

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel. +421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 29.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 17/2026

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste
vlastníctva č. 285 ako rodinný dom s.č. 380 na parc. č. 46/1,
s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 46/1, 47, 48 k.ú. Čakanovce,
obec Čakanovce, okres Lučenec.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 36 (z toho 6 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

I. ÚVOD:**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 285 ako rodinný dom s.č. 380 na parc. č. 46/1, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 46/1, 47, 48 k.ú. Čakanovce, obec Čakanovce, okres Lučenec.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Znalecký posudok je vypracovaný so stavom k 20.10.2002 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Jána Piršela v znaleckom posudku č. 89/2002 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :
03.03.2026.**5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :****a) Dodané zadávateľom :**

- Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 29.01.2026.
- Kópia - Znalecký posudok č. 89/2020 vypracovaný Ing. Jánom Piršelom zo dňa 20.10.2020 vo formáte pdf.
- Kópia - Kolaudačné rozhodnutie pre stavbu rodinného domu v obci Čakanovce vydané Okresným národným výborom-odbor územného plánovania v Lučenci č. ÚP 911/84 zo dňa 11.12.1990.

b) Obstarané znalcom :

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 285 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Čakanovce, zo dňa 23.02.2026.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Čakanovce, zo dňa 23.02.2026.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 24.02.2026 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Verejne dostupné údaje z informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéporty.sk.
- Informácie o územnom pláne obce Čakanovce.
- Informácie z webového rozhrania obce Čakanovce.

6 Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 23.00.

- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Vyhláška č. 59/2025 Z.z. úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.

7 Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávacía metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciacie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciacie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný

technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

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

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanjšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

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

úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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 :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie nehnuteľností s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 20.10.2020.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopirovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu. Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

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

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)

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre IV.Q/2025 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie - VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujuúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m²

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_z \cdot k_R$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujuúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b) **Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 285 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Čakanovce, zo dňa 23.02.2026.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
46/1	422	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
47	501	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
48	114	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
380	46/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Oláh Ľubomír r. PSČ Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-375/2023 z 10.03.2023 - 28/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V-316/2023 záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, na podiel B-1 a pozemky registra C KN parc.č. 46/1, 47, 48 a na stavbu - Rodinný dom so súpisným číslom 380 na pozemku registra C KN parc.č. 46/1, P-39/2026, zapísané dňa 02.02.2026 - v.z.17/26.	-
2	Gašparová Barbora r Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-375/2023 z 10.03.2023 - 28/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V-316/2023 záložným veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, na podiel B-2 a pozemky registra C KN parc.č. 46/1, 47, 48 a na stavbu - Rodinný dom so súpisným číslom 380 na pozemku registra C KN parc.č. 46/1, P-39/2026, zapísané dňa 02.02.2026 - v.z.17/26.	-

Časť C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, na pozemky registra C KN parc.č. 46/1, 47, 48 a stavbu s.č. 380 rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 46/1, na podiel B1, č. V-316/2023 z 03.03.2023 - 26/23, 28/23
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, na pozemky registra C KN parc.č. 46/1, 47, 48 a stavbu s.č. 380 rodinný dom na pozemku registra C KN parc.č. 46/1, na podiel B2, č. V-316/2023 z 03.03.2023 - 26/23, 28/23

c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 24.02.2026. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľností nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 24.02.2026 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

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

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, doklad o veku a znalecký posudok č. 89/2020 vypracovaný znalcom Ing. Jánom Piršelom vo formáte pdf.. Dom bol postavený v roku 1990. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, ani nebola k dispozícii z iných zdrojov. Pri rodinnom dome nie je dôvodné počítať opotrebenie analytickou metódou.

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

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 380 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 46/1 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Stavba sklad nie je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami, ale je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 46/1. Z porovnania je vidno, že pozemky na p.č. 46/1, 47, 48 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C.

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

- rodinný dom s.č. 380 na parc. č. 46/1,
- príslušenstvo
- pozemky na parc.č. 46/1, 47, 48

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

- nie sú

h) **Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**

Obec Čakanovce nemá spracovaný územný plán.

2 **Stanovenie technickej hodnoty :**

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 380 na p.č. 46/1

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 89/2020)

Nehnuteľnosť sa nachádza v Obci Čakanovce v okrese Lučenec, evidovaná na LV č. 285 na parc. č. EN 46/1. Nehnuteľnosť je v zastavanom území obce a RD č.s. 380, skolaudovaný dňa 11.12.1990 a leží na okraji obce v k.ú. Čakanovce. Ide o voľne stojací rodinný dom, ktorý je dvojpodlažný, čiastočne podpivničený s rovnou strechou pokrytou oceľovým plechom a ukončený podľa projektovej dokumentácie v roku 1990. Na prvom podzemnom podlaží sa nachádzajú pivnica, kotolňa a uholňa. Na prízemí sa nachádza: izba, kuchyňa, špajza, práčovňa, predsieň, chodba, garáž a terasa na prízemí. V 2NP sa nachádzajú zádverie, predsieň, obývací izba, 2 izby, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC, lóggia a schodisko. Základové konštrukcie tvoria bet. zákl. pásy pod nosným murivom. Obvodové murivo je hr. od 40 cm do 50 cm z tehál. Vnútorne nosné murivá hr. 300 mm sú tiež z týchto tehál, deliace konštrukcie sú tvorené tehlovým murivom. Stropné dosky nad suterénom sú monolitické železobetónové konštrukcie, nad prízemím a poschodím keramické. Okná sú plastové s oceľovými žalúziami. Podlahy v izbách sú pláv. podlahy ako aj bukové vlysy a v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Elektroinštalácia je svetelná a motorická na PA, rozvod vody studenej a teplej a zdrojom teplej vody je el. boiler na teplú vodu. Vykurovanie je ÚK- na prízemí v suteréne a na poschodí a v podkroví radiátory oceľové. Z vybavenosti dom má na prízemí rohová vaňu a dve umývadlá ako aj WC a na II.NP samostatnú sprchu, umývadlo a WC. Kuchyňa na prízemí je vybavená dreveným nábytkom s vybavenosťou: odsávač pár, zabudovaný plynový sporák a inými zariadeniami patriacimi do kuchyni -dĺžka kuchyne je 8,0 bm, detto aj na II.NP je kuchynská linka v dĺžke 5,0 bm s vybavením. Sociálne miestnosti v I.NP, II.NP sú obložené bielinovými obkladmi a položenou dlažbou. V suteréne je kotol ústredného kúrenia na pevné palivo, el. kotol a kotol na plyn a boiler na teplú vodu.

Vodovod je napojený na ver. sieť ako aj cez domácu vodáreň a aj na vl. studňu a kanalizácia domu je napojená na vlastnú žumpu, detto aj na el. vedenie.

Rodinný dom je s obytnými miestnosťami orientovaný na juhozápad a juh v rovinnom a mierne svahovitom teréne na okraji obce Čakanovce. Inžinierske siete ako el. sieť, verejný vodovod a plynovod je k dispozícii. Obec Čakanovce sa zaraďuje medzi obce s počtom obyvateľov do 5000, trh s nehnuteľnosťami - dopyt v porovnaní s ponukou je priemerný, pracovné možnosti obyvateľstva sú obmedzené s nezamestnanosťou do 20%, skladba obyvateľstva je priemerná hustota bez konfliktných skupín v okolí. Do centra obce, kde sa nachádza obchodná sieť a služby je cca 5-10 min. Obec Čakanovce má všetky potrebné obchody a poštu, obecný úrad, školy, školký, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie spolu s blízkou obcou Radzovce. Pri RD je len malá premávka, pričom je vhodná na bývanie. Technický stav RD je dobrý. Celkové opotrebenie RD budem počítať od doby postavenia (viď Kolaudačné rozhodnutia z roku 1990), pri životnosti 100 rokov. Nakoľko v rokoch 2015-2020 boli na dome urobené viaceré rekonštrukcie vnútorných stavebných konštrukčných prvkov - opotrebenie budem počítať analytickou metódou. Objekt je primerane udržiavaný a je v dobrom technickom stave.

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	1990	1,2*(5,8*4+2,*1,7)	31,92	120/31,92=3,759
1. NP	1990	(13,27+13,15)/2*(11,15+11,10)/ 2-2,25*4,4-2,95*7,05	116,26	120/116,26=1,032
2. NP	1990	(13,27+13,15)/2*(11,15+11,10)/ 2-2,25*4,4-2,95*7,05	116,26	120/116,26=1,032

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	1290
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	Ploché strechy			
	9.3 dvojplášťové	-	445	-
11	Krytíny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-	-
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	-	60	60
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	200
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	-	-
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	190
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	Spolu	6485	7605	5800

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	-	320	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-	-
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	10	20	20
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155	-
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	-	90	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	-	200	200
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	-	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (2 ks)	-	150	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks)	-	125	125
	36.7 odsávač pár (2 ks)	-	30	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	-	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (14 bm)	-	440	330
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115	-
	37.5 umývadlo (4 ks)	10	20	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	-	75
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	20	40	20

	38.4 ostatné (1 ks)	-	15	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	-	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	15	15
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	-	120
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-
44	Vstavané skrine			
	44.1 (4 ks)	-	70	70
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu		130	2850
				1445

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6485 + 130 * 3,759) / 30,1260$	231,48
1. NP	$(7605 + 2850 * 1,032) / 30,1260$	350,07
2. NP	$(5800 + 1445 * 1,032) / 30,1260$	242,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1990	36	64	100	36,00	64,00
1. NP	1990	36	64	100	36,00	64,00
2. NP	1990	36	64	100	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1990		
Východisková hodnota	$231,48 \text{ €/m}^2 * 31,92 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	28 477,70
Technická hodnota	64,00% z 28 477,70	18 225,73
1. NP z roku 1990		
Východisková hodnota	$350,07 \text{ €/m}^2 * 116,26 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	156 860,58
Technická hodnota	64,00% z 156 860,58	100 390,77

2. NP z roku 1990		
Východisková hodnota	242,02 €/m ² *116,26 m ² *4,057*0,95	108 445,16
Technická hodnota	64,00% z 108 445,16	69 404,90

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	28 477,70	18 225,73
1. nadzemné podlažie	156 860,58	100 390,77
2. nadzemné podlažie	108 445,16	69 404,90
Spolu	293 783,44	188 021,40

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 SKLAD NA P.Č. 46/1

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 89/2020)

Ide o príslušenstvo k RD-sklady na parc.č. 46/1, ktoré nemajú bet. pásy, ale len základy pod stĺpkami, ktoré sú obojstranne obité drevenými doskami, podlaha je len spevnený tl, strecha je pultová pokrytá vlnitými asfalovými vlnkami, okno je jednoduché drevené, vrata drevené. Iné vybavenie drobný objekt nemá. Objekt bol postavený v roku 2000, počítam životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	2000	6,0*3,8	22,8	18/22,8=0,789

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180

12	Dvere 12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná 13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta 22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CC} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2660 + 145 * 0,789) / 30,1260$	92,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$92,09 \text{ €/m}^2 * 22,80 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	8 092,37
Technická hodnota	48,00% z 8 092,37	3 884,34

2.2.2 CHLIEVIKY NA P.Č. 46/1

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 89/2020)

Ide o príslušenstvo k RD-chlieviky na parc.č. 46/1, ktoré nemajú bet. pásy, ale len základy pod stĺpkami, ktoré sú obojstranne obité drevenými doskami, podlaha jez cem. poteru, strecha je pultová pokrytá vlnitými asfaltovými vlnkami, vráta sú drevené. Iné vybavenie drobný objekt nemá. Objekt bol postavený v roku 2000, počítam životnosť 50 rokov. Objekt chlievikov je postavený spolu s objektom skladov a tvorí jeden objekt.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. NP	2000	5,0*3,8	19	18/19=0,947

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 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité	1005
5	Krov 5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove 6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere 12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná 13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2620

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta 22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2620 + 290 * 0,947) / 30,1260$	96,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
východisková hodnota	$96,08 \text{ €/m}^2 * 19,00 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	7 035,83
Technická hodnota	48,00% z 7 035,83	3 377,20

2.2.3 OPLOTENIE

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	16,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	29,60m ²	380	12,61 €/m
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

Dĺžka plotu: 16 m
Pohľadová plocha výplne: $16 * 1,85 = 29,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
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 [%]
oplotenie	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 29,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	3 244,18
Technická hodnota	54,00 % z 3 244,18 €	1 751,86

2.2.4 STUDŇA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	10 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa	1990	36	64	100	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 4,057 * 0,95$	4 445,76
Technická hodnota	64,00 % z 4 445,76 €	2 845,29

2.2.5 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	15,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 4,057$
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 [%]
vodovodná prípojka	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 530,00
Technická hodnota	40,00 % z 3 530,00 €	1 412,00

2.2.6 VODOMERNÁ ŠACHTA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 0,9 * 1,2 = 1,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
Koefficient 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 [%]
vodomerná šachta	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 273,99
Technická hodnota	40,00 % z 1 273,99 €	509,60

2.2.7 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
Koefficient 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	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	12 bm * 28,38 €/bm * 4,057 * 0,95	1 312,57
Technická hodnota	40,00 % z 1 312,57 €	525,03

2.2.8 ŽUMPA**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: $3,0*3,0*2,2 = 19,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
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	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	8 232,56
Technická hodnota	40,00 % z 8 232,56 €	3 293,02

2.2.9 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
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 [%]
elektrická NN prípojka	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	654,90
Technická hodnota	28,00 % z 654,90 €	183,37

2.2.10 OPORNÉ MÚRY

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $15*0,4*1 = 6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
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 [%]
oporné múry	2010	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 032,53
Technická hodnota	80,00 % z 1 032,53 €	826,02

2.2.11 VONKAJŠIE SCHODY

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$
Počet merných jednotiek: $5*2,2 = 11 \text{ bm} \text{ stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
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 [%]
vonkajšie schody	2016	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 4,057 * 0,95	541,82
Technická hodnota	83,33 % z 541,82 €	451,50

2.2.12 SPEVNENÉ PLOCHY

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: $7,0*2,2+13,2+3,2 = 31,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
 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 [%]
spevnené plochy	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	2 237,98
Technická hodnota	48,00 % z 2 237,98 €	1 074,23

2.2.13 ALTÁNOK PRI RD

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $8,25 \cdot 3,2 = 26,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
 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 [%]
altánok pri RD	2000	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	10 538,20
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 10 538,20 \text{ €}$	3 688,37

2.2.14 TRÁVNIK

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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
 Položka: 8.1.d) Trávniky pestované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,057$
 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 [%]
trávnik	2010	16	4	20	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	703,38
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 703,38 \text{ €}$	140,68

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 380 na p.č. 46/1	293 783,44	188 021,40
sklad na p.č. 46/1	8 092,37	3 884,34
chlieviky na p.č. 46/1	7 035,83	3 377,20
oplotenie	3 244,18	1 751,86
studňa	4 445,76	2 845,29
vodovodná prípojka	3 530,00	1 412,00
vodomerná šachta	1 273,99	509,60
kanalizačná prípojka	1 312,57	525,03
žumpa	8 232,56	3 293,02
elektrická NN prípojka	654,90	183,37
oporné múry	1 032,53	826,02
vonkajšie schody	541,82	451,50
spevnené plochy	2 237,98	1 074,23
altánok pri RD	10 538,20	3 688,37
trávnik	703,38	140,68
Celkom:	346 659,51	211 983,91

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Čakanovce, k.ú. Čakanovce v zastavanom území obce. Ležia mimo úplného centra v obojstrannej uličnej zástavbe rodinných domov. Pozemok je rovinatý s orientáciou na juhovýchodnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Obec Čakanovce má v súčasnosti 1 130 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahovaná ku okresnému mestu Lučenec a podľa štatistických údajov je na hranici 6%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie rodinný dom, s príslušenstvom. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaženie nie sú známe. Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky a.s. Bratislava. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť mimo centra. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje vykonávať opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priaznivý dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú obmedzené a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 6%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je

rovinatý. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe električka, voda, plyn. Doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu stredne vybavenej obce s obchodom, obecným úradom, pohostinstvom, športoviskom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite je čiastočne možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha VI	Výsledok KPDI*VI
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65

	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	71,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 71,58 / 180$	0,398
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 211\,983,91 \text{ €} * 0,398$	84 369,60 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o obec do 5 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, električka, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
46/1	zastavaná plocha a nádvorie	422,00	1/1	422,00
47	záhrada	501,00	1/1	501,00
48	zastavaná plocha a nádvorie	114,00	1/1	114,00
Spolu výmera				1 037,00

Obec:

Čakanovce

Východisková hodnota:

 $VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 3. plochy obytných území (obytná alebo poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,5934
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,5934$	11,93 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 46/1	$422,00 \text{ m}^2 * 11,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 034,46
parcelsa č. 47	$501,00 \text{ m}^2 * 11,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 976,93
parcelsa č. 48	$114,00 \text{ m}^2 * 11,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 360,02
Spolu		12 371,41

- 4 **Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :**
Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky a.s. Bratislava.

III. ZÁVER:


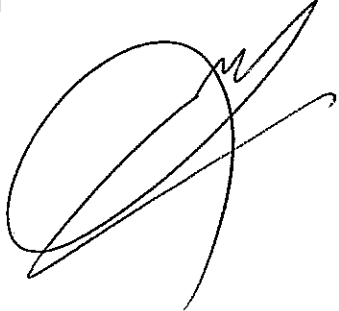
Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 285 ako rodinný dom s.č. 380 na parc. č. 46/1, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 46/1, 47, 48 k.ú. Čakanovce, obec Čakanovce, okres Lučenec.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 03.03.2026, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 380 na p.č. 46/1	74 832,52
sklad na p.č. 46/1	1 545,97
chlieviky na p.č. 46/1	1 344,13
oplotenie	697,24
studňa	1 132,43
vodovodná prípojka	561,98
vodomerná šachta	202,82
kanalizačná prípojka	208,96
žumpa	1 310,62
elektrická NN prípojka	72,98
oporné múry	328,76
vonkajšie schody	179,70
spevnené plochy	427,54
altánok pri RD	1 467,97
trávnik	55,99
Spolu stavby	84 369,60
Pozemky	
pozemky - parc. č. 46/1 (422 m ²)	5 034,46
pozemky - parc. č. 47 (501 m ²)	5 976,93
pozemky - parc. č. 48 (114 m ²)	1 360,02

Spolu pozemky (1 037,00 m ²)	12 371,41
Všeobecná hodnota celkom	96 741,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	96 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatšesťtisíc sedemsto Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 03.03.2026		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 285 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Čakanovce, zo dňa 23.02.2026.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Čakanovce, zo dňa 23.02.2026.
- 3 Kolaudačné rozhodnutie pre stavbu rodinného domu v obci Čakanovce vydané Okresným národným výborom-odbor územného plánovania v Lučenci č. ÚP 911/84 zo dňa 11.12.1990.
- 4 Fotodokumentácia.
- 5 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606
 Obec : 511323
 Katastrálne územie : 808601

Lučenec
 Čakanovce
 Čakanovce

Dátum vyhotovenia : 23.2.2026
 Čas vyhotovenia : 19:35:13
 Údaje platné k : 20.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 285

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
46/1	422	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
47	501	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
48	114	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
380	46/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Čakanovce	Katastrálne územie Čakanovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 46/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 2. 2026 19:35:48	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 2. 2026 18:00:00		

Príloha	5
Strana 1	5/1
Strana 2	1

Pre užívanie stavby odbor územného plánovania ONV v Lučenci

určuje podľa § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. tieto podmienky: na nezastavaných plochách zriadiť výnadbú okrasnej zelene. Pravidelne vyvážiť žumpu.

Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby _____, ktoré musia byť odstránené do _____

Odôvodnenie:

Návrh bol posudzovaný pri miestnom jednaní spojenom s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 7.12.1984.

V konaní bolo zistené, že boli splnené podmienky stavebného povolenia.

Poznámka

Protí tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia

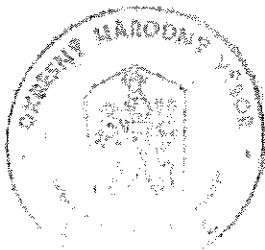
Na vedomie:

Obecný úrad Čakanevce

ONV - odbor územného plánovania

Vedúci odboru

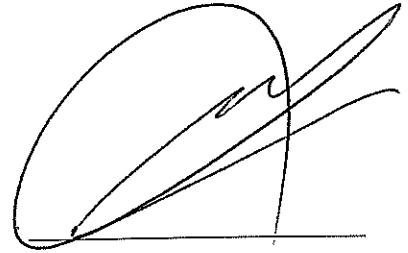
Fav el E n á r č a y





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

