

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

Zadávateľ posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 002/2026 zo dňa 08.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.19/2026***

Vo veci

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Lučenec, obec Lučenec, okres
Lučenec, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.28:

- Rodinný dom súp.č.1270 na pozemku parc.č.3991 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.3991 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 494m²
- parc.č.3992 – záhrada s výmerou 143m²

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby

Počet strán (z toho príloh): 49 (19)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanovíť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, evidované na LV č.28, a to: **Rodinný dom súp.č.1270** na pozemku č.3991 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.3991 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 494m², parc.č.3992 – záhrada s výmerou 143m².

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.02.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 18.02.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 002/2026 zo dňa 08.01.2026, zadal Dražobník, s.r.o.

- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 05.02.2026

b) podklady získané znalcom :

- Protokol z obhliadky dňa 05.02.2026 – nehnuteľnosť bola sprístupnená

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.28, k.ú.Lučenec, vytvorený ISKN zo dňa 13.01.2026

- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Lučenec, vytvorená ISKN zo dňa 13.01.2026

- Znalecký posudok č.45/2017, vypracoval Ing. Ján Piršel pre účel záložného práva, súčasťou ktorého boli nasledovné podklady:

- Stavebné povolenie č. F-2001/00278 na Nadstavbu a prístavbu rodinného domu na ul.J.Szabóa č.11, Lučenec vydal Okresný úrad v Lučenci – odbor životného prostredia dňa 12.01.2001

- Kolaudačné rozhodnutie č. OV, SP, ÚPaA-4990/2006 na Rekonštrukciu rodinného domu na ul.J.Szabóa č.11 v Lučenci, právoplatnosť nadobudnutá 16.01.2007

- Čestné prehlásenie k pôvodného domu

- Pôdorysy, rez a pohľady z projektovej dokumentácie vypracovanej v roku 1997

- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 05.02.2026

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.02.2026

- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a 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 (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

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 4.Q.2025

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

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. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m² spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Garáž** je stavba pevne spojená so zemou slúžiaca na odstavenie alebo parkovanie motorových vozidiel. Môže byť samostatne stojaca budova alebo špeciálne umiestnená miestnosť - uzavretý priestor súčasťou inej budovy.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **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.
- **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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q.2025

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa 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.

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 diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu 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 Lučenci boli v ponuke nasledovné rodinné domy, napr.:

Na M. Benku – zrekonštruovaný 3i dom so sedlovou strechou, s kaderníctvom, garážou L pôdorysu, UP 163m², vykurovanie kotlami na elektrinu a tuhé palivo, všetky siete, studňa na upravenom pozemku 836m² za 185 000 Eur

Na L Novomeského – 6i viacgeneračný poschodový dom (2x3i byty), v takmer pôvodnom stave, v suteréne a garáž, UP 237m² na pozemku 710m² za 157 500 Eur

Na L.N.Tolstého – 5i poschodový rodinný dom s valbovou strechou, čiastočne podpivničený, UP 280m², všetky siete, samostatná dvojgaráž na pozemku 420m², za 165 000 Eur

Blízko centra čiastočne zrekonštruovaný a zateplený dom vhodný na viacgeneračné bývanie, kancelárie, ambulancie, UP 158m², pozemok 281m², za 140 000 Eur

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných 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.28, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 13.01.2026

Okres : 606 Lučenec

Obec : 511218 Lučenec

Kat.ú. : 833673 Lučenec

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc.č.3991 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 494m²

parc.č.3992 – záhrada s výmerou 143m²

Umiestnenie pozemku: 1 – v zastavanom území obce

STAVBY

Rodinný dom súp.č.1270 na parc.č.3991

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

vlastník

1 Zvaríková Xénia r. Ferenczová, Ulica Júliusa Szabóa 1270/11, Lučenec, PSČ 984 01, SR,

Dátum narodenia: 24.05.1955

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 960/04 z 24.5.2004 - 1230/04 Dohoda o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva č.V 335/16 z 23.03.2016 - 897/16

Poznámky:

Oznámenie č. OC/1762432826/Late/LR z 29.07.2025 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby veriteľom: 365.bank, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO 31 340 890, na pozemky registra C KN parc.č. 3991, 3992 a stavbu s.č. 1270 na pozemku registra C KN parc.č. 3991, zapísané 04.08.2025, P-292/2025 - 1615/25

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č.V-104/2018 z 29.01.2018, na pozemky registra C KN par.č.3991, 3992 a stavbu s.č.1270 na pozemku registra C KN par.č.3991 - 385/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 05.02.2026 za účasti manžela vlastníčky pána Zvaríka so synom a znalca Ing. Martina Hromjaka.

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

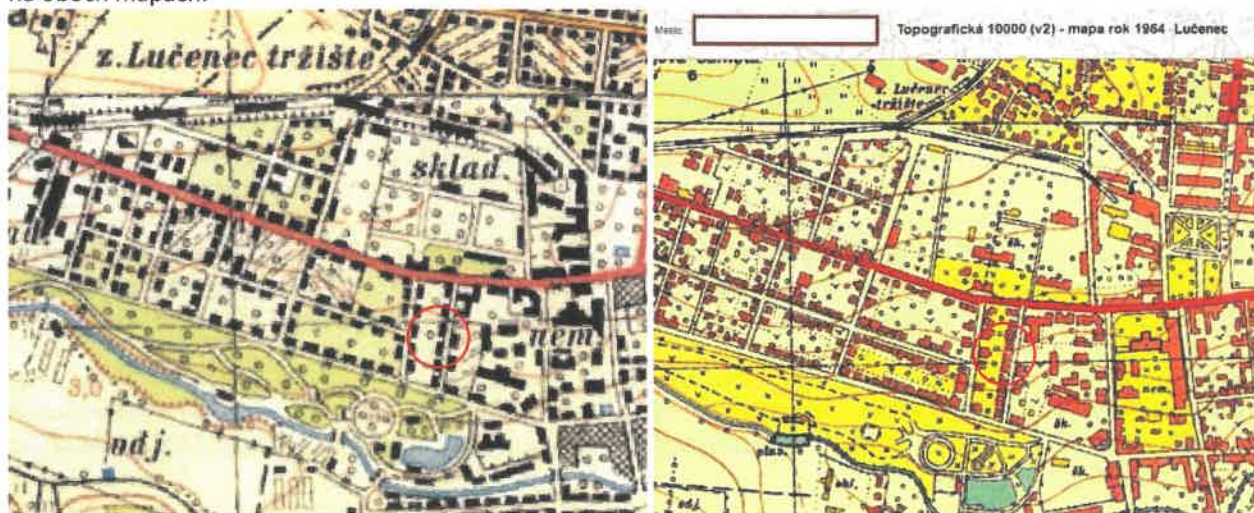
Pôdorysy, rez a pohľady rodinného domu boli dostupné v poskytnutom podklade, suterén a prízemie boli vypracované v roku 2000, pôdorys podkrovia overený v stavebnom konaní je z roku 2004 - z projektu spracovaného na zmenu stavby pred dokončením, dostupný v staršom znaleckom posudku. Zistené zmeny oproti doloženému projektu boli zakreslené do zameranej situácie a pôdorysov v prílohe tohto posudku. K prestavbe garáže spomínanej v stavebnom povolení nebol doložený projekt. Relevantný doklad k veku pôvodnej stavby, nebol dostupný, v podklade bolo iba čestné prehlásenie suseda odnaproti, že súčasný dom bol postavený v rokoch 1946 – 1948 na základoch pôvodného domu poškodeného cez vojnu. Vek pôvodného domu, z ktorého je ponechaný suterén, nie je známy

Preskúmaním historickej ortofotomapy územia vytvorenej z leteckých snímok vyhotovených po 2.svetovej vojne do roku 1949/1950 je stavba viditeľná.



Zdroj: Historická ortofotomapa © GEODIS SLOVAKIA, s.r.o., Banská Bystrica, 1949

Ďalej boli preto preskúmané staré mapy Lučenca dostupné na webovej stránke staremapy.sk, dostupné sú tam topografické mapy z rokov 1938 (lokalita sa zastavuje, ale dom nie je zakreslený), 1955 a 1964. Nehnuteľnosť je viditeľná na oboch mapách.



Mapa záujmového územia Lučenca z roku 1955 a 1964, zdroj staremapy.sk

Keďže iné podklady k veku som nezískal, zadávateľ neposkytol, uvažujem so začiatkom užívania stavby v roku 1948. Na základe stavebného povolenia na nadstavbu a prístavbu z roku 2001 bola vykonaná aj celková rekonštrukcia a modernizácia pôvodnej stavby, nadstavba podkrovia a prestavba garáže, podľa zameraného pôdorysu bola pravdepodobne takmer celá pôvodná stavba zbúraná. Po zmene vlastníka bola povolená zmena stavby pred dokončením (toto povolenie nedostupné). Stavba bola skolaudovaná v roku 2007 (nadobudnutie právoplatnosti).

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



Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené boli nasledovné rozdiely:

Zastrešená pristavaná terasa pri vstupe do domu na západnej strane nie je zakreslená v katastrálnej mape, v doloženom projekt však terasa je navrhnutá. Taktiež vidno, že garáž pôvodne pre jedno auto bola zväčšená až na južnú hranicu pozemku, čo znamená, že geometrický plán na skutočný stav stavieb po prístavbe nebol dopracovaný. Stavba garáže nie je zapísaná na LV.

Na pozemku sa nachádza aj drobná stavba altánku z roku 2007.

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:

- Rodinný dom súp.č.1270 na parc.č.3991 s prístavbou, nadstavbou a rekonštrukciou a podpiwničenou zastrešenou terasou, skolaudovaná v roku 2007
- Garáž bez súp.č. na parc.č.3991 z roku 2007 (pôvodná stavba 1963)
- Uličný plot z roku 2007
- Plot v záhrade z roku 2007

- Kopaná studňa v altánku na parc.č.3992 z roku 1948
- Kanalizačná prípojka z roku 1963
- Prípojka plynu z roku 2024
- Prípojka elektriny do garáže a altánku z roku 2007
- Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc.č.3991, 3992 z roku 2007
- Vonkajšie schody kompletne zrekonštruované v roku 2007
- Altánok na parc.č.3992 z roku 2007

Pozemky:

- parc.č.3991 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 494m²
- parc.č.3992 – záhrada s výmerou 143m²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, 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:

Predmetné územie je zaradené z hľadiska funkčného využitia medzi existujúce bývanie mestské v rodinných domoch

Zdroj: Územný plán mesta Lučenec z roku 2006, zmeny a doplnky výkres Komplexný urbanistický návrh, prístupný na webovej stránke mesta Lučenec

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.1270 na parc.č.3991, J.Szabóa 11, Lučenec

V tejto zlúčenej stavbe ohodnocujem samostatne rodinný dom a samostatne pristavanú, podpivničenú vonkajšiu terasu, postavenú pri záhradnom priečelí. Postavený je na ul. J. Szabóa 11 v staršej zástavbe mestských rodinných domov vo vyhladávannej lokalite severne od Mestského parku oproti škole.

2.1.1.1 RD súp.č.1270 na parc.č.3991, J.Szaboa 11, Lučenec

Čiastočne podpivničený murovaný rodinný dom je osadený na rovinatom pozemku. Na základe stavebného povolenia z roku 2001 bol dom kompletne zrekonštruovaný, upravená bola dispozícia a nadstavané bolo obytné podkrovie vrátane nového stropu nad prízemím. V súčasnosti je v dome vytvorené bývanie pre jednu väčšiu rodinu so siedmimi obytnými miestnosťami, veľkou (obytnou) kuchyňou a príslušenstvom. Hlavný vstup na zvýšené prízemie je zo západnej fasády cez zastrešenú vonkajšiu terasu, Vstup do suterénu z bočnej fasády.

V suteréne prístupnom po vonkajšom schodišti situovanom pri severnej fasáde sú dve malé priechodné pivničky – sklady s umývadlom, nachádzajúce sa pod jednou z rohových izieb, podpivničený je SV roh pôvodného domu.

Prízemie: Vstup na zvýšené prízemie domu je riešený na zadnom západnom priečelí po zastrešených vonkajších schodoch do haly so schodišťom, z ktorej sa vstupuje do izby (bývalej kuchyne), novej obytnej kuchyne a obývacej izby s kozubom. Z nej sa potom prechádza do dvoch spální.

V kuchyni je rohová viacramenná linka členitého pôdorysu na mieru s masívnymi dvierkami, s vhodnou osvetľovacou rampou prechádzajúca do zvýšenej barovej poličky na murovanej stienke. Je v nej zabudovaný nerezový dvojkomorový drez s odkvapkávacou plochou, samostatná umývačka riadu pod pracovnou doskou, digestor, plynová varná doska, zabudovaná rúra na pečenie. V strednej izbe od ulice je osadený aj rohový kozub s priedomom aj do susednej izby.

V kúpeľni je osadené kombi WC, umývadlo s polstĺpom, zasklený sprchový kút s plastovou vaničkou, na vykurovanie je osadený aj rebríkový radiátor. Na prízemí je podlahové teplovodné vykurovanie, doplnené niekoľkými radiátormi.

Podkrovie: V nadstavanom podkroví sa nachádza schodišťová hala s východom na terasu nad zimnou záhradou, kúpeľňa a 3 izby presvetlené na juh a východ do ulice vikierovými a strešnými oknami. V kúpeľni je rohová hydromasážna vaňa, umývadlo s kúpeľňovou skrinkou, kombi WC, bidet, na vykurovanie je osadený aj rebríkový radiátor.

Vykurovanie v dome je na prízemí teplovodné podlahové, teplovodné radiátorové v podkroví, prevažujú panelové radiátory, ohrev vody a vykurovanie zabezpečuje plynový kotol Junkers so stacionárnym zásobníkom umiestneným v podschodišťovom priestore.

Uvažujem so začiatkom užívania domu od roku 1948, keď bol postavený na spodnej stavbe staršieho domu poškodeného vo vojne. Zrekonštruovaný, pristavaný a nadstavaný bol na základe stavebného povolenia z roku 2001, skolaudovaný v roku 2007 na základe zmeny stavby pred dokončením. V podkroví zistené známky zatekania a plesní

v rohoch šikmej časti. Je napojený na elektrinu, plyn novšou prípojkou z roku 2024, kanalizáciu do verejnej siete, vodovod. Základná životnosť je stanovená odborným posúdením na 100 rokov, opotrebenie je stanovené vzhľadom na kompletnú rekonštrukciu analytickou metódou.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, plné tehly)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami železobetónové
- Schodisko - keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia len studenej vody
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, plné tehly)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - tvrdé drevo – lepená buková škárovka
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky – šľachtená fasádna roztieraná omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; 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 - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynová varná platňa (štvorhoráková) a zabudovaná elektrická rúra; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové s odkvapkávacou plochou; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s uzatvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - šľachtené omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením a strešné drevené; okenné žalúzie - plastové

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
 - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová s vírivkou; - umývadlo; - bidet; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
 - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
 - Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
 - Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
 - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

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	1948	$1,2 \cdot (4,55 \cdot (2,35 + 1,65) - 0,35 \cdot 0,75 + 1,85 \cdot 0,96)$	23,65	
1. PP	2007	$1,2 \cdot (1,37 \cdot 2,97)$	4,884	
Spolu 1. PP			28,53	$120/28,53=4,206$
1. NP	1948	$16,03 \cdot 5,6 + 14 \cdot 5,7 + 6,53 \cdot 1,8 + 6,03 \cdot 0,81 - (1,71 + 1,62) \cdot 0,66/2$	185,11	$120/185,11=0,648$
1. Nadstavba	2007	$1,2 \cdot (29,6 + 12,0 + 17,8 + 24,2 + 21,6 + 5,4 + 5,5)$	139,32	$120/139,32=0,861$

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	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.6.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	405	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	-
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	-	710
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
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 podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	-	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	-	-
8	Krovy			
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	-	-	660
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	-	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	-	40
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	-	30
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	-	50
15	Obklady fasád			
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	110	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	135
	17.4 rámové s výplňou	-	515	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355
	22.7 keramické dlažby	-	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	-	480
	24.2.b podlahové teplovodné	-	770	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	155	155

27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	-	155
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35	35
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	-	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4825	6820	5845

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	10	20	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (9 bm)	-	810	-
37	Vnútoré vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	10	10
	37.6 bidet (1 ks)	-	-	40
	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)	-	40	40
	38.4 ostatné (2 ks)	15	15	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
40	Vnútoré obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-

42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	-	240	240
	Spolu	95	2085	610

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4825 + 95 * 4,206)/30,1260$	173,42
1. NP	$(6820 + 2085 * 0,648)/30,1260$	271,23
1. Nadstavba	$(5845 + 610 * 0,861)/30,1260$	211,45

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	4,38	1948	150	78	2,28
2	Zvislé konštrukcie	18,77	1948	100	78	14,64
3	Stropy	12,08	2007	100	19	2,30
4	Zastrešenie bez krytiny	3,42	2007	100	19	0,65
5	Krytina strechy	4,15	2007	80	19	0,99
6	Klmpiarske konštrukcie	0,60	2007	50	19	0,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,25	2007	50	19	2,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,53	2007	50	19	0,96
9	Vnútorné keramické obklady	1,21	2007	40	19	0,57
10	Schody	1,58	2007	80	19	0,38
11	Dvere	4,39	2007	50	19	1,67
12	Vráta	0,00		0	0	0,00
13	Okná	6,96	2007	50	19	2,64
14	Povrchy podláh	5,05	2007	50	19	1,92
15	Vykurovanie	10,10	2007	50	19	3,84
16	Elektroinštalácia	4,93	2007	50	19	1,87
17	Bleskozvod	0,80	2007	50	19	0,30
18	Vnútorný vodovod	1,47	2007	50	19	0,56
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	2007	50	19	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,28	2007	50	19	0,11
21	Ohrev teplej vody	0,45	2007	40	19	0,21

22	Vybavenie kuchýň	6,40	2007	30	19	4,05
23	Hygienické zariadenia a WC	1,75	2007	40	19	0,83
24	Výťahy	0,00		0	0	0,00
25	Ostatné	3,25	2007	50	19	1,24
	Opotrebenie					44,32%
	Technický stav					55,68%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1948		
Východisková hodnota	173,42 €/m ² *28,53 m ² *4,057*1,00	20 075,52
Technická hodnota	55,68% z 20 075,52	11 178,05
1. NP z roku 1948		
Východisková hodnota	271,23 €/m ² *185,11 m ² *4,057*1,00	203 691,36
Technická hodnota	55,68% z 203 691,36	113 415,35
1. Nadstavba z roku 2007		
Východisková hodnota	211,45 €/m ² *139,32 m ² *4,057*1,00	119 516,03
Technická hodnota	55,68% z 119 516,03	66 546,53

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	20 075,52	11 178,05
1. nadzemné podlažie	203 691,36	113 415,35
1. nadstavba	119 516,03	66 546,53
Spolu	343 282,91	191 139,93

2.1.1.2 Zastrešená terasa s podpivničením

Táto prístavba nezakreslená v katastrálnej mape bola realizovaná na západnom záhradnom priečelí domu v mieste vstupu do domu. Terasa je dvojúrovňová – spodná časť je na úrovni zvýšeného prízemí a osadená bola na nízky, do terénu zapustený odkladací priestor. Na spodnú murovanú stavbu je osadená zváraná oceľová konštrukcia pozostávajúca so stĺpov a stropu, na ktorom je zrealizovaná vonkajšia terasa so zábradlím, prístupná z podkrovia. Strop je zboku a zospodu opláštený drevom. Na hornej i dolnej terase je ako horná nášľapná vrstva z keramickej dlažby. Predpokladám začiatok užívania v roku 2007 a životnosť 65 rokov vzhľadom k veku rodinného domu.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové
- Schodisko - terazzo, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov – obklady bodujem ako brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou
- Podlahy - keramická dlažba
- Vnúterné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky kovové) alebo murované piliere
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - plechové na kovovej kostre
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Podlahy - keramická dlažba

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2007	6,53*2,12	13,84	18/13,84=1,301
1. NP	2007	6,53*2,12	13,84	18/13,84=1,301

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 v priemernej hĺbke nad 1 m		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	-
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	-	205
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	-	340
7	Krytina na plochých strechách		
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	-	415
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.1 brizolit	480	-
	9.5 napustenie impregnáciou	-	180
10	Vnútoraná úprava povrchov		
	10.2 vápenná hladká omietka	185	-
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)		
	11.3 terazzo, keramická dlažba	565	-
12	Dvere		
	12.5 rámové s výplňou	255	-
14	Podlahy		

	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	500
18	Elektroinštalácia		
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	-
	Spolu	3800	2255

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3800 + 0 * 1,301)/30,1260$	126,14
1. NP	$(2255 + 0 * 1,301)/30,1260$	74,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2007	19	46	65	29,23	70,77
1. NP	2007	19	46	65	29,23	70,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2007		
Východisková hodnota	$126,14 \text{ €/m}^2 * 13,84 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	7 082,62
Technická hodnota	$70,77\% \text{ z } 7 082,62$	5 012,37
1. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	$74,85 \text{ €/m}^2 * 13,84 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	4 202,74
Technická hodnota	$70,77\% \text{ z } 4 202,74$	2 974,28

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 082,62	5 012,37
1. nadzemné podlažie	4 202,74	2 974,28
Spolu	11 285,36	7 986,65

2.1.1.3 Vyhodnotenie - RD súp.č.1270 na parc.č.3991, J.Szaboa 11, Lučenec

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	RD súp.č.1270 na parc.č.3991, J.Szaboa 11, Lučenec	343 282,91	191 139,93
2.	Zastrešená terasa s podpivničením	11 285,36	7 986,65
	Spolu	354 568,27	199 126,58

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž

Pôdorysne zväčšená garáž bola postavená v mieste pôvodnej malej garáže z roku 1963. Na presvetlenie slúži kovové okno s drôtosklom, vjazd do garáže je motoricky ovládanými lamelovými vrátami. Garáž má aj dvere zabezpečujúce vstup na pozemok suseda. Na podlahe je keramická dlažba. Predpokladám začiatok užívania v roku 2007 a životnosť 70 rokov. Stavba nie je evidovaná v KN.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove – falcovaná plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov – prevažuje fasádny obklad, budujem ako brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché oceľové
- Podlahy - keramická dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2007	5,82*7,1	41,32	18/41,32=0,436

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5185

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
	Spolu	2260

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5185 + 2260 * 0,436)/30,1260$	204,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	19	51	70	27,14	72,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$204,82 \text{ €/m}^2 * 41,32 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	34 335,05
Technická hodnota	72,86% z 34 335,05	25 016,52

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Uličný plot

Uličný plot bol zrealizovaný na betónových základoch podmurovke z DT tvárnic, od ulice obloženej fasádnym obkladom, výplň je z kovaných tyčových profilov na tenkých kovových stĺpikoch z priestorovou výstuhou kotvenou na podmurovku

z vnútornej strany podmurovky. Pilier pri bránke a bráne betónový s obkladom. Bránka a dvojkrídlová brána majú rovnakú kovanú tyčovú výplň. Predpokladám začiatok užívania v roku 2007 a základnú životnosť 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:			
	z kameňa a betónu	18,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	18,40m ²	435	14,44 €/m ²
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,4 m
 Pohľadová plocha výplne: 18,4*1 = 18,40 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(18,40m * 53,98 €/m + 18,40m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks) * 4,057 * 1,00	6 118,15
Technická hodnota	62,00 % z 6 118,15 €	3 793,25

2.3.2 Záhradný plot

V tejto položke je ohodnotený vyšší murovaný plot postavený pri garáži a altánku. Začiatok užívania v roku 2007, životnosť 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:			
	z kameňa a betónu	23,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	46,02m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 15+8,6 = 23,60 m
 Pohľadová plocha výplne: 23,6*1,95 = 46,02 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný plot	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,60m * 23,24 €/m + 46,02m^2 * 25,06 €/m^2) * 4,057 * 1,00$	6 903,90
Technická hodnota	62,00 % z 6 903,90 €	4 280,42

2.3.3 Kopaná studňa

Pôvodná kopaná studňa v altánku s uvažovaným začiatkom v roku 1948 sa dnes využíva len ako zdroj úžitkovej vody v záhrade. Doplnené bolo elektrické čerpadlo. Základná životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 7 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 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 [%]
Kopaná studňa	1948	78	22	100	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,057 * 1,00$	4 315,43
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 4\,315,43 \text{ €}$	949,39

2.3.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka nebola v teréne identifikovaná, podľa podkladu je z roku 1963, životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	571,06
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 571,06 \text{ €}$	121,35

2.3.5 Prípojka plynu

Novšia prípojka plynu od HUP v uličnom oplotení bola zrealizovaná podľa dostupnej informácie v roku 2024, základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

[%]
00

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

315,43
949,39

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2024	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 14,11 €/bm * 4,057 * 1,00	457,95
Technická hodnota	96,00 % z 457,95 €	439,63

2.3.6 Prípojka NN

Prípojka elektriny z domu do garáže a prípojka do altánku je z roku 2007, životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

[%]
.25

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

571,06
121,35

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 420/30,1260 = 13,94 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 9+13 = 22 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

adná

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,00$	1 244,20
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1\,244,20 \text{ €}$	771,40

2.3.7 Vonkajšie schody

Obnovené vonkajšie schody do domu popri zadnej fasáde sú betónové a majú povrch z keramickej dlažby. Uvažujem so začiatkom užívania v roku 2007 a základnou životnosťou 80 rokov.

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: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $8 * 1,4 = 11,2 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2007	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,2 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 4,057 * 1,00$	580,70
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 580,70 \text{ €}$	442,78

2.3.8 Spevnená plocha

Spevnené plochy vjazdu do garáže a chodníkov okolo domu, k altánku sú zo zámkovej dlažby, začiatok užívania je uvažovaný od roku 2007, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $170 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$170 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,00$	10 076,37
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 10 076,37 \text{ €}$	6 247,35

2.3.9 Altánok

Postavený bol v roku 2007 v SZ rohu pozemku na parc.č.3992. Piliere a zadná stena murovaná, je tu vonkajšie ohnisko a uzatvorený priestor pre studňu s čerpadlom. Na podlahe zámková dlažba, na streche ťažká škridlová krytina ako na dome. Začiatok užívania v roku 2007, životnosť 50 rokov.

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: $4,35*4,35-2,35*2,35/2 = 16,16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2007	19	31	50	38,00	62,00

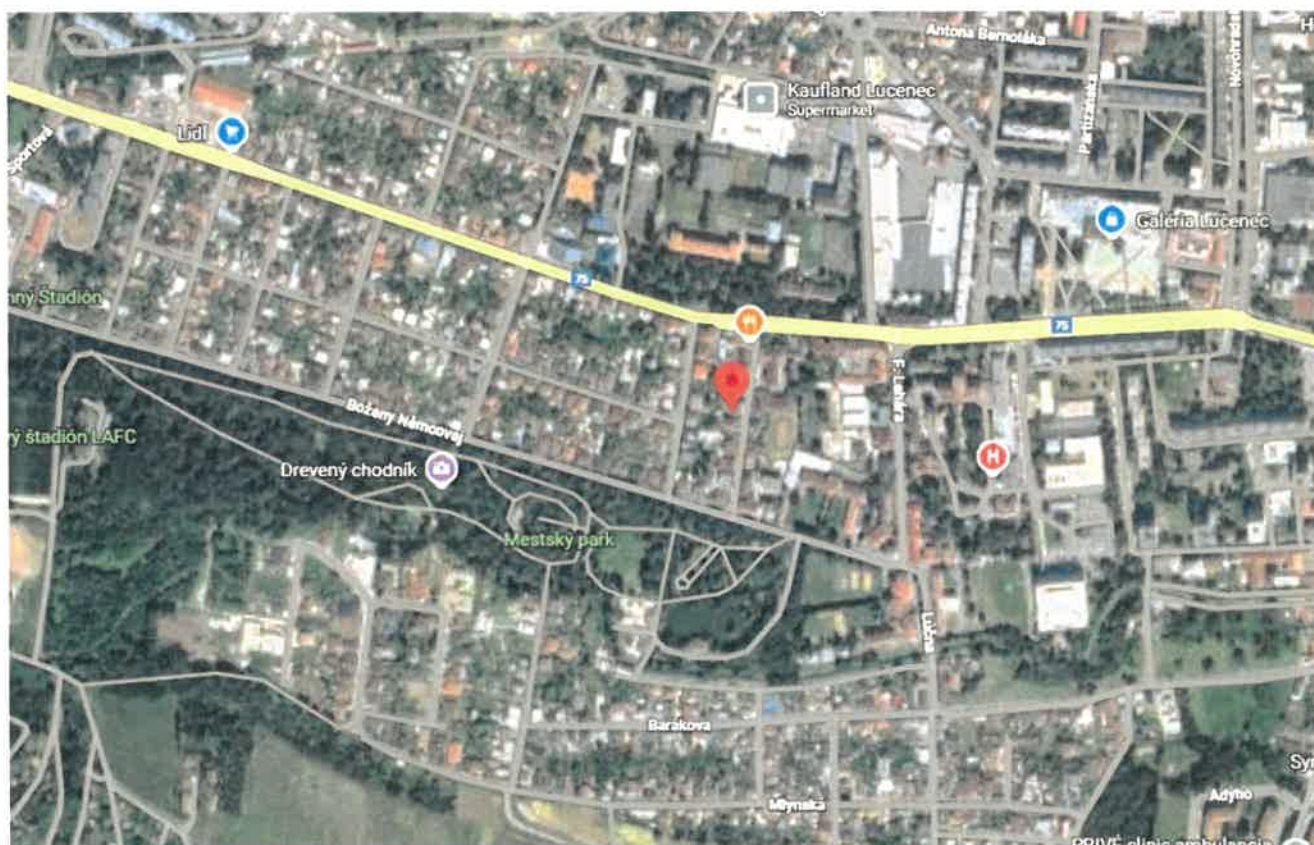
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,16 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 4,057 * 1,00	6 790,17
Technická hodnota	62,00 % z 6 790,17 €	4 209,91

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.1270 na parc.č.3991, J.Szabóa 11, Lučenec	354 568,27	199 126,58
Garáž	34 335,05	25 016,52
Uličný plot	6 118,15	3 793,25
Záhradný plot	6 903,90	4 280,42
Kopaná studňa	4 315,43	949,39
Kanalizačná prípojka	571,06	121,35
Prípojka plynu	457,95	439,63
Prípojka NN	1 244,20	771,40
Vonkajšie schody	580,70	442,78
Spevnená plocha	10 076,37	6 247,35
Altánok	6 790,17	4 209,91
Celkom:	425 961,25	245 398,58

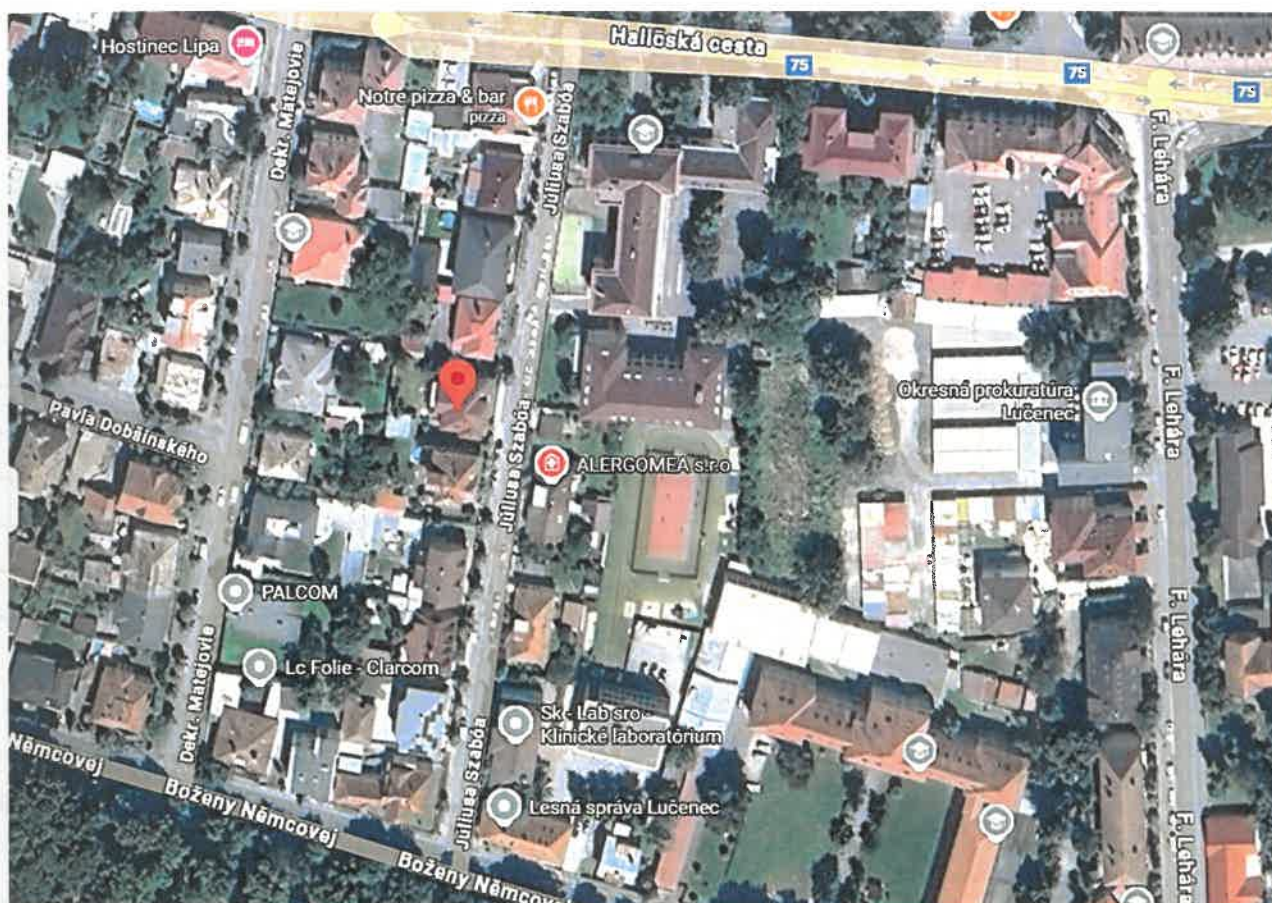
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



Lučenec

790,17
209,91

a [€]
126,58
016,52
793,25
280,42
949,39
121,35
439,63
771,40
442,78
247,35
209,91
398,58



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný súp.č.1270 sa nachádza na jednosmernej ulici J.Szabóa 11 s prístupom z ulice B.Němcovej, v staršej zástavbe rodinných domov vo vyhľadávanej lokalite severne od Mestského parku v blízkosti školy, nemocnice s poliklinikou, supermarketu a ďalšej občianskej vybavenosti, s dobrou dostupnosťou do centra mesta. Na malom kompaktnom pozemku sa v jeho JZ rohu nachádza aj prestavaná a zväčšená garáž. Prístup k nehnuteľnosti je po verejne užívanej komunikácii na neusporiadanom pozemku v KNC, v KNE je vlastníkom mesto.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti je nehnuteľnosť užívania schopná, naposledy zrekonštruovaná, pristavaná a nadstavaná v r.2007. Je možné ju využívať na mestské bývanie väčšej, aj viacgeneračnej rodiny. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. V podkroví zistené miesta s lokálnym zatekaním strechy v zníženej šikmej časti s odkladacími priestormi.

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

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky a poznámka o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Stav evidovaný v katastrálnej mape nezodpovedá plne skutočnému stavu – v katastrálnej mape nie je zakreslená prístavba zastrešenej terasy k vstupu do domu a zväčšená pôvodná garáž.

S užívaním stavby nie sú spojené žiadne ďalšie znalcovi známe riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTOVÉ BUDOVY

Rodinný dom sa nachádza neďaleko širšieho centra okresného mesta Lučenec vo vyhľadávanej lokalite starších rodinných domov a blízkou občianskou vybavenosťou. Dopyt po takýchto budovách v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Nehnuteľnosť je užívania schopná, nevyžaduje rekonštrukciu, len údržbu. Príslušenstvo je

vhodné, s dopadom na cenu do 20 %. Dom je samostatne stojaci s priemerným dispozičným riešením. Pozemok pod stavbou rovinatý, žiadna možnosť rozšírenia. Doprava miestna autobusová, železničná. Bežný hluk a prašnosť od dopravy. Les nad 1000m. Orientácia prevažne na západ a východ, podkrovie aj na juh. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Hustota obyvateľstva v okolí priemerná až vyššia. Nehnuteľnosť je bez výnosu a charakterizujem ju ako priemernú.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,000	10	10,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	149,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 149,75 / 180$	0,832
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 245\,398,58 \text{ €} * 0,832$	204 171,62 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Lučenec

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v lokalite starších rodinných domov v dobrej lokalite okresného mesta Lučenec s vyhovujúcou dostupnosťou ku kompletnej občianskej vybavenosti. Pozemok je vedený ako zastavaná plocha, záhrada. Možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete dostupné v lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3991	zastavaná plocha a nádvorie	494,00	1/1	494,00
3992	záhrada	143,00	1/1	143,00
Spolu výmera				637,00

Obec:

Lučenec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta	1,25
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,25 * 1,00$	5,4844
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,4844$	54,62 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3991	$494,00 \text{ m}^2 * 54,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 982,28
parc. č. 3992	$143,00 \text{ m}^2 * 54,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 810,66
Spolu		34 792,94

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky a poznámka o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Stav evidovaný v katastrálnej mape nezodpovedá plne skutočnému stavu – v katastrálnej mape nie je zakreslená prístavba zimnej záhrady – terasy k vstupu do domu a zväčšená pôvodná garáž.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú ďalšie znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.1270 na parc.č.3991 v katastrálnom území Lučenec, ul. J.Szabóa 11.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.1270 na parc.č.3991, J.Szabóa 11, Lučenec	165 673,32
Garáž	20 813,74
Uličný plot	3 155,98
Záhradný plot	3 561,31
Kopaná studňa	789,89
Kanalizačná prípojka	100,96
Prípojka plynu	365,77
Prípojka NN	641,80
Vonkajšie schody	368,39
Spevnená plocha	5 197,80
Altánok	3 502,65
Spolu stavby	204 171,62
Pozemky	
k.ú.Lučenec - parc. č. 3991 (494 m ²)	26 982,28
k.ú.Lučenec - parc. č. 3992 (143 m ²)	7 810,66
Spolu pozemky (637,00 m²)	34 792,94
Všeobecná hodnota celkom	238 964,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	239 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsaťdeväťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 18.02.2026

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 002/2026
- Protokol z obhliadky
- Výpis z LV č.28, k.ú. Lučenec
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lučenec
- Čestné prehlásenie o veku domu
- Stavebné povolenie na prístavbu a nadstavbu z roku 2001
- Kolaudačné rozhodnutie z roku 2007
- Výťah z dostupného projektu – pôdorysy, rez, pohľady
- Zameranie rodinného domu a situácie z obhliadky
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511218 Lučenec
Katastrálne územie : 833673 Lučenec

Dátum vyhotovenia : 13.1.2026
Čas vyhotovenia : 19:01:14
Údaje platné k : 12.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 28

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3991	494	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3992	143	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 nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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
1270	3991	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	Spolu vlastnícky podiel
1	Zvaríková Xénia r. Ferenczová, Ulica Júliusa Szabóa 1270/11, Lučenec, PSČ 984 01, SR, Dátum narodenia: 24.05.1955	1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 960/04 z 24.5.2004 - 1230/04 Dohoda o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva č. V 335/16 z 23.03.2016 - 897/16	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie č. OC/1762432826/Late/LR z 29.07.2025 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby veriteľom: 365.bank, a.s., so sídlom Dvorskovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO 31 340 890, na pozemky registra C KN parc.č. 3991, 3992 a stavbu s.č. 1270 na pozemku registra C KN parc.č. 3991, zapísané 04.08.2025, P-292/2025 - 1615/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Poštová banka, a.s., Dvorskovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, č.V-104/2018 z 29.01.2018, na pozemky registra C KN par.č.3991, 3992 a stavbu s.č.1270 na pozemku registra C KN par.č.3991 - 385/18

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	Lučenec	Lučenec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3991		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 13. 1. 2026 19:01:41		Bez autorizácie	
Údaje platné k 12. 1. 2026 18:00:00			

Príloha	P. 15
Strana číslo	47.
Počet strán	1

Čestné prehlásenie

Ja dole podpísaný Ján Havlar, nar.27.8. 1933, r.č.330827/, bytom ul.Szabóa č.8, Lučenec, číslo OP 0000000000, týmto na svoju česť prehlasujem, že rodinný dom číslo súpisné 1270 nachádzajúci sa na parcele číslo 3991, číslo popisné 11 na ulici Szabóa v Lučenci bol postavený na základoch pôvodného domu, ktorý bol cez vojnu značne poškodený, v rokoch 1946 až 1948. Dom obnovili jeho majitelia.

V Lučenci dňa 24.11.2001.

Havlar Ján

Ján Havlar



Okresný úrad v Lučenci - odbor životného prostredia

Číslo: F - 2001/00278

V Lučenci 12.01.2001

Príloha	5
Strana číslo	32
Počet strán	1

STAVEBNÉ POVOLENIE

stavebník Koloman Varga /r.č. 640425/7211/
Erika Vargová /655410/6317/
adresa Kirejevská 1173/39, 979 01 Rimavská Sobota
požiadali dňa 08.11.2000

o vydanie stavebného povolenia na stavbu:

"Nadstavba a prístavba rodinného domu na Ul. J. Szabóa č.11, Lučenec"

Okresný úrad v Lučenci - odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona 60/78 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť o stavebné povolenie podľa § 37, 62 a 63 zákona č. 50/78 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /ďalej len stavebný zákon/ a v spojenom územnom a stavebnom konaní po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

stavba:

"Nadstavba a prístavba rodinného domu na Ul. J. Szabóa č.11, Lučenec"

pozostáva:

-z rekonštrukcie vlastného objektu.

I.P.P. - schodisko, kotolňa, miestnosť pre WHIRLPOOL,

I.N.P. - vstupné schodisko, zádverie, chodba, pracovňa, chodba, kúpeľňa + WC,
obývací izba, hala s krbom, jedáleň, kuchyňa, špajza, schodisko do podkrovia,
terasa, schodisko do záhrady,

II.N.P. /podkrovia/ - chodba s galériou, spálňa, balkón, šatník 2x, kúpeľňa +WC, izba 2x,
kúpeľňa +WC,

/plynoinštalácia, vnútorná kanalizácia, vnútorný rozvod vody, elektroinštalácia/

-s napojením na existujúce prípojky,

-z prestavby garáže.

na pozemku parc. č. 3991, 3992 vo vlastníctve stavebníkov

v katastrálnom území Lučenec

na podľa § 39, 39a ods. 4 a 66 stavebného zákona

POVOĽUJE.

Toto stavebné povolenie v súlade s § 9 zák. č.307/92 Zb. o ochrane PPF nahrádza povolenie na odňatie pozemku par. č.3992 kultúra záhrada o výmere 0,0014 ha, v k.ú. Lučenec podľa § 8 zák. č. 307/92 Zb. z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku parc. č. 3991, 3992.

2. Podmienky na zabezpečenie súladu urbanistického a architektonického riešenia stavby s okolím a ďalšie podmienky v zmysle § 39a ods. 2 písm. b, stavebného zákona.

Navrhovanou rekonštrukciou existujúceho prízemného rodinného domu, čiastočne podpivničeného s valbovou strechou s priradenou sedlovou strechou z dvornej strany sa zachová pôvodný ráz stavby s využitím podkrovných priestorov presvetlením vikierom a strešnými oknami.

3. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.



Okresný úrad v Lučenci
odbor životného prostredia
Toto rozhodnutie je záväznou prílohou
dňa 16.01.2001

8

4. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení najmä vyhl. č. 374/90 Zb. a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
5. Pri stavbe budú dodržané ustanovenia oddielu 3, II. časti stavebného zákona na všeobecné technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy, najmä STN 73 8005, STN 38 6413, STN 38 6415, STN 38 6442, STN 38 6443, bezpečnostné a hygienické.
6. Na stavbe musí byť vedený stavebný denník v súlade s § 48d stavebného zákona.
7. Stavba bude dokončená najneskôr do 31.01.2003.
8. Stavba bude uskutočňovaná svojpomocne.
 Stavebný dozor nad jej uskutočňovaním bude vykonávať
 meno Ing. Rudolf Vanka
 adresa 966 24 Kosorin 115
9. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
10. Stavebný úrad v zmysle § 75a stavebného zákona upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby oprávnenými osobami. Za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní zodpovedá stavebník.
11. V zmysle § 86 ods. 3 písm. j) stavebného zákona je stavebník povinný označiť stavbu vhodným spôsobom.
12. Podmienky napojenia na technické siete a úprava staveniska:
 -PD rieši rekonštrukciu existujúceho prízemného rodinného domu s napojením na plynovú prípojku a prestavbu garáže.
 -Zhotoviteľ plynoinštalácie musí mať oprávnenie na realizované práce.
 -RTP použiť KRIŽIK, skrinku merania ACEX, zrušiť kapáky.
13. Rozpočtový náklad stavby je: 2 280 000,- Sk.
14. Stavebník je povinný umožniť povereným orgánom vstup na stavbu za účelom vykonávania štátneho stavebného dohľadu.
15. V zmysle § 76 a 77 stavebného zákona stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného stavebným úradom, ktorý stavebné povolenie vydal.
16. Správny poplatok vo výške 500,- Sk bol uhradený v zmysle zákona č. 145/95 Z.z. v znení noviel o správnych poplatkoch.
17. Investor zodpovedá, že zhotoviteľ /dodávateľ/ stavby musí pre stavbu použiť len výrobky, ktoré majú vlastnosti, aby po dobu predpokladanej existencie stavby bola pri bežnej údržbe zaručená mechanická pevnosť, stabilita, požiarne bezpečnosť, hygienické požiadavky, ochrana zdravia a životného prostredia, bezpečnosť pri užívaní, ochrana proti hluku a úspora energie v zmysle § 43d a 43f stavebného zákona.
 Pri stavbe používať len výrobky s atestami, ktoré je potrebné vykladať v kolaudačnom konaní.
18. Ďalšie prípadné podmienky v zmysle § 66 stavebného zákona, zabezpečujúce požiadavky hygienickej, požiarnej ochrany, bezpečnosti práce a ochrany zdravia, ochrany pamiatok a prírody a i.
 -Stavebný materiál neskladovať na verejných priestranstvách, v prípade znečistenia komuniku zabezpečiť ich priebežné čistenie.
 -Prípadné preukázané škody vzniknuté v dôsledku realizácie stavby na susedných nehnuteľnostiach, sú stavebníci povinní nahradiť ich vlastníkom v plnej výške.
 -So vzniknutým odpadom pri prestavbe RD nakladať v zmysle zákona 238/91 Zb. a v zmysle neskorších predpisov.
 -Odpady, ktoré nie je možné využiť zneškodniť na legálnom zariadení resp. skládka odpadu Čunovo, Lučenec, /zneškodnenie vzniknutej stavebnej suty zabezpečiť na legálnej skládke/.
 -Doklad o zneškodnení stavebnej suty predložiť ku kolaudácii.
 -Realizáciou stavby nezhoršovať životné prostredie.
 -Na výstavbu použiť poľnohospodársku pôdu len v rozsahu odsúhlasenom v tomto rozhodnutí.
 -Vykonať skrývku humózneho horizontu do hĺbky 30 cm z celej trvale odnímanej poľnohospodárskej pôdy a túto použiť na vylepšenie okolitej záhrady.
19. Stavebník, zhotoviteľ stavby, iná oprávnená osoba sú povinní bezodkladne ohlásiť stavebnému úradu zvrátenie stavby, ktoré ohrozuje jej bezpečnosť, životy či zdravie osôb, alebo môžu spôsobiť značné škody.
20. Povinnosť vlastníkov susedných nehnuteľností znášať vykonávanie niektorých prác z ich pozemkov alebo susedných nehnuteľností. Stavebník prípadné vzniknuté škody musí uhradiť vlastníkom alebo užívateľom.

21. Povinnosť vlastníkov susedných nehnuteľností znášať vykonávanie niektorých prác z ich pozemkov alebo stavieb
- vlastníci susedných nehnuteľností sú povinní umožniť umiestnenie časti garáže z ich pozemku.

Námietky účastníka konania neboli podané.

Odôvodnenie:

Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania dotknutým orgánom štátnej správy a známym účastníkom konania oznámením č. F-2000/02812 zo dňa 14.11.2000 a spojil podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Oblasťný úrad v Lučenci, odbor Životného prostredia stavebné konanie prerušil pod číslom F-2000/02812 dňa 04.12.2000 do doplnenia podkladov.

V roku 2001 bol spis prečíslovaný z F-2000/02812 na F-2001/00278.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočňovaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu určené v oddieli 3, II. časti stavebného zákona za podmienok uvedených vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezískal dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány: Mesto Lučenec, ST a.s. PO Lučenec, ST a.s. UČOK Lučenec, SSE s.p. RZ Lučenec, StVaK s.p. OZ OZ Lučenec, SPP s.p. OZ Lučenec, ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebníci sú povinní pred užívaním stavby požiadať Okresný úrad v Lučenci - odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku o začatie kolaudačného konania.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť § 52 zákona č. 71/97 Zb. J.

Stavebné povolenie stratí platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď na dobudlo právoplatnosť nebude stavba začatá.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v zmysle § 53 a 54 zákona 71/1997 Zb. do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Okresný úrad v Lučenci, odbor Životného prostredia.



Ing. arch. Ladislav Tatar
vedúci odboru

Prílohy:

- projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom v stavebnom konaní
- štítok označenia stavby

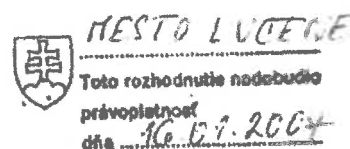
Rozhodnutie sa doručí:

- Koloman Varga, Kirejevská č. 1173/39, 979 01 Rimavská Sobota
- Erika Vargová, Kirejevská č. 1173/39, 979 01 Rimavská Sobota
- Mesto Lučenec, p. primátor MUDr. Murgaš
- Róbert Bene, J. Szabó č.9, 984 01 Lučenec
- Ing. Ján Gaber, J. Szabó č.13, 984 01 Lučenec
- Terézia Gaberová, J. Szabó č.13, 984 01 Lučenec
- Ana Kureková, Dekrét Matejovie č.8, 984 01 Lučenec
- Ing. Rudolf Varža, 886 24 Kosorin 115
- Ing. František Tučňák, Turmianek 1/30, 851 07 Bratislava

Na vedomie:

- SSE s.p. RZ, Lučenec
- SPP s.p. OZ, Lučenec
- StVaK s.p. OZ OZ, Lučenec
- Okresný úrad v Lučenci, odbor PPLH
- Okresný úrad v Lučenci, katastrálny odbor

Príloha	P- 4
Strana 3. z 10	38
Podpis	1



Mesto Lučenec
Ul. novohradská 1, 984 01 Lučenec

Číslo: OV, SP, ÚPaA -4990/2006

V Lučenci 09.01.2007

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Okresný úrad v Lučenci - odbor životného prostredia ako v tom čase príslušný stavebný úrad vydal stavebné povolenie dňa 12.01.2001 pod číslom: F-2001/00278 a tunajší úrad vydal rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením dňa 05.11.2004 pod č. OVaSP-A/2004/05200 na stavbu:

"Rekonštrukcia rodinného domu" na Ul. J. Szabóa č. 11 v Lučenci

na parcelnom čísle 3991 a 3992 kat. územie Lučenec.
Po preskúmaní návrhu stavebníkov:

Mgr. Zoltán Zvarík a manž. Xénia Zvaríková

adresa: Ul. M. Rázusa č. 46, 984 01 Lučenec zo dňa 22.12.2006 a na základe výsledkov ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaným dňa 05.01.2007 Mesto Lučenec zast. primátorom mesta Ing. Milanom Markom ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zák. č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /ďalej stavebný zákon/, v súlade s § 2 písm. e/ zák. č. 418/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a § 20 Vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona rozhodol takto:

povoľuje užívanie

stavby: **"Rekonštrukcia rodinného domu - zmena č. 1" na Ul. J. Szabóa č. 11 v Lučenci,**

Stavba obsahuje: vlastný objekt rodinného domu: schodisko, kotolňa a sklad v suteréne, terasa, pracovňa, chodba - schodište, kuchyňa, spálňa, obýv. izba, izba a kúpeľňa na prízemí, 3 izby, chodba, schodište, kúpeľňa, hala a terasa v podkroví,

-vnútorné rozvody /elektrina, plyn, voda, kanalizácia/ a bleskozvod.

Pre užívanie stavby Mesto Lučenec zast. primátorom mesta Ing. Milanom Markom určuje podľa § 82 odst. 2 a ods. 3 stavebného zákona a § 20 Vyhl. č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

- užívaním stavby nesmie byť zhoršované životné prostredie,
- stavbu udržiavať v zmysle § 86 zák. č. 50/76 Zb. /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov v dobrom stavebnom stave,
- so vzniknutým odpadom nakladať v súlade s ust. zák. č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V konaní neboli zistené odchylky od schválenej projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky v jej realizácii, sadové a terénne úpravy ukončiť do 30.10.2007.

Odôvodnenie

Návrh stavebníkov Mgr. Zoltána Zvaríka a manž. Xénie Zvaríkovej, bytom Ul. M. Rázusa č. 46, 984 01 Lučenec zo dňa 22.12.2006 bol posúdený pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 05.01.2007. V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a v konaní o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Stavebné povolenie bolo vydané pre stavebníkov Kolomana Vargu a manž. Erikú Vargovú, bytom Kirejevská 1173/39, 979 01 Rimavská Sobota, kúpou rozostavanej stavby sa jej vlastníckmi ako aj stavebníkmi stali Mgr. Zoltán Zvarík a manž. Xénia Zvaríková tak, ako je to uvedené v rozhodnutí o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, ktorým bola povolená aj zmena stavebného dozora a projektu stavby. Povolenie užívania samostatne stojacej garáže bude predmetom osobitného konania na základe písomného návrhu stavebníkov.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Stavebníci sú povinní zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v Meste Lučenec.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v zmysle § 53 a 54 zákona 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Mesto Lučenec, Mestský úrad. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Ing. Milan Marko
primátor mesta

Rozhodnutie sa doručí:

- Mgr. Zoltán Zvarík, Ul. M. Rázusa č. 46, 984 01 Lučenec
- Xénia Zvaríková, Ul. M. Rázusa č. 46, 984 01 Lučenec

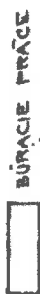
Na vedomie:

- Michal Varšo, Rúbanisko II/59, 984 03 Lučenec

LEGENDA MIESTNOSTI

Z.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PODLAHA	STENY
01	SCHODISKO	BETÓN. NAZEM.	PASÁŽA
02	SKLAD	BET. NAZEMNÁ	VPC OMIETKA
03	SKLAD	BET. NAZEMNÁ	VPC OMIETKA

LEGENDA:



BÚRACIE PRÁCE

A

VYBÚRANIE OKEN, DVERÍ

B

VYBÚRANIE PODLAHY DO HLBSKY 250MM

C

OBITIE OMIETKY

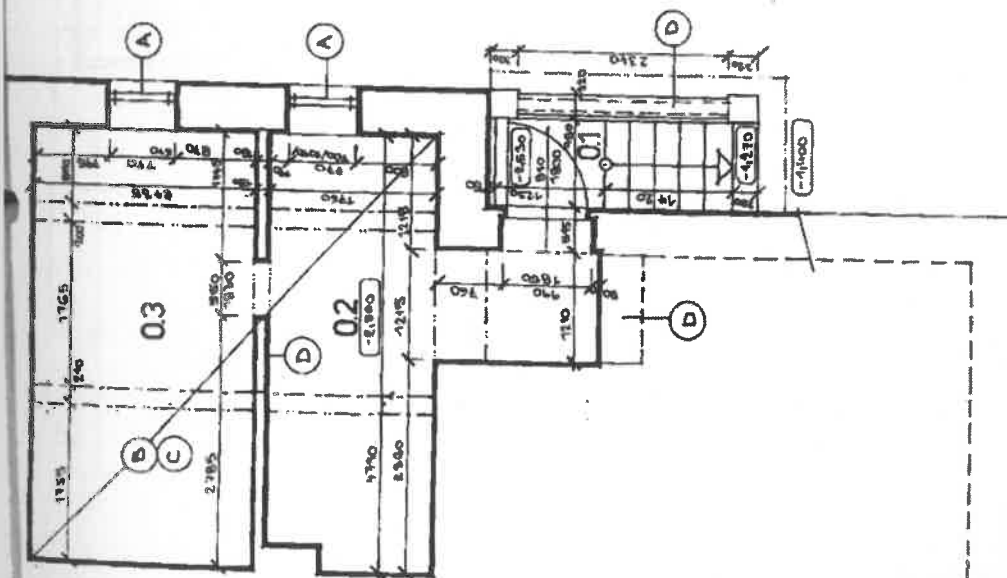
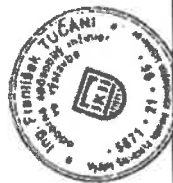
D

VYBÚRANIE KURVY, PRIEČKY

E

VYBÚRANIE KOTŤ. PREDUCHU (NAPAJENIE NA KOTŤ V PRIEBEŽI)

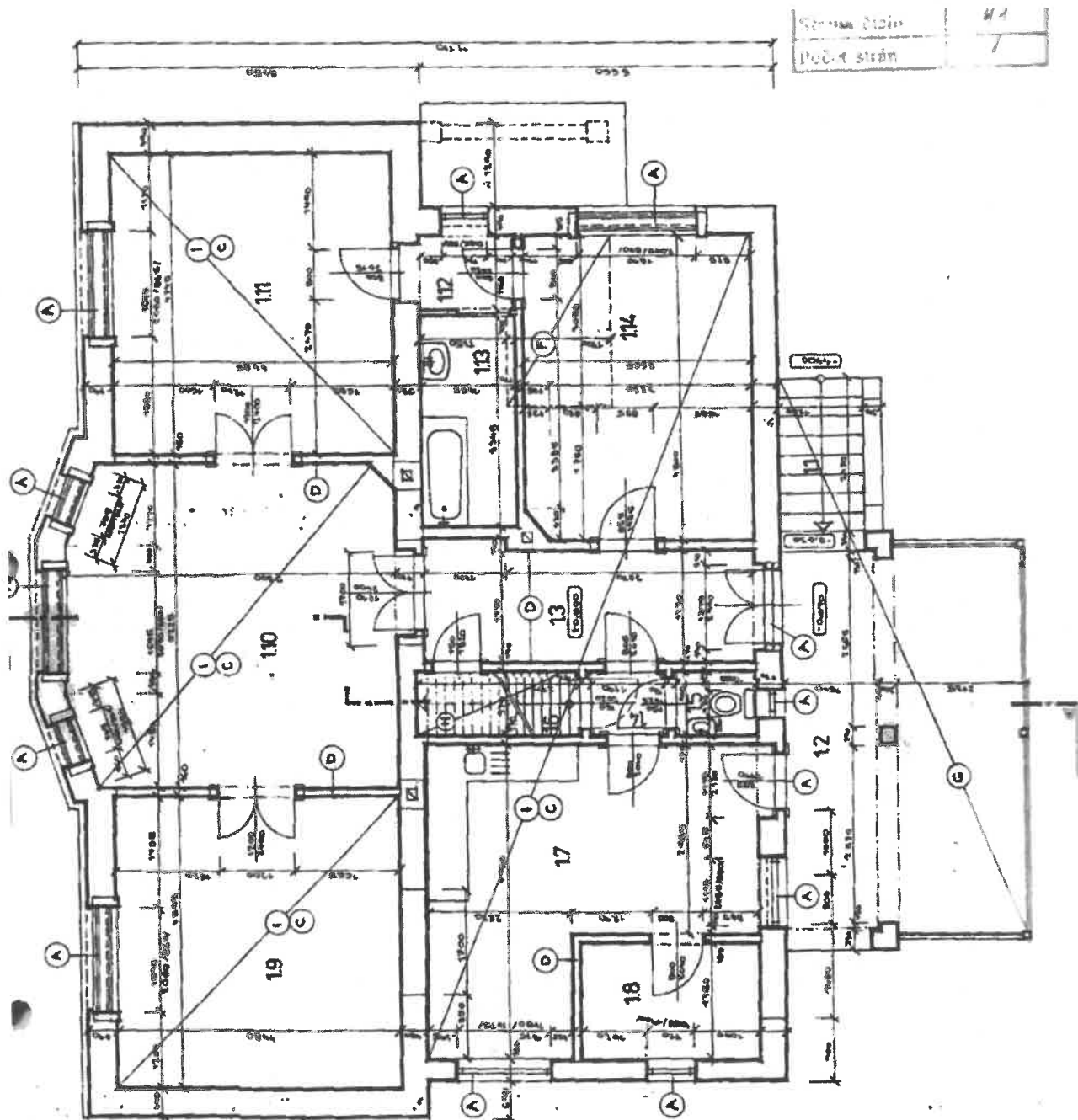
Príloha	2	B
Strana číslo		40
Počet strán		1



AMELA	RODINNÝ DOM V LUČENCI
INVESTOR	K. VARGA S MANŽELKOU
PROJEKTANT	ATELIER S.E.P.L. S.R.O. ŽIAK N/HROMOM
ROD. PRŮJ.	ING. FRANTIŠEK TUČANÍ
STUPEN	ZAMERANIE SKUTK. STAVU
MIETKA	ORGAN. VÝKRESU
1:50	PŮORYS SUTERÉNU
	02/2020
	v.z.
	1.

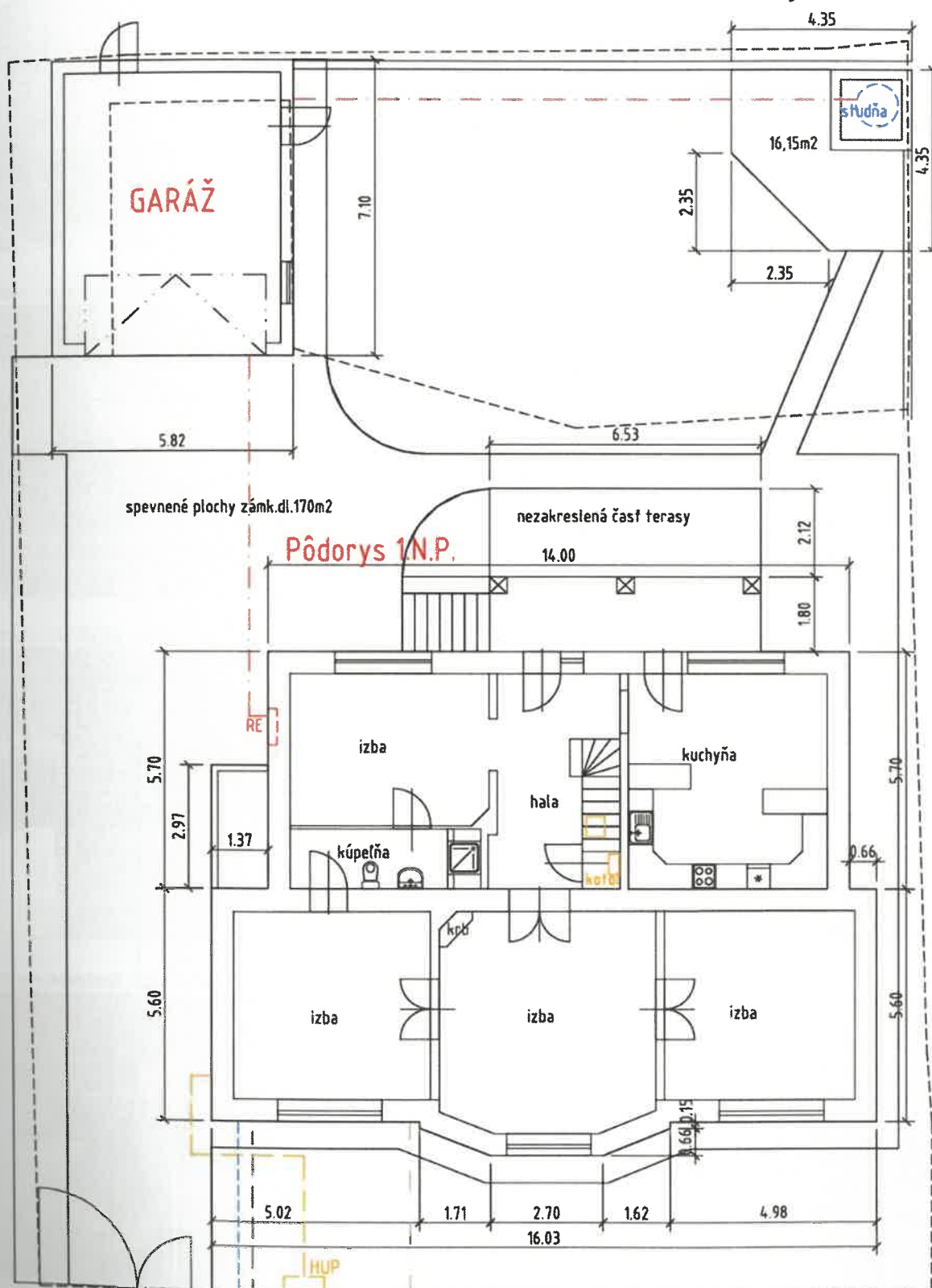
SUTERÉNU

PRILEMIA



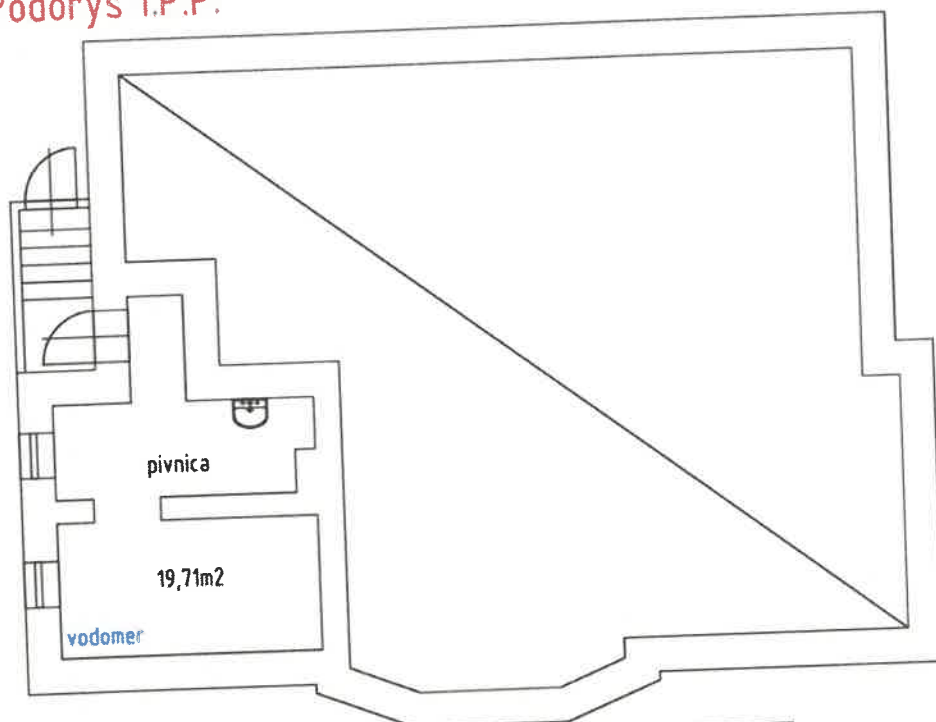
RODINNÝ DOM súp.č.1270, k.ú.LUČENEC, J.SZABÓA 11

Situácia + Pôdorys 1.N.P.

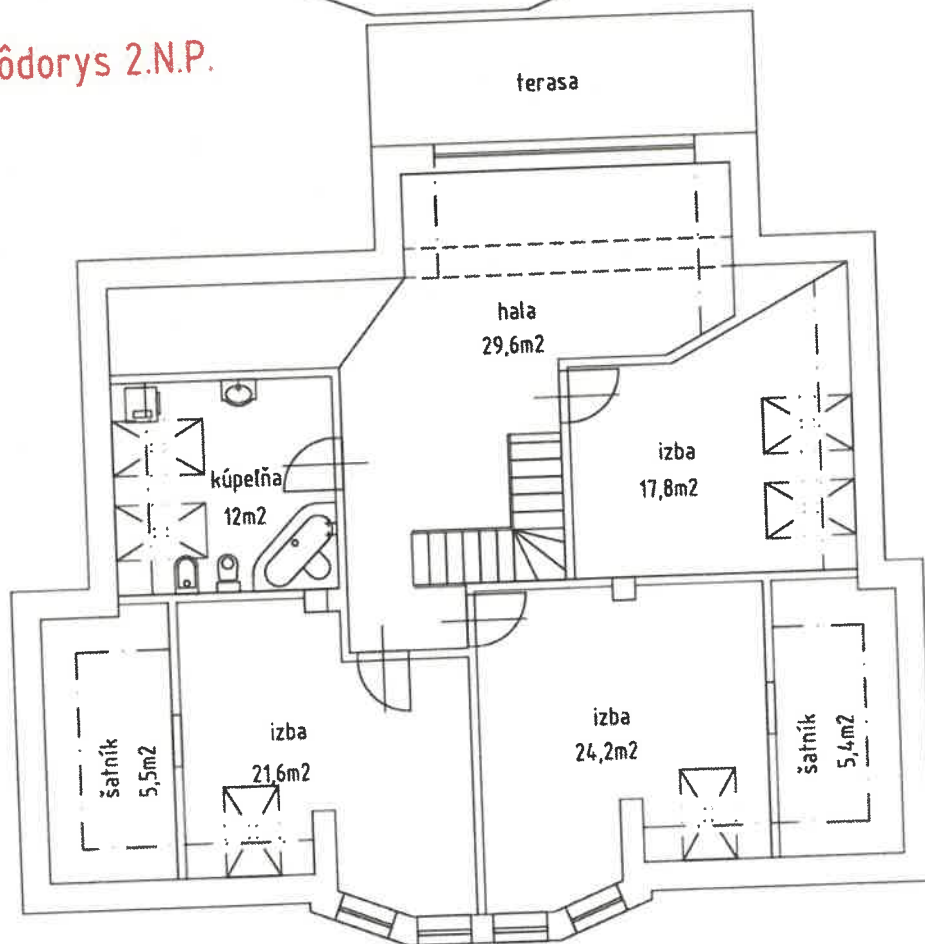


RODINNÝ DOM súp.č.1270, k.ú.LUČENEC, J.SZABÓA 11

Pôdorys 1.P.P.



Pôdorys 2.N.P.



Rodinný dom súp.č.1270 na parc.č.3991, ulica Júliusa Szabóa 11, Lučenec



Prízemie - schody k vstupu, vstupná hala, kozub v obývacej izbe



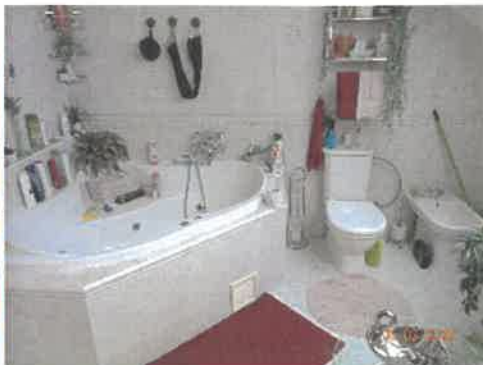
Prízemie – kuchyňa, kotol v podschodišťovom priestore



Prízemie – zásobník v podschodišťovom priestore, kúpeľňa



Podkrovie – schody, kúpeľňa



Podkrovie – hala s východom na vonkajšiu terasu, podkrovná izba



Podkrovie – rozvádzač, odkladací priestor so znakmi zatekania, plesne



Suterén



Suterén



Garáž



Garáž, altánok



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 19/2026

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

Podpis znalca



