeficientu predajnosti. Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v okresnom meste Lučenec. Pre uvedenú lokalitu, obec - okresné mesto, na základe analýzy polohy a účelu využitia stanovujem priemerný koeficient predajnosti na 0,50, podľa tabuľky č.7 str. 33 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb -ÚSI Žilina. Orientačný priemerný koeficient podľa tabuľky č.7 str. 33 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb -ÚSI Žilina(0,40-0,50) som pre uvedenú lokalitu zvolila na hornej hranici rozhrania z dôvodu zohľadnenia pomeru medzi všeobecnou hodnotou a technickou hodnotou uvedeného druhu nehnuteľností v danom mieste a čase - na základe analýzy polohy a účelu využitia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{pr}	Váha v _r	Výsledok k _{pr} *v _r
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľ. - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k J- V	I.	1,500	5	7,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý,	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00

Číslo č.	Popis/Zodovodnenie	Trieda	k_{PD}	Váha v_i	Výsled $k_{PD} \cdot v_i$
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľností bez výnosu	V.	0,050	4	0,
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,
	Spolu			180	155,

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 155,45 / 180$	0,86
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} = 164\,093,74 \text{ €} \cdot 0,864$	141 776,99

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky v ZÚO

Všeobecnú hodnotu pozemkov zisťujem metódou polohovej diferenciácie - pomocou jednotkových hodnôt za m² určených podľa platnej vyhlášky, ktoré sú preskúmateľne upravované koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku. Podklady k porovnávacej metóde ani k výnosovej metóde nie sú dostupné. Jednotková východisková hodnota pozemkov v zastavanom území obce je pre obec Lučenec 9,96 EUR /m². Obec Lučenec je okresné mesto, obec s počtom obyvateľov nad 15000 /~ 28413 obyv./.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3742/1	zastavané plochy a nádvoria	133	133,00	1/1	133,00
3742/2	zastavané plochy a nádvoria	55	55,00	1/1	55,00
3743/1	záhrada	210	210,00	1/1	210,00
3743/2	zastavané plochy a nádvoria	34	34,00	1/1	34,00
Spolu výmera					432,00

Výsledok:

Lučenec

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Název a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) - verejný vodovod, kanalizácia, plyn, elektroinštalácia	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

76,99 €

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	3,8220
hodnotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,8220$	38,07 €/m ²
všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 432,00 \text{ m}^2 * 38,07 \text{ €/m}^2$	16 446,24 €

VÝHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 3742/1	5 063,31
parc. č. 3742/2	2 093,85
parc. č. 3743/1	7 994,70
parc. č. 3743/2	1 294,38
celkom	16 446,24

III. ZÁVER**1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 141 776,99 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohov
 diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 16 446,24 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohov
 diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.1799, p.č.3742/1	125 353,71
Garáž, s.č.6063,p.č.3743/2	6 138,62
Sklad s prístreškom, bez s.č.,p.č.3743/1	4 637,04
Plot predný, p.č.3742/2	792,80
Vonkajšie úpravy	
Spevnená plocha-kameň, p.č.3742/2	1 564,85
Vodomerná šachta, p.č.3743/1	771,28
Spevnená plocha-ker.dl., p.č.3742/2	1 181,28
Vodovodná prípojka, p.č.3742/2	1 288,84
Vonkajšie schody do I.PP	48,49
Spolu stavby	141 776,99
Pozemky	
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3742/1 (133 m ²)	5 063,31
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3742/2 (55 m ²)	2 093,85
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3743/1 (210 m ²)	7 994,70
Pozemky v ZÚO - parc. č. 3743/2 (34 m ²)	1 294,38
Spolu pozemky (432,00 m²)	16 446,24
Spolu VŠH	158 223,23
Zaokrúhlená VŠH spolu	158 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 158 000,00 €
Slovom: Jedenstopäťdesiatosem tisíc Eur

V Rimavská Sobota dňa 7.12.2021



Ing. Pavlíková Priška

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na znalecký posudok 40962 zo dňa 28.09.2021
- Výpis z listu vlastníctva č.922 zo dňa 06.12.2021, informatívny výpis z verejne prístupného katastrálneho portálu, aktualizovaný 03.12.2021
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 06.12.2021, vytvorené cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava
- Znalecký posudok č.11/2018 zo dňa 25.03.2018, vyhotovený Ing.arch. Anna Václavíková ev.č.913654, fotokópia str.1,4,25
- Náčrt dispozičného riešenia, zameranie a vyznačenie použitých výmer
- Fotodokumentácia vyhotovená 20.10.2021

9 €

olohove

4 €

olohove

a [C]

353,75

138,62

637,04

792,86

564,85

771,28

81,28

88,84

48,49

76,99

63,31

93,85

94,70

94,38

46,24

23,23

0,00

riška



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Priška Pavlíková

V Bratislave, dňa 28.09.2021

Vybavuje: JUDr. Tibor Molnár, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40962

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
922	Lučenec	Lučenec	Lučenec

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ²
3742/1	zastavaná plocha a nádvorie	133
3742/2	zastavaná plocha a nádvorie	65
3743/1	záhrada	210
3743/2	zastavaná plocha a nádvorie	34

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby
1799	3742/1	Rodinný dom
6063	3743/2	Garáž

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Martin Šenigla r.	d
Sídlo, resp. bydlisko:		
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:		

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

20.10.2021 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom 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“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy tibor.molnar@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom,



U9, a.s.
v z. JUDr. Tibor Molnár

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Lučenec
 Obec: LUČENEC
 Katastrálne územie: Lučenec

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 06.12.2021
 Čas vyhotovenia: 10:01:23

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 922

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3742/ 1	133	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
3742/ 2	65	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3743/ 1	210	záhrada	4	1		
3743/ 2	34	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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
1799	3742/ 1	10	Rodinný dom		1
6063	3743/ 2	7	Garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom
- 7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Šenigla Martin r

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V-2059/2018 v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31 575 951, na C KN p.č.3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2 a stavby s.č.1799 na C KN p.č.3742/1, s.č.6063 na C KN p.č.3743/2, P-788/2021, zapísané 05.08.2021 - 2233/21

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č. V 3263/16 z 28.10.2016 - vz. 4569/16

Titul nadobudnutia

Návrh na zmenu údajov z 07.08.2020, R-383/2020 - 1876/20

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO:31575951, č. V-2059/2018 z 13.08.2018, na pozemky registra CKN p.č. 3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2, na rodinný dom s.č. 1799 na pozemku registra CKN p.č. 3742/1 a garáž s.č. 6063 na pozemku registra CKN p.č. 3743/2- 2011/18

Iné údaje:

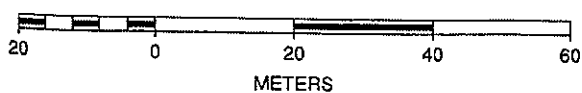
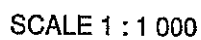
33

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec			
Obec: LUČENEC			d
Katastrálne územie: Lučenec			



Znalec : Ing.arch. Anna Václavíková, P.Tótha č.6, 984 01 Lučenec, evi.d.č.913654,
tel.0905 343 722

Zadávateľ : Šenigla Marín Nobelova 3160/1A, Bratislava , Nové mesto 831 02
Číslo spisu (objednávky) : Ústna objednávka dňa 21.3.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 11/2018

Vô veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.1799, na pozemku p.č.3742/1, v meste Lučenec na ulici Podjavorinskej v katastrálnom území Lučenec spolu s príslušenstvom, ktoré tvorí garáž súp.č. 6063 na pozemku p.č. 3743/2, sklad na pozemku p.č.3743/2 oploenie na pozemku p.č.3743/2, vonkajšie úpravy na pozemku p.č.3743/2, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, vodomerná šachta, spevnené plochy, plotové vráta a vrátka, pozemky p.č. 3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2

Počet strán (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Zálec: Ing. arch. Anna Václavíková

Číslo posudku:

Zamerané vykonané dňa 21.3.2018. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.3.2018.

d) Technická dokumentácia:

S výstavbou pôvodného rodinného domu sa začalo asi v roku 1955. garáž bola vybudovaná v roku 1976. V roku 2012 - 2015 sa rodinný dom modernizoval a bola vybudovaná aj časť podkrovia na obývatelnú časť. Za rodinným domom sa nachádza drobná stavba skladu náradia a drobná stavba prístrešku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia:

Stavba rodinného domu súp.č.1799 na pozemku p.č. 3742/1
 garáž súp.č. 6063 na pozemku p.č. 3743/2 je zapísaná v liste vlastníctva č. 922. Ostatné stavby sú drobnými stavbami, ktoré sa nezapisujú do listu vlastníctva, ale sú na vlastnícky vysporiadaných pozemkoch. Ide o sklad záhradný na pozemku p.č. 3742/2 a prístrešok na pozemku p.č. 3742/2. Pozemky sú tiež zapísané v liste vlastníctva č. 922. Rodinný dom, s ostatnými stavbami a s pozemkami je zachytený aj v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy.

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

Stavby:

1. rodinný dom súp.č.1799, na pozemku p.č.3742/1,
 2. garáž súp.č. 6063 na pozemku p.č. 3743/2
 3. záhradný sklad na pozemku p.č. 3742/2
 4. prístrešok na pozemku p.č. 7243/38,
 5. vonkajšie úpravy
 - vodovodná prípojka,
 - spevnené plochy,
- Pozemky:
- poz. p.č. 3742/1, 3742/2, 3743/1, 3743/2

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.1799 na pozemku p.č. 3742/1

POPIS STAVBY

Je o jednopodlažný rodinný dom murovaný so šikmou strechou s využitelným podkroviem a čiastočne podpivničený v meste Lučenec č.súp. 1799. Ide o lokalitu rodinných domov postavených na uličnej čiare. Rodinný dom je postavený na pozemku p.č. 3742/1. Je prístupný z regionálnej cesty. Rodinný dom pozostáva z jednej samostatnej bytovej jednotky.

Dispozícia rodinný dom pozostáva:

- podzemné podlažie - 4 sklady, chodba, WC s umývadlom, práčovňa
- nadzemné podlažie - zádverie, predsieň, obývací hala, kuchyňa, dve izby, kúpeľňa, s WC, schodisko do podkrovia a schodisko do 1. nadzemného podlažia z dvornej časti
- podkrovia - chodba, kúpeľňa, 3x izba, šatník

34

Znalec: Ing. arch. Anna Václavíková

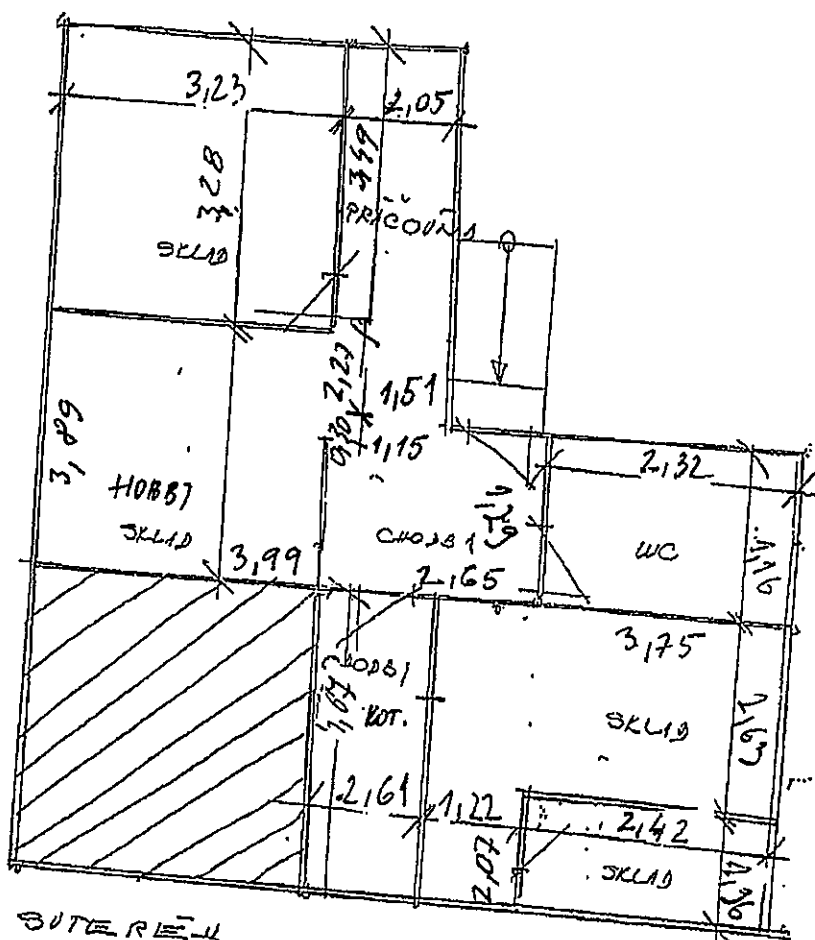
Číslo posudku:

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a odvetvie Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 913654.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 11/2018

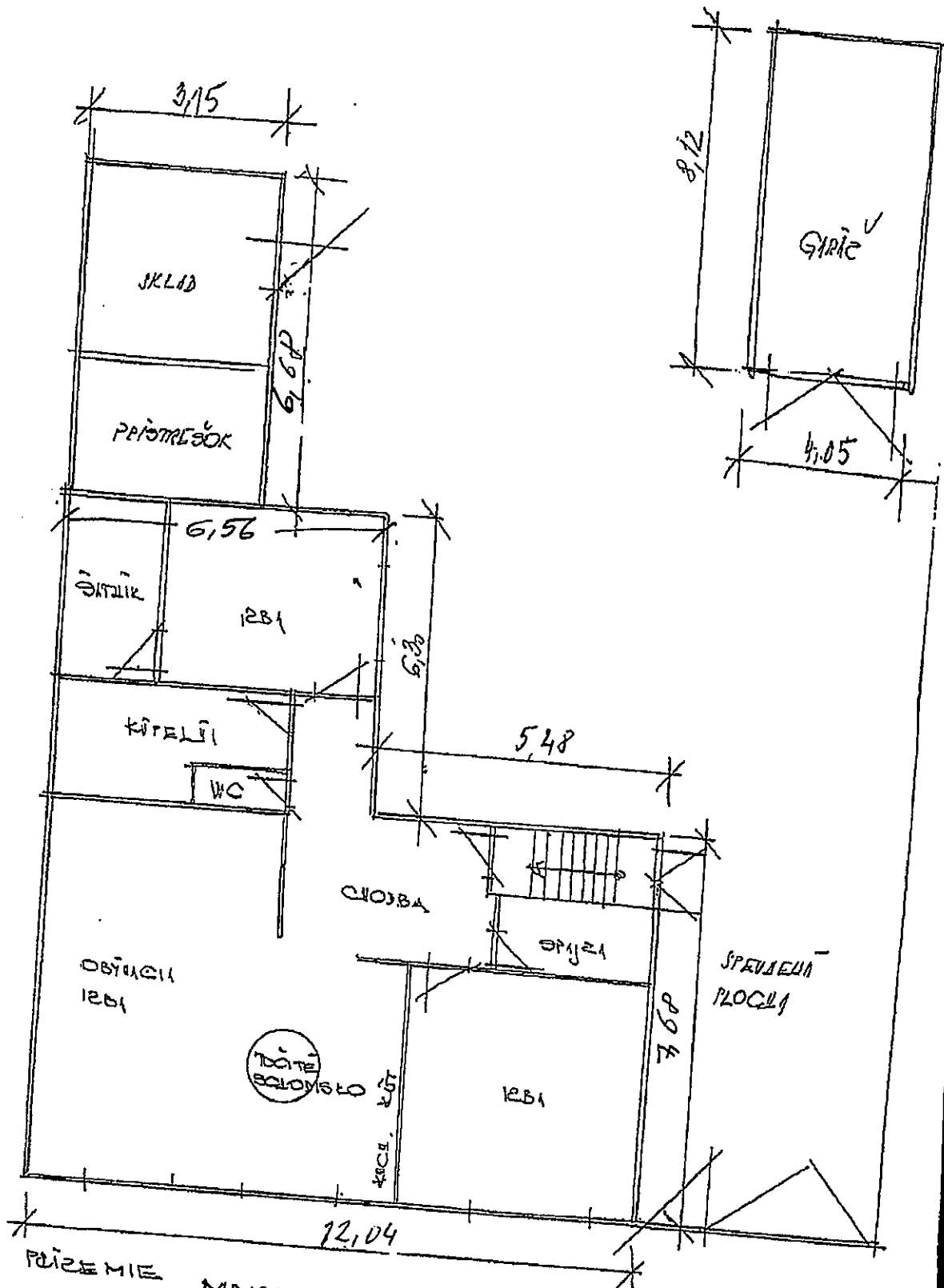
Ing. arch. Václavíková Anna



BUTERIE

MNOU DOPLNENÉ VÝMERY
PODĽA ZAMERANIA

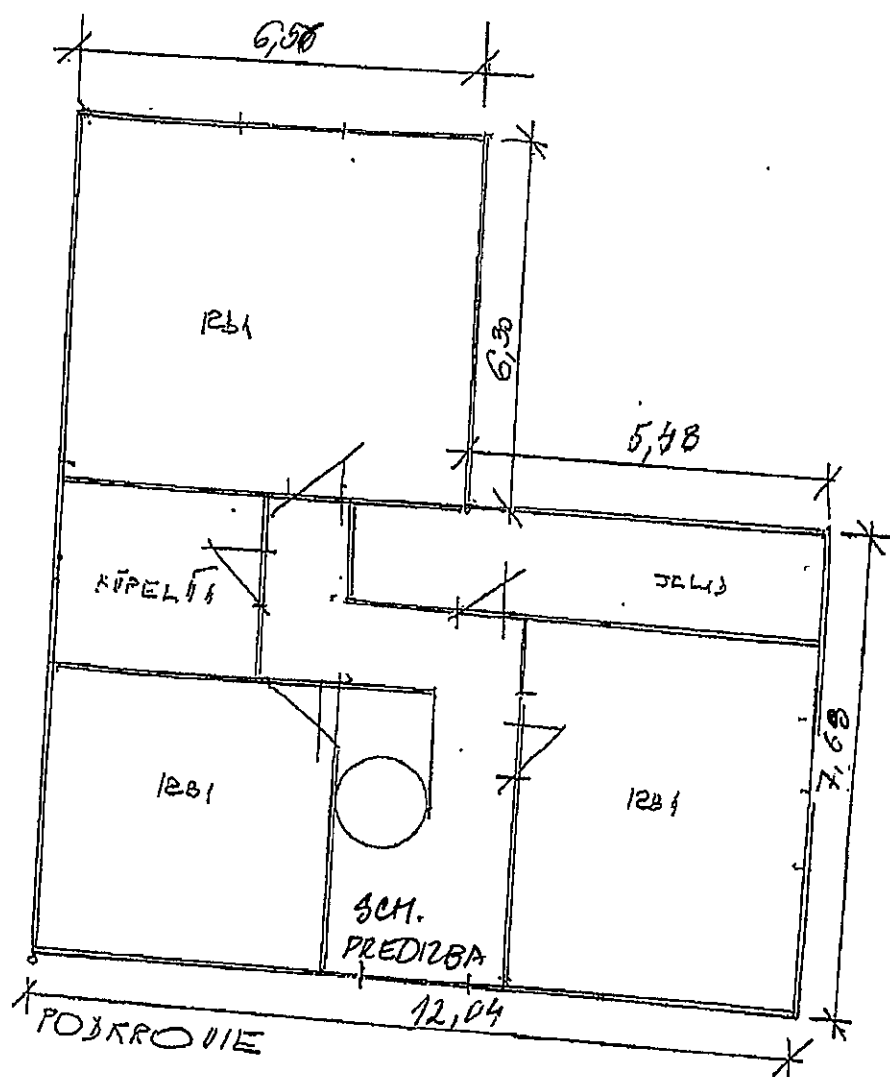
Prace



PRÍZEMIE

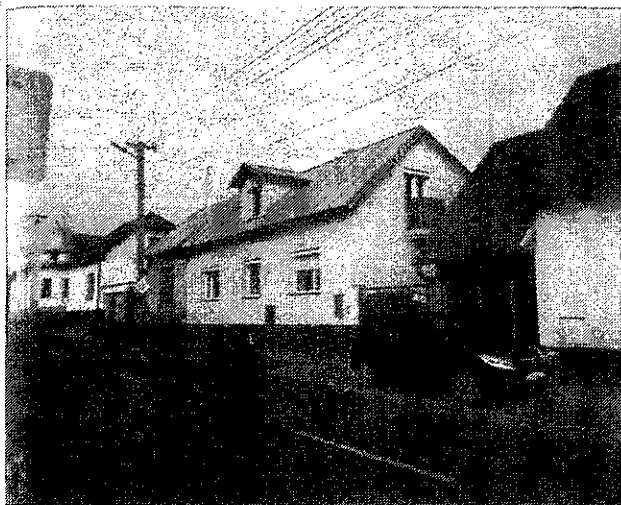
MINOU DOPLNENÉ VÝMERY
PODĽA ZAMERANIA

Handwritten signature

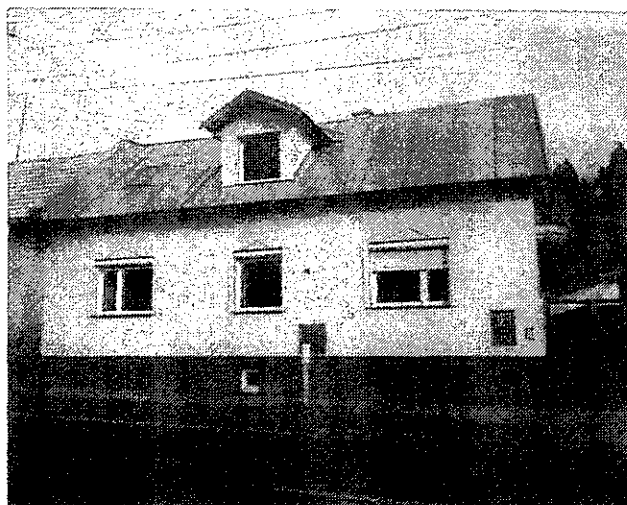


MNOU DOPLNENÉ VÝMERY
PODĽA ZAMERANIA

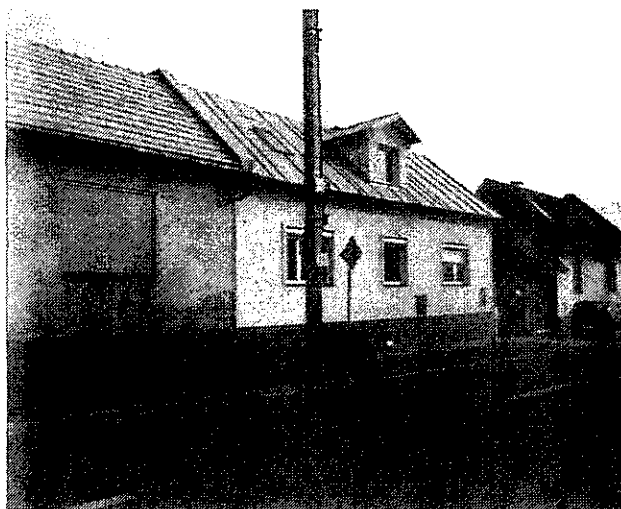
Paul



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1 a Garáž s.č.6063,p.č.3743/2
Lučenec, Ul.Podjavorinskej č.1799/11- pohľad JV z cesty



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1 a Garáž s.č.6063,p.č.3743/2
Lučenec, Ul.Podjavorinskej č.1799/11- pohľad J z cesty



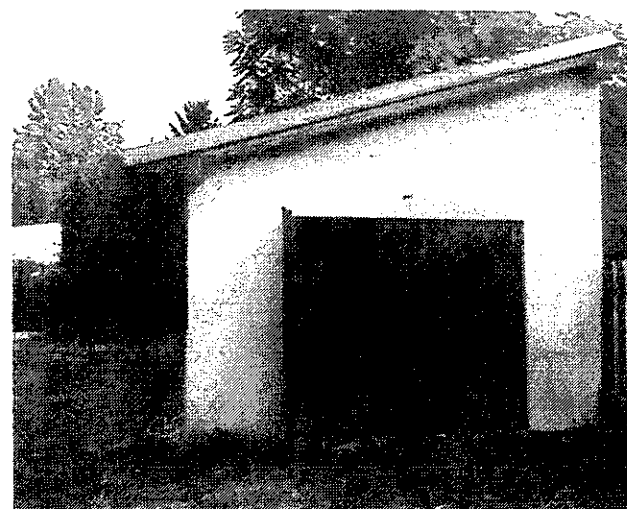
Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1 a Garáž s.č.6063,p.č.3743/2
Lučenec, Ul.Podjavorinskej č.1799/11- pohľad JZ z cesty



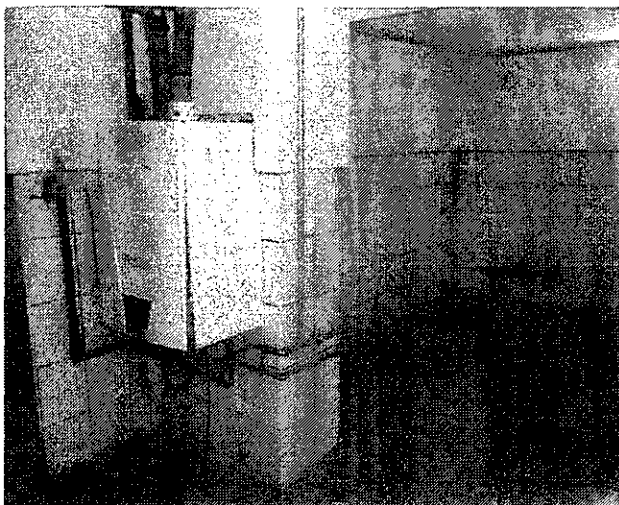
Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1 a Garáž s.č.6063,p.č.3743/2
Lučenec, Ul.Podjavorinskej č.1799/11- pohľad SV zo záhrady



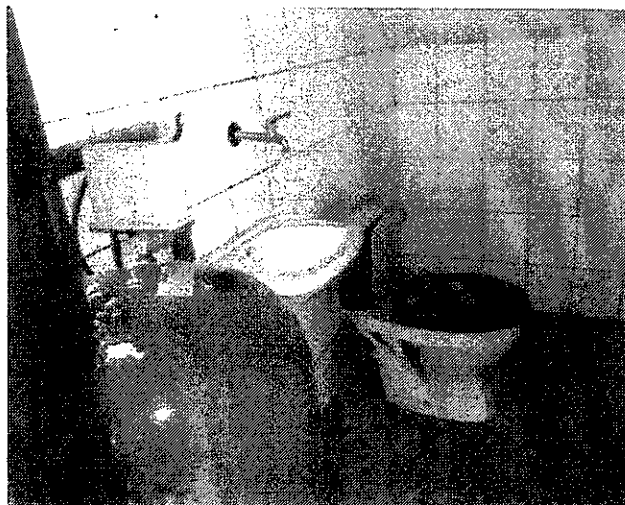
Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1 a sklad s prístreš.p.č.3743/1
Lučenec, Ul.Podjavorinskej č.1799/11- pohľad S zo záhrady



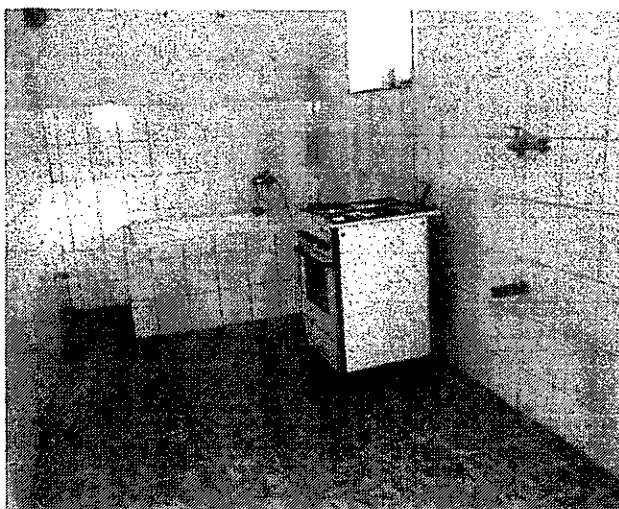
Garáž s.č.6063,p.č.3743/2
Lučenec, Ul.Podjavorinskej č.1799/11- pohľad J zdvora



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Úl.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.PP - kotolňa



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Úl.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.PP - WC



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Úl.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.PP - práčovňa



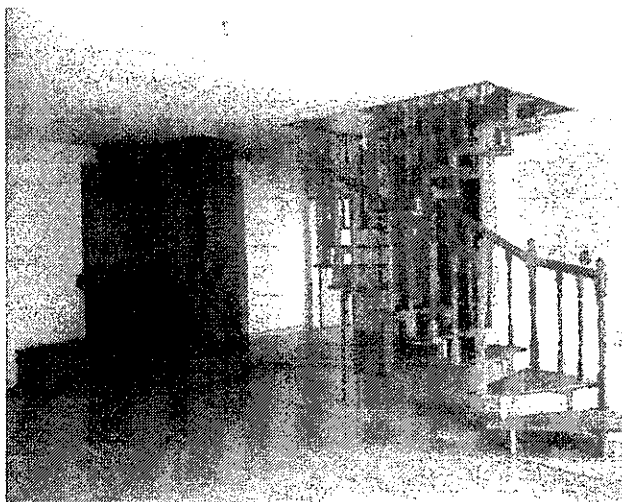
Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Úl.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.PP - sklad, hobby



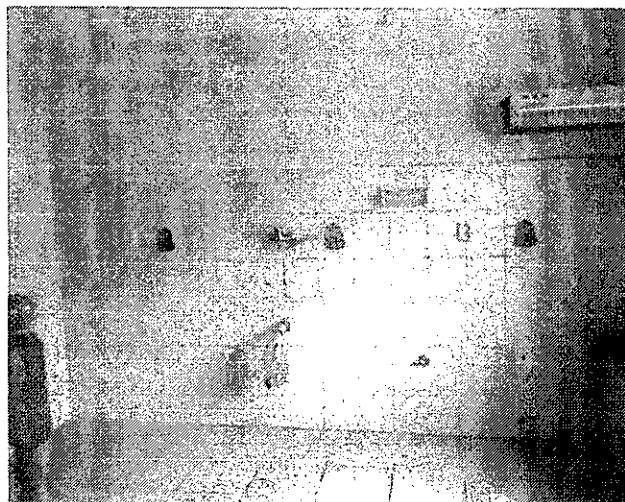
Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Úl.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.NP - kúpeľňa s WC



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Úl.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.NP - kúpeľňa s WC



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Ul.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.NP - obývacia izba



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Ul.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.NP - kuchynský kút



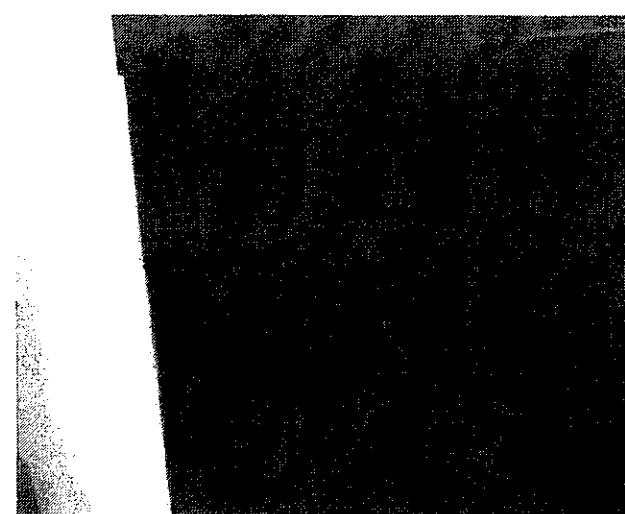
Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Ul.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, I.NP - izba



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Ul.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, II.NP - podkrovie, schody a predizba



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Ul.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, II.NP - podkrovie, izba



Rodinný dom s.č.1799,p.č.3742/1,Ul.Podjavorinskej č.1799/11
Lučenec, II.NP - podkrovie, kúpeľňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty stavebných prác a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912681.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 105/2021.

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

Ing. Priška Pavlíková

