

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 037/2024 zo dňa 21.08.2024

ZNALCKÝ POSUDOK ***č.103/2024***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.997:

- rodinný dom súp.č.206 na parc.č.853/2

s príslušenstvom a pozemkom

- parc.č.853/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 391m²

- parc.č.853/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²

- parc.č.853/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 15m²

- parc.č.854/1 – záhrada s výmerou 1059m²

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 31 (9)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec, a to Nehnuteľnosti evidované na LV č.997:

- rodinný dom súp.č.206 na parc.č.853/2 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.853/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 391m²
- parc.č.853/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²
- parc.č.853/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 15m²
- parc.č.854/1 – záhrada s výmerou 1059m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby od navrhovateľa Mgr. Juraja Hamaru, súdny komisár po poručiťovi: Ladislav Bernátek

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 26.09.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 02.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.037/2024 zo dňa 21.08.2024, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností dňa 26.09.2024
- Znalecký posudok č.74/2009 vypracoval Ing. Ján Greguš, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:
 - Čestné prehlásenie o veku domu vydané Petrom Háromom (narodený roku 1976)
 - Nákras pôdorysu vypracovaný znalcom
 - Čiernobiela fotodokumentácia - s nedostatočnou výpovednou hodnotou

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.997, k.ú. Radzovce vytvorený ISKN dňa 13.09.2024
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Radzovce vytvorená ISKN dňa 13.09.2024
- Obhliadka nehnuteľnosti dňa 26.09.2024 – nehnuteľnosť bola sprístupnená
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 26.09.2024 – iba z exteriéru
- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR 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

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Zákon 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 NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2024

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5,0m, napr. kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha.** Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2024

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- **Metóda porovnávania.** Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. 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.** Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou

budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V okrese Lučenec boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

V obci Radzovce boli v ponuke:

- Na Tichej ulici starší 3i-rodinný dom s UP 80m², podpivničený, škridlová strecha s vymenenými podlahami v obývací izbe, nová linka, vykurovanie plynovým kotlom, ohrev vody elektrickým bojlerom, garáž a hospodárske budovy na pozemku 2000m² za 42 000 Eur

- poschodový rodinný dom s plochou strechou, UP 200m², čiastočne zrekonštruovaný – kúpeľňa, podlahy, výmera pozemku 973m² za 65 000 Eur

- čiastočne zrekonštruovaný viacgeneračný poschodový dom z plochou strechou, garážou, UP 260m² na pozemku 504m² za 86 000 Eur

V susedných Čakanovciach:

- Veľký poschodový rodinný dom s garážou, plochou strechou, UP 240m², altánok, hospodárske stavby, na pozemku 4092m² za 77 000 Eur

- zrekonštruovaný 2i dom s novou krytinou na valbovej streche, vykurovanie lokálne krbom, kachľami, kúpeľňa s vaňou, čiastočne podpivničený, UP 131m² na pozemku 550m²

V Biskupiciach – 3i rodinný dom L pôdorysu so sedlovou škridlovou strechou v takmer pôvodnom stave, UP 81m² na pozemku 972m² za 33 000 Eur

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.997, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 13.09.2024

Okres : 606 Lučenec

Obec : 511790 Radzovce

Kat.úz.: 851191 Radzovce

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.853/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 391m²

parc.č.853/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²

parc.č.853/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 15m²

parc.č.854/1 – záhrada s výmerou 1059m²

STAVBY

rodinný dom súp.č.206 na parc.č.853/2

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

vlastník

1 Bernátek Ladislav r. Bernátek, Sládkovičova 376/11, Podolíneč, PSČ 065 03, SR,

Dátum narodenia: 25.12.1977

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1742/09 z 26.8.2009-152/09

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653,podľa V 1741/09 z 26.8.2009,na pozemky parcela C KN č.853/1,853/2,853/3,854/1 a stavba rodinný dom súp.č.206 na parcele č.853/2-151/09,152/09

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná na základe objednávky dňa 26.09.2024 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, a preto je ohodnotená z dostupných podkladov..

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

V dostupnom podklade bol iba náčrt domu vyhotovený znalcom, zo zamerania pri obhliadke z roku 2009 a čestné prehlásenie predošlého vlastníka (Peter Hámor, nar.1976, nehnuteľnosť kúpil v roku 2002) o veku, že dom je z roku 1930. Relevantnosť tejto informácie nemohla byť overená pre nedostatok informácií, avšak dom vrátane malej, už neexistujúcej stavby doteraz zobrazenej v KN na parc.č.853/5 je viditeľná na ortofotomape predmetného územia vyhotovenej z leteckých snímok zhotovených po 2.sv.vojne do roku 1950, z ktorej vyplýva, že nehnuteľnosť bola postavená pred rokom 1950, pravdepodobne pred vojnou.



Historická ortofotomapa © GEODIS SLOVAKIA, s.r.o., Banská Bystrica

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

Okrem ohodnocovaného domu je v katastri nehnuteľností geodeticky evidovaná drobná stavba na parc.č 853/3, ktorá neexistuje a podľa dostupných satelitných snímok bola odstránená pred rokom 2010.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súp.č.206 na parc.č.853/2 z roku 1930
- plot pletivový z roku 1984
- kopaná studňa z roku 1930
- vodovodná prípojka zo studne z roku 2003
- domáca vodáreň z roku 1975
- kanalizačná prípojka z roku 1975
- žumpa z roku 2003
- prípojka elektriny vzdušná z roku 1960
- prístrešok z roku 2003

Pozemky:

- parc.č.853/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 391m²
- parc.č.853/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²
- parc.č.853/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 15m²
- parc.č.854/1 – záhrada s výmerou 1059m²

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: Územný plán obce nebol nájdený.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.206 na parc.č.853/2, Radzovce, okres Lučenec

Ohodnocovaný starší vidiecky rodinný dom je osadený na svahovitý terén v okrajovej časti Radzoviec pod lesom. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, v čase obhliadky viac rokov neužívaná. Strecha má viditeľne poškodené škridle, valba na východnej strane je prehnutá poškodením krovu.

Popis je prevzatý z dostupného podkladu.

Dom je samostatne stojaci, má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničený, strecha je sedlového tvaru bez využitia povalového priestoru. Dom bol postavený v r. 1930 ako rodinný dom. V r. 2003 boli v dome vymenené niektoré prvky krátkodobej životnosti a vnútorné vybavenie: podlahy, rozvody IS, vnútorné zariaďovacie predmety v kuchyni a v kúpeľni s WC, elektrický bojler. Dispozičné riešenie podlaží je zakreslené v prílohe posudku. Stavba má charakter rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. (KS-1110-Jadnobytové budovy, JKSO 803.6). Základy domu sú betónové prekladané kameňom. Obvodové zvislé konštrukcie murované z tehly a kameňa hr. do 40 cm, doliace konštrukcie sú murované z tehál. Stropy sú v PP železobetónové s rovným podhladom, v nadzemnom podlaží sú drevené trámové s rovným podhladom. Krov je hambáľkový sedlového tvaru, krytina s jednodrážkovej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy sú z troch strán vápenno-cementové, z jednej pôvodná hrubá omietka, vnútorné omietky vápenné hladké. Dvere sú drevené rámové, okná sú drevené dvojité na vchodových dverách a na oknách sú kovové mreže. Dom je chránený bezpečnostným zariadením. Podlahy obytných miestností sú drevené dosky, v ostatných je keramická dlažba. Vykurovanie domu je lokálne elektrickými konvertormi. Elektroinštalácia je svetelná s poistkami, rozvod teplej a studenej vody je z plastového potrubia, zdroj teplej vody je zásobníkový elektrický ohrievač. Kanalizácia je z kúpeľne s WC a z kuchyne odvedená do žumpy. Vnútorné vybavenie v kúpeľni je samostatná sprcha, keramické umývadlo, nerezové pákové batérie, splachovací záchod, keramický obklad stien. V kuchyni je kuchynská linka s nerezovým drezovým umývadlo, nerezovou pákovou batériou, keramický obklad stien. Pri miestnej obhliadke nebolo zistené poškodenie prvkov dlhodobej životnosti, dom je zachovalý, vyžaduje drobnú údržbu. Vzhľadom na vek domu, vykonanú výmenu prvkov krátkodobej životnosti a stavebno-technický stav zistený pri miestnej obhliadke je opotrebovanie vyrátané analytickou metódou.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (kameň, tehla) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné hladké
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (kameň, tehla) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krove - hambáľkové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky;; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poiskami

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	1930	6,15*4	24,6	120/24,6=4,878
1. NP	1930	6,15*13,5	83,03	120/83,03=1,445

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
4	Murivo		

	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150	-
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	445
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	165
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	-	515
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)		
	- vyskytujúca sa položka	-	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35
	Spolu	3685	5200

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.5 bm)	-	83
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	-	613

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3685 + 0 * 4,878)/30,1260$	122,32
1. NP	$(5200 + 613 * 1,445)/30,1260$	202,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	8,56	1930	175	94	4,60
2	Zvislé konštrukcie	17,90	1930	140	94	12,02
3	Stropy	15,47	1930	140	94	10,39
4	Zastrešenie bez krytiny	6,45	1930	100	94	6,06

5	Krytina strechy	7,75	1930	100	94	7,29
6	Klampiarske konštrukcie	1,09	1960	80	64	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,51	1960	65	64	7,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,04	2003	45	21	1,42
9	Vnútorné keramické obklady	1,38	2003	40	21	0,72
10	Schody	0,77	1930	140	94	0,52
11	Dvere	7,46	1930	100	94	7,01
12	Vráta	0,00	1930	0	0	0,00
13	Okná	5,57	1960	80	64	4,46
14	Povrchy podláh	5,07	2003	48	21	2,22
15	Vykurovanie	0,00	1930	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,01	2003	38	21	2,77
17	Bleskozvod	0,00	1930	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,59	2003	35	21	0,95
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	2003	45	21	0,07
20	Vnútorný plynovod	0,00	1930	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,94	2003	30	21	0,66
22	Vybavenie kuchýň	1,62	2003	23	21	1,48
23	Hygienické zariadenia a WC	1,59	2003	45	21	0,74
24	Výťahy	0,00	1930	0	0	0,00
25	Ostatné	1,09	2003	40	21	0,57
	Opotrebenie					72,21%
	Technický stav					27,79%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1930		
Východisková hodnota	122,32 €/m ² *24,60 m ² *3,780*0,95	10 805,58
Technická hodnota	27,79% z 10 805,58	3 002,87
1. NP z roku 1930		
Východisková hodnota	202,01 €/m ² *83,03 m ² *3,780*0,95	60 231,45
Technická hodnota	27,79% z 60 231,45	16 738,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	10 805,58	3 002,87
1. nadzemné podlažie	60 231,45	16 738,32
Spolu	71 037,03	19 741,19

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Ploty

Plot okolo pozemku je zo strojového pletiva na oceľových kruhových stĺpikoch kotvených do podmurovky z kameňa a betónu. V plote je dvojkřídlavá brána z pletiva v ráme a plechu a bránka. Začiatok užívania podľa podkladu v roku 1984, životnosť podľa technického stavu 50 rokov.

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	87,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	174,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 87 m
Pohľadová plocha výplne: $87 \cdot 2 = 174,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
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 [%]
Ploty	1984	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(87,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 174,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,780 \cdot 0,95$	10 535,78
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 10\,535,78 \text{ €}$	2 107,16

2.2.2 Kopaná studňa na parc.č.853/1

Kopaná studňa je umiestnená južne od domu na parc.č.853/1. Má ručné a podľa podkladu aj elektrické čerpadlo. Uvažujem so začiatkom užívania v roku 1930, životnosťou 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1930	94	6	100	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 314,68 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks} + 39,83 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,780 \cdot 0,95$	2 736,20
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 2\,736,20 \text{ €}$	164,17

2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody z plastového potrubia zo studne do domu z roku 2003. Životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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	2003	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm * 41,49 €/bm * 3,780 * 0,95	893,94
Technická hodnota	58,00 % z 893,94 €	518,49

2.2.4 Žumpa

Žumpa bola podľa podkladu vybudovaná v roku 2003, jej umiestnenie nezistené.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 1 m³ OP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Žumpa	2003	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,780 * 0,95	387,40
Technická hodnota	73,75 % z 387,40 €	285,71

2.2.5 Elektrická prípojka

Prípojka elektriny vzdušná k domu realizovaná podľa podkladu v roku 1960. Pravdepodobne odpojená.

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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	270/30,1260 = 8,96 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,38 €/bm
Počet merných jednotiek:	15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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 prípojka	1960	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	482,63
Technická hodnota	$8,57 \% \text{ z } 482,63 \text{ €}$	41,36

2.2.6 Prístrešok

Prístrešok bol pristavaný k juhovýchodnému rohu domu, podľa podkladu v roku 2003. Základy betónové pod drevenými stĺpmi, podlaha betónová, strecha plytká vyspádovaná od domu do pozinkovaného žľabu bez zvodu, vlnitá krytina bola poškodená.

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:	$4*3+2*4 = 20 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Prístrešok	2003	21	9	30	70,00	30,00

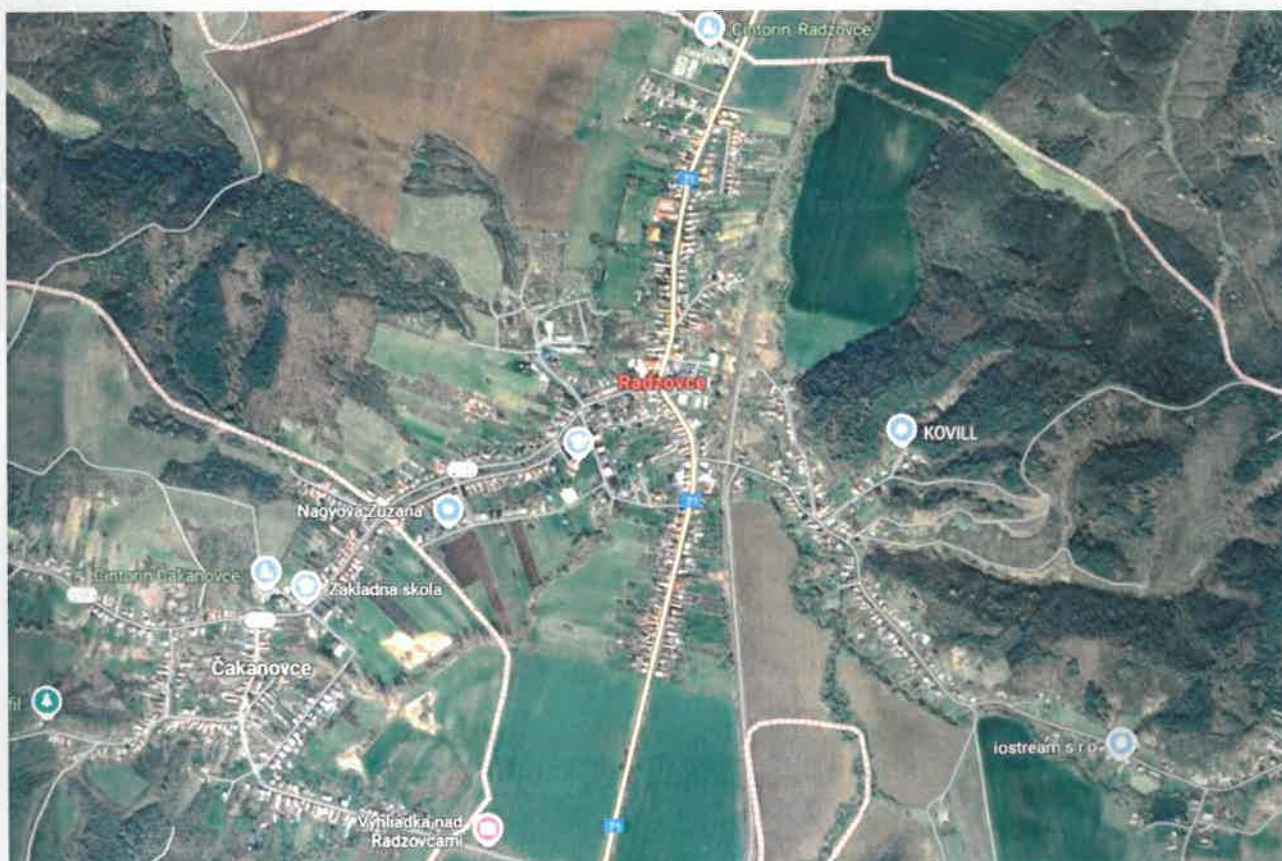
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	7 438,40
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 7 438,40 \text{ €}$	2 231,52

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.206 na parc.č.853/2, k.ú.Radzovce	71 037,03	19 741,19
Ploty	10 535,78	2 107,16
Kopaná	2 736,20	164,17
Vodovodná prípojka	893,94	518,49
Žumpa	387,40	285,71
Elektrická prípojka	482,63	41,36
Prístrešok	7 438,40	2 231,52
Celkom:	93 511,38	25 089,60

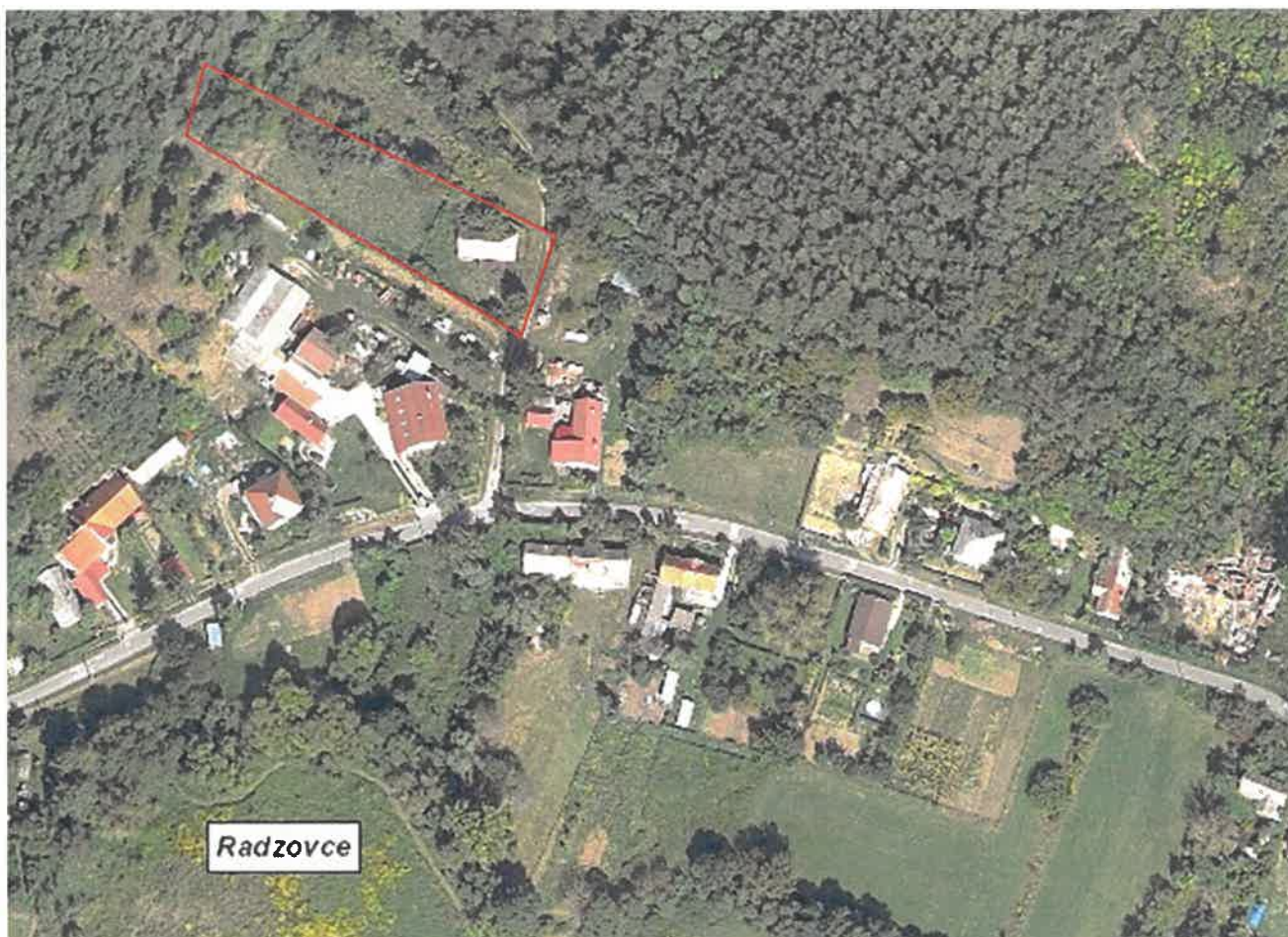
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti je starší vidiecky rodinný dom v juhovýchodnej časti obce Radzovce, okres Lučenec, v lokalite na okraji s extravilánom, na svahovitom pozemku pod lesom.

Obec Radzovce má cca 1550 obyvateľov prevažne maďarskej národnosti, počet obyvateľov mierne klesá. Obec susedí s obcou Čikanovce, od Filakova je vzdialená cca 7 km, od Rožňavy 21km. Poloha je vhodná na bývanie v okrajovej časti obce pod lesom, charakter nehnuteľnosti a jej umiestnenie ju predurčuje viac na rekreačné bývanie – ako chalupu. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, pri dome je studňa, odkanalizovanie je možné do žumpy. V obci je pri hlavnom dopravnom ťahu položená aj nová kanalizácia, zatiaľ s obmedzenými pripojeniami, plyn. Prístup z hlavného dopravného ťahu obcou je po nespevnenej komunikácii na parc.č.710/5 v extraviláne obce bez LV v KN C, v KN E je evidovaná na LV 1689 a 850 vo vlastníctve viacerých osôb, aj v správe SPF.



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Súčasťou ohodnotenia je starší dvojizbový, čiastočne podpivničený rodinný dom z roku 1930 osadený na južný svah. V čase obhliadky bol niekoľko rokov neobývaný, podľa dostupného podkladu okolo roku 2003 čiastočne upravený, vrátane opravených fasád. Lokálne vidno poškodenie niektorých škridiel na streche, čo pravdepodobne spôsobuje zatekanie do stavby počas zrážok. Orientácia izieb je na juh, kúpeľňa a kuchyňa majú len druhotné presvetlenie a vetranie cez chodbu. Funkčnosť prípojok a technického stavu nehnuteľnosti nebola overená, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená a ohodnotená je podľa podkladu z roku 2009.

Predpokladá sa ďalšie využívanie nehnuteľností na vidiecke bývanie, vhodnejšie ako rekreačnú chalupu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV je zapísaná ťarcha záložného práva v prospech banky. Drobná stavba zakreslená v katastri nehnuteľností na parc.č.853/3 bola pred rokmi odstránená. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalci známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov na okraji obce Radzovce, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je v súčasnosti nižší. V okolí sa nachádzajú prevažne staršie vidiecke rodinné domy. Príslušstvo bez dopadu na hodnotu. Rodinný dom je samostatne stojaci s priemerným dispozičným riešením – typ nehnuteľnosti priemerný. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Nezamestnanosť uvažujem do 15%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je na juh. Pozemok je južný - juhovýchodný svah so spádom k prístupovej komunikácii. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Pekné prírodné prostredie v okolí

bez poškodenia, lesy v blízkosti. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu základná vybavenosť (obecný úrad, obchody, pohostinstvo, materská škola a základná škola, ambulancia lekára pre dospelých. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.

Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

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	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16

	železnica, alebo autobus				
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	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	65,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 65,93 / 180$	0,366
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * k_{PD} = 25\,089,60 \text{ €} * 0,366$	9 182,79 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Radzovce, okres Lučenec

Ohodnocované pozemky v k.ú. Radzovce sú na LV evidované ako zastavaná plocha a nádvorie, pričom parc.č.853/2 je zastavaná rodinným domom, na parc.č.853/3 bola kedysi drobná stavba, na parc.č.853/1 je dvor. Pozemok je s možnosťou napojenia na elektrinu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
853/1	zastavaná plocha a nádvorie	391,00	1/1	391,00
853/2	zastavaná plocha a nádvorie	80,00	1/1	80,00
853/3	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
Spolu výmera				486,00

Obec:

Radzovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 3,00 * 1,00$	2,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1675$	7,20 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 853/1	$391,00 \text{ m}^2 * 7,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 815,20
parc. č. 853/2	$80,00 \text{ m}^2 * 7,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	576,00
parc. č. 853/3	$15,00 \text{ m}^2 * 7,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108,00
Spolu		3 499,20

3.2.1.2 k.ú.Radzovce

Pozemok parc.č.854/1 je svahovitá záhrada so stúpaním smerom k lesu. Pozemok je s možnosťou napojenia na elektrinu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
854/1	záhrada	1059,00	1/1	1059,00

Obec:

Radzovce

Východisková hodnota:

$V_{H MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 3,00 * 1,00$	1,7340
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * K_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7340$	5,76 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 854/1	$1\,059,00 \text{ m}^2 * 5,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 099,84
Spolu		6 099,84

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je zapísaná ťarcha záložného práva v prospech banky. Drobná stavba na parc.č.853/3 bola odstránená. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, viac rokov sa neužíva, preto jej súčasný technický stav nemohol byť overený.

dnota icientu
0,85
1,00
0,85
1,00
0,80
3,00
1,00
1,7340
76 €/m ²
ota [€]
6 099,84
6 099,84

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.206 na parc.č.853/2 s príslušenstvom a pozemkom v obci Radzovce, okres Lučenec.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.206 na parc.č.853/2, k.ú.Radzovce	7 225,27
Ploty	771,22
Kopaná	60,09
Vodovodná prípojka	189,77
Žumpa	104,57
Elektrická prípojka	15,14
Prístrešok	816,74
Spolu stavby	9 182,79
Pozemky	
k.ú.Radzovce - parc. č. 853/1 (391 m ²)	2 815,20
k.ú.Radzovce - parc. č. 853/2 (80 m ²)	576,00
k.ú.Radzovce - parc. č. 853/3 (15 m ²)	108,00
k.ú.Radzovce - parc. č. 854/1 (1 059 m ²)	6 099,84
Spolu pozemky (1 545,00 m²)	9 599,04
Všeobecná hodnota celkom	18 781,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	18 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemnásťtisícosemsto Eur	

V Košiciach, dňa 02.10.2024



Ing. Martin Hromják

[Handwritten signature]

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 037/2024 zo dňa 21.08.2024
- Výpis z LV č.997, k.ú Radzovce
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Radzovce
- Doklady z poskytnutého znaleckého posudku z roku 2009
 - čestné prehlásenie o veku stavby
 - náčrt pôdorysu domu
 - fotodokumentácia z roku 2009
- Fotodokumentácia exteriérov z 26.09.2024

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606
Obec : 511790
Katastrálne územie : 851191

Lučenec
Radzovce
Radzovce

Dátum vyhotovenia : 13.9.2024
Čas vyhotovenia : 13:10:07
Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 997

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
853/1	391	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
853/2	80	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
853/3	15	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
854/1	1059	Záhrada	4		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
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
206	853/2	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 NEHNUTELNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bernátek Ladislav r. Bernátek, Sládkovičova 376/11, Podolíneec, PSČ 065 03, SR, Dátum narodenia: 25.12.1977	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 1742/09 z 26.8.2009-152/09	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653,podľa V 1741/09 z 26.8.2009,na pozemky parcela C KN č.853/1,853/2,853/3,854/1 a stavba rodinný dom súp.č.206 na parcele č.853/2-151/09,152/09

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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	Obec	Katastrálne územie
	Lučenec	Radzovce	Radzovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 853/1		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 13.9.2024 13:09:35		Bez autorizácie	
Údaje platné k 12.9.2024 18:00:00			

Obec Radzovce
Obecný úrad
985 58 Radzovce č. 506
IČO: 00316369, DIČ: 2021115107
Tel: 0474491152, 0474491127, e-mail: obec@radzovce.sk

Titl.
DRAŽOBNÍK s.r.o.
Hviezdoslavova 6
040 01 Košice

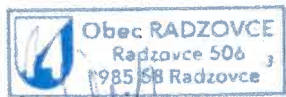
Naše číslo:	Vaša značka:	Kontakt:	Vybavuje:	Dátum:
222/2024	037/2024	047/4491127	Antalová	26.08.2024

Vec: Potvrdenie o veku stavby.

Obecný úrad v Radzovciach potvrdzuje, že rodinný dom nachádzajúci sa na parc. č. 853/2 v kat. území obce Radzovce pod súpisným číslom 206 bol postavený pred rokom 1976.

Potvrdenie sa vydáva ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku, pre účely konania dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti, od navrhovateľa dražby Mgr. Juraj Hamara, súdny komisár po poručiťelovi: Ladislav Bernátek.

S pozdravom

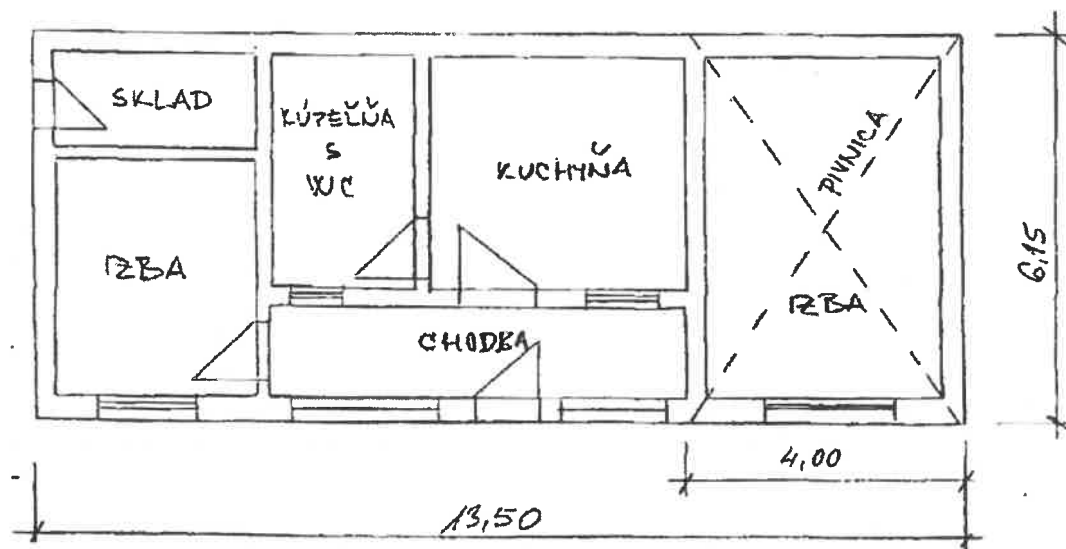

Za OcÚ:

Čestné prehlásenie

Dole podpísaný Peter Hámor nar. 10.03.1976, bytom Biskupská 1259. Fiľakovo, týmto čestne prehlasujem, že rodinný dom súp.č. 206 postavený na parc.č. 853/2 podľa mne dostupných informácií bol postavený v r. 1930.

Fiľakovo, dňa 26.07.2009



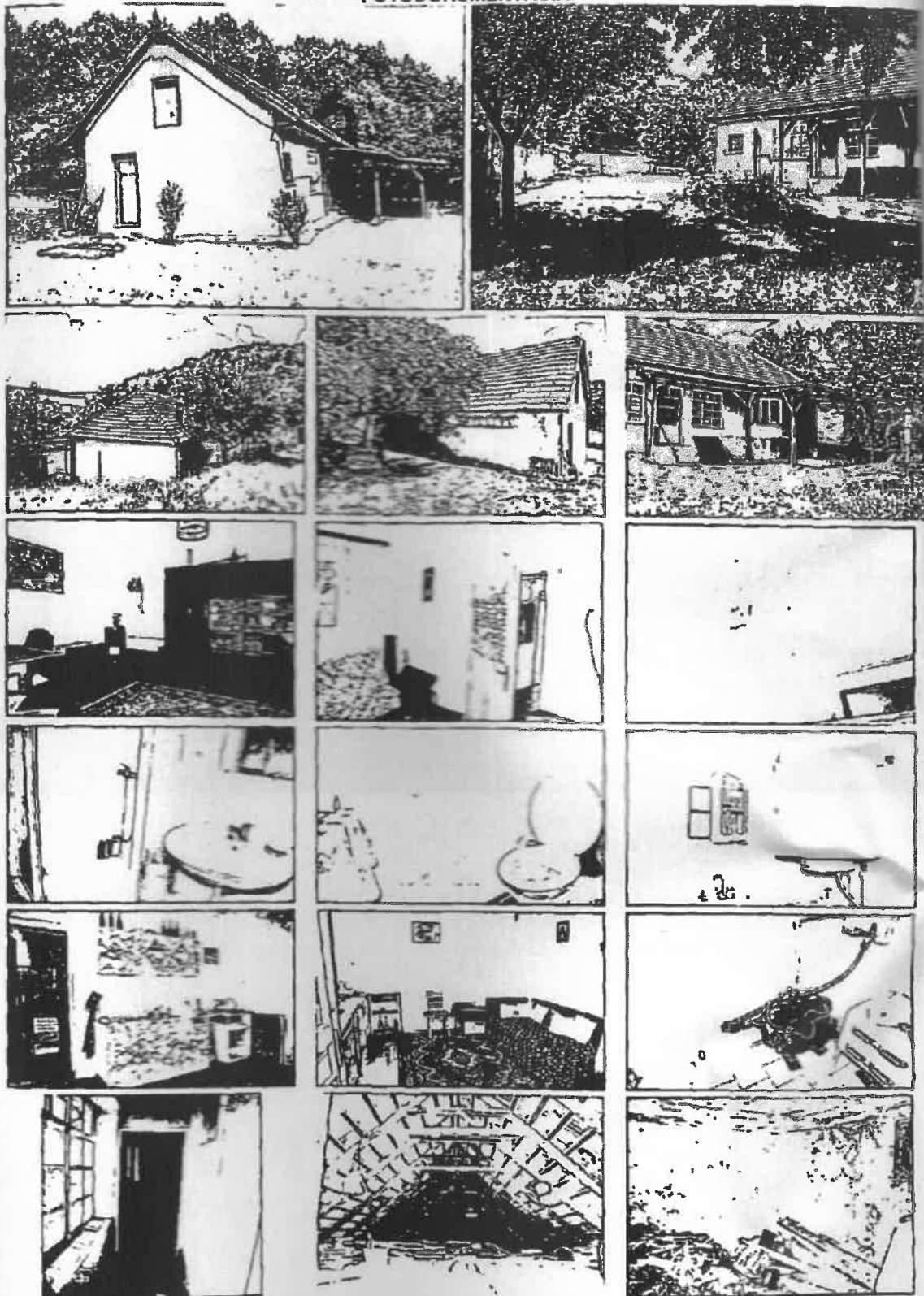


NÁKRES PŮDORYSU

I. NP - RD s.č. 206

p.č. 253/2, l.ú. Radčovice

FOTODOKUMENTÁCIA



Rodinný dom súp.č. 206 s príslušenstvom na parc.č. 853/2 v k.ú. Radzovce

Rodinný dom súp.č.206 na parc.č.853/2 s pozemkom, obec Radzovce, okres Lučenec – exteriér 26.09.2024



V.

Zna
Mir
09

Zna

Zár

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 103/2024

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

Podpis znalca



