

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 29.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

154/2026

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Kalonda, s.č. 98, postavený na parcele č. 744/10, vrátane príslušenstva a pozemkov,
podľa výpisu z LV č. 49, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 45 (14)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu v obci Kalonda, s.č. 98, postavený na parcele č. 744/10, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 49, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 24.08.2026.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 24.08.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 20/2023 vypracovaný znalcom Ing. Rastislav Ďurbis.
- Objednávka znaleckého posudku
- Ústne informácie získane pri miestnej obhliadke vlastníka, ktorý zodpovedá za pravdivosť poskytnutých informácií

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 24.08.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 744/10 v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, zo dňa 08.09.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 49, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, zo dňa 08.09.2026, vytvorený cez katastrálny portál

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 128/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 163/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009

Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 128/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 15/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2026. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **lineárnou metódou**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zadané.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 24.10.000**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **obec Kalonda – okres Lučenec ($k_M = 0,95$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **II. kvartál 2026 vo výške 4,199**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

- **Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

- **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

- **Technická hodnota (TH)**

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

- **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- **Stavby**

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 49 v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 49

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
472/12	100	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	
472/13	25	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	
472/14	4	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	
744/10	1330	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	
744/12	32	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	
744/13	130	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 – Pozemok na ktorom je postavená bytová budova

99 – Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 – Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
98	744/10	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

- 1 Papp Sándor r. Papp a Andrea Papp r. Očovaiová, Železničná 1/1, Kalonda, PSČ 985 31, SR, Dátum narodenia: 16.09.1964, Dátum narodenia: 31.05.1971, BSM**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva č.V 2643/07 z 12.10.2007-51/07

Kúpna zmluva č.V 2030/12 z 5.11.2012-49/12

Rozhodnutie č. KL-SP-010/2012 z 3.12.2012 - R 620/12 - 58/12

Iné údaje: Bez zápisu**Poznámky:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Zn. OVRU/60/2026 zo dňa 12.06.2026 formou dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, na pozemky registra C KN p.č. 472/12, 472/13, 472/14, 744/10, 744/12, 744/13, na Rodinný dom súp.č. 98 na pozemku registra C KN p.č. 744/10, zapísané dňa 16.06.2026, P-225/2026 - v.z.33/26

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 1**

Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava, na pozemky CKN parc.č. 472/12, 472/13, 472/14, 744/10, 744/12, 744/13 a na stavbu so sč. 98 na pozemku CKN parc.č. 744/10, č. V 30/13 z 23.1.2013 - 3/13

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. V 166/15 z 13.2.2015, na pozemky registra CKN parc.č. 472/12, 472/13, 472/14, 744/10, 744/12, 744/13 a stavbu sč. 98 rodinný dom na pozemku registra CKN parc.č. 744/10 - 70/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 24.08.2026 za účasti vlastníka nehnuteľnosti, p. Malenovský. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.08.2026.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 730 – vlastníkom je Obec Kalonda, Mierová 67, Kalonda, PSČ 985 31, SR.

d) Technická dokumentácia:

Objednávateľom bol predložený znalecký posudok č. 20/2023 vypracovaný Ing. Rastislav Ďurbis (30.03.2023), ktorého prílohu tvorí aj technická dokumentácia hodnoteného rodinného domu v rozsahu pôdorys suterénu, prízemí, poschodia a podkrovia. Dispozičné riešenie rodinného domu bolo porovnané s predloženou technickou dokumentáciou a zistené dispozičné zmeny boli zakreslené do technickej dokumentácie. Zastavaná plocha rodinného domu bola premeraná znalcom pri obhliadke a porovnaná s pôdorysom rodinného domu. Zistené rozmery zastavanej plochy stavby rodinného domu boli zakreslené do technickej dokumentácie. V predloženom znaleckom posudku je uvedené, že hodnotená stavba bývalej colnice bola daná do užívania v roku 1921. Znalec nemá žiadny doklad o veku stavby, len informáciu z predloženého znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že rodinný dom so súpisným číslom 98, postavený na parcele číslo 744/10, vrátane príslušenstva, v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, je zapísaný na LV č. 49. Pozemky na parcelách č. 472/12, 472/13, 472/14, 744/10, 744/12, 744/13 v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, sú zapísané na LV č. 49. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rodinný dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako rodinný dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 472/12 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 472/13 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 472/14 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 744/10 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1330 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 744/12 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 744/13 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 98, v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 744/10, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Obec Kalonda momentálne nemá zverejnený územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v obci Kalonda s.č. 98, k.ú. Kalonda, okres Lučenec

POPIS STAVBY

Samostatne stojaci podpivničený, poschodový (2 nadzemné podlažia), pokrovný rodinný dom súp. č. 98 je postavený na parc. č. 744/10 k. ú. Kalonda, mimo zastavaného územia obce, neďaleko štátnej hranice s Maďarskou republikou. V minulosti budova slúžila ako colnica. V okolí sa nenachádza žiadna zástavba. Obec Kalonda je vzdialená cca 1,5km od nehnuteľnosti. Rodinný dom je napojený len na elektrickú energiu. Pitná voda je riešená z vlastnej studne. Kanalizáciu má riešenú do vlastnej ČOV-ky, ktorá už neexistuje. Vykurovanie má ústredné teplovodné s 2 okruhmi a TÚV je zabezpečená z centrálného zdroja. V danej lokalite sa rozvody zemného plynu a

verejnej kanalizácie nenachádzajú. Súčasný vlastník po nadobudnutí nehnuteľnosti v roku 2012 začal s jej postupnou modernizáciou, ktorá však nebola dokončená.

Dispozičné riešenie

Suterén - kotolňa, sklady, schodisko

Prízemie - prvá bytová jednotka

poschodie - druhá bytová jednotka

podkrovie - tretia bytová jednotka

Pozn. každá bytová jednotka pozostáva z kuchyne, izieb, kúpeľne, WC a chodieb

Hlavný vstup do rodinného domu je cez vstup od cesty. Vedľajší vstup je priestor wellnessu v zadnej časti. Hlavným komunikačným centrom rodinného domu s tromi bytovými jednotkami je vnútorné schodisko.

Zatriedenie stavby podľa Vyhlášky č. 323/2010 Z. z. Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

1122 - bytové stavby - trojbytové a viacbytové budovy

Pri tvorbe východiskovej hodnoty rodinného domu bol zohľadnený stupeň rozostavanosti jednotlivých stavebných konštrukcií, stavebných prvkov a vybavenia.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

zvislé nosné konštrukcie - obvodové nosné steny sú monolitické betónové, hrúbky 0,5 - 0,6 m

vnútorné nosné steny sú murované z pálených tehál hrúbky 0,3 a 0,6m

deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál

podpivničenie - do 1,0m, so zvislou hydroizoláciou

strop - monolitický železobetónový s viditeľnými rebrami

elektroinštalácia - svetelná aj motorická (1995)

podlaha - betónová (1995)

okná - kovové, jednoduché s kovovými mrežami (1995)

rozvody vody - studenej a teplej z plastového potrubia, z vlastnej studne (2012)

kanalizácia - kameninové stupačky (1995)

zdroj vykurovania - elektro kotol (1995) a kotol na tuhé palivo (2015)

dvere - drevené hladké, v oceľových zárubniach (1995)

vnútorné omietky - vápenné hladké (1995)

schodisko - betónové, monolitické, jednoramenné, povrchová úprava stupňov zo zatretého betónu

vonkajšie parapety - z pozinkovaného plechu (1995)

zdroj TUV - elektrický zásobníkový ohrievač (2012) - 2ks 500 litrové zásobníky na TUV (2015)

fasádne omietky - vápenné hladké, zo 4 strán do 1/2 omietanej plochy (1995)

domáca vodáreň (2012)

elektroinštalácia (1995)

vykurovanie - ústredné, teplovodné, oceľové radiátory (1995)

vnútorné vybavenie - keramické umývadlo s obvyčajnou batériou, kombi WC 2ks

keramický obklad WC výšky min 1,0m 1ks (1995)

1. Nadzemné podlažie

Technický popis:

základy - monolitické betónové základové pásy, s vodorovnou hydroizoláciou

murivo - murované z pálených tehál, hrúbky 450 mm

deliace konštrukcie - murované z pálených tehál hrúbky 100 a 150mm

stropná konštrukcia - drevená trámová, s rovným podhl'adom

strecha - drevená valbová strešná konštrukcia

krytina strechy krovu - asfaltový šindel' (1995)

klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu (strešné žľaby, strešné zvody, zachytávače snehu) (1995)

bleskozvod (1995)
klampiarske konštrukcie ostatné - z pozinkovaného plechu (1995)
vnútorné omietky - vápenné hladké (1995)
fasádne omietky - hladké omietky zo 4 strán nad 2/3 omietanej plochy (1995)
zateplenie kontaktným zatepl'ovacím systémom s hrúbkou izolantu 5cm(EPS polystyrén) (1995)
elektroinštalácia - svetelná aj motorická (1995)
kanalizácia - liatinové stupačky (1995)
rozvody vody - z plastového potrubia, studenej aj teplej vody z centrálného zdroja (2015)
okná - drevené dvojité (1995)
podlahy obytných miestností - linoleum (1995)
podlahy ostatných miestností - keramická dlažba (1995)
vykurovanie - ústredné, teplovodné, ocel'ové radiátory (1995)
elektrický rozvádzač s automatickým istením (1995)
dvere - drevené hladké v ocel'ových zárubniach (1995)
schodisko - železobetónová nosná konštrukcia, dvojramenné, s povrchovou úpravou stupňov z hladeného betónu
vybavenie kúpeľne - samostatné kombi WC 2ks, 3x keramické umývadlo bez batérie, keramické obklady stien - samostatnej sprchy, vane, WC do výšky 1m 6x, kúpeľne nad 1,35m
Sauna
kuchynská linka (žiadna), keramický obklad steny za linkou
vybavenie kúpeľne - žiadne
podlahy obytných miestností - PVC
vykurovanie - ústredné teplovodné - plechové radiátory
Alarm

Prístavba z roku 2015

Predná prístavba k rodinnému domu slúži ako zádverie. Prístavba je murovaná z pórobetónových tvárnic s monolitickými betónovými základmi s vodorovnou hydroizoláciou. Dvere sú plastové, podlaha je z keramickej dlažby. Strecha je plochá, jednoplášťová s tepelnou izoláciou. Fasádne omietky sú škrabané. Vnútorné vápenné hladké.

Prístavba z roku 2015

Zadná prístavba k rodinnému domu tvorí wellnessovú časť. Prístavba je murovaná z pórobetónových tvárnic s monolitickými betónovými základmi s vodorovnou hydroizoláciou. Dvere sú plastové, podlaha je z keramickej dlažby. Strecha je plochá, jednoplášťová s tepelnou izoláciou. Fasádne omietky sú škrabané. Vnútorné vápenné hladké. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorné vybavenie tvorí keramické umývadlo, kombi WC a samostatná sprcha. Batérie sú pákové. Rozvody vody z plastového potrubia, kanalizácia je plastová. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Nachádza sa tu jeden elektrorozvádzač s automatickým istením. Obklady stien sú z keramického obkladu.

2. Nadzemné podlažie

murivo - murované z pálených plných tehál, hrúbky 450mm
deliace konštrukcie - murované z pálených tehál hrúbky 100 a 150mm
stropná konštrukcia - drevená trámová, s rovným podhl'adom
bleskozvod (1995)
klampiarske konštrukcie ostatné - z pozinkovaného plechu (1995)
vnútorné omietky - vápenné hladké (1995)
fasádne omietky - hladké omietky zo 4 strán nad 2/3 omietanej plochy (1995)
zateplenie kontaktným zatepl'ovacím systémom s hrúbkou izolantu 5cm(Lignopor) (1995)
elektroinštalácia - svetelná (1995)
kanalizácia - liatinová stupačka (1995)
rozvody vody - z ocel'ového pozinkovaného potrubia, studenej a teplej vody z centrálného zdroja (2015)
okná - drevené zdvojené (1995)
podlahy obytných miestností - PVC (1995)
podlahy ostatných miestností - keramická dlažba (1995)
vykurovanie - ústredné, teplovodné, ocel'ové radiátory (1995)
elektrický rozvádzač s automatickým istením (1995)

dvere - drevené hladké v ocelových zárubniach (1995)
schodisko - železobetónová nosná konštrukcia, dvojramenné, s povrchovou úpravou stupňov z hladeného betónu
vybavenie kúpeľne - samostatné kombi WC 2x, 2x smaltovaná vaňa
keramické obklady stien - kúpeľne nad 1,35m, vane, samostatného WC a kuchyne za linkou
vybavenie kuchyne - kuchynská linka 2x2,1m, smaltovaný drez bez batérií

terasa nad vstupom - výmera nad 5m²
podlahy obytných miestností - PVC
vykurovanie - ústredné teplovodné - plechové radiátory

Podkrovie

murivo - murované z pálených plných tehál, hrúbky 450mm
deliace konštrukcie - murované z pálených tehál hrúbky 100 a 150mm
stropná konštrukcia - drevená trámová, s rovným podhl'adom
klampiarske konštrukcie ostatné - z pozinkovaného plechu (1995)
vnútorné omietky - vápenné hladké (1995)
fasádne omietky - hladké omietky zo 4 strán nad 2/3 omietanej plochy a z dvoch strán do 1/3 omietanej plochy (1995)
zateplenie kontaktným zatepl'ovacím systémom s hrúbkou izolantu 5cm (Lignopor) (1995)
elektroinštalácia - svetelná (1995)
kanalizácia - liatinová stupačka (1995)
rozvody vody - z ocelového pozinkovaného potrubia, studenej a teplej vody z centrálneho zdroja (2015)
okná - drevené zdvojené (1995)
podlahy obytných miestností - PVC (1995)
podlahy ostatných miestností - keramická dlažba (1995)
vykurovanie - ústredné, teplovodné, ocelové radiátory (1995)
elektrický rozvádzač s automatickým istením (1995)
dvere - drevené hladké v ocelových zárubniach (1995)
vybavenie kúpeľne - samostatné kombi WC, keramické umývadlo bez batérie, smaltovaná vaňa bez batérie
keramické obklady stien - kúpeľne nad 1,35m, kuchyne za linkou a vane
kuchynská linka - 2,1m, smaltovaný drez bez batérie

a) Vek stavby:

V predloženom znaleckom posudku č. 20/2023 vypracovanom Ing. Rastislav Ďurbis (30.03.2023) je uvedené, že hodnotená stavba súp. č. 98 bola postavená v roku 1921. Stavba prešla viacerými modernizáciami.

Posledná modernizácia bola realizovaná v roku 1995. Modernizácia pozostávala zo zateplenia zvislých obvodových konštrukcií, výmeny okien, dverí, podláh, keramických obkladov stien, výmeny strešnej krytiny vrátane klampiarskych konštrukcií, vnútorných rozvodov vody, kanalizácie, vykurovania, elektrickej elektroinštalácie, zariadení predmetov. Prvky dlhodobej životnosti nie sú poškodené. Z uvedených dôvodov opotrebovanie stavby počítam kubickou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje mieru opotrebovania.

b) Technický stav:

Nehnutelnosť je v súčasnosti v značne zhoršenom až devastovanom technickom stave, s rozsiahlym poškodením interiéru spôsobeným neoprávneným vniknutím a konaním tretích osôb, vrátane demontáže časti zariadení predmetov a poškodenia vnútorných povrchov v dôsledku zatekania a vlhkosti od spodnej stavby.

Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie nehnuteľnosti tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby rodinného domu. Počas obhliadky boli spozorované len zavlhnutie spodnej časti stavby a plesne z nedostatočného vetrania pivničných priestorov, čo malo za následok opadanie omietky. Taktiež boli spozorované zavlhnutie obvodovej steny poškodeným dažďovým zvodom na 1.poschodí, ktoré boli vyriešené výmenou dažďových zvodov. Prvky krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti sú v dobrom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1921	14,75*27,15-10,85*0,5-7,94*0,8-1,6*2,68	384,4	120/384,4=0,312
1. NP	1921	14,6*27-11,0*0,45-7,94*0,9-1,58*2,62	377,96	
1. NP	2015	3,25*3,1	10,08	
1. NP	2015	5,1*7,94+0,9*7,94+2,72*1,8+2,5*5,6	66,54	
Spolu 1. NP			454,58	120/454,58=0,264
2. NP	1921	14,6*27,0-0,45*11,0-7,94*0,9-1,8*2,78	377,1	120/377,1=0,318
1. Podkrovie	1921	12,2*6,45+1,95*8,7+3,0*5,4	111,86	120/111,86=1,073

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	100	450,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	100	920,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	80	100	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo ocel'ové	150	100	150,0
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)			
	- vyskytujúca sa položka	75	100	75,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0

	Spolu	4185		4145,0
--	--------------	-------------	--	---------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (3 ks)	195	100	195,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	Vnútročné obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	835		835,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútročné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	95	380,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955	100	955,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260

15	Obklady fasád			
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45	85	38,25
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	90	121,5
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	70	84,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	60	90,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	6885		6748,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40	100	40,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (6 ks)	180	100	180,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	460	100	460,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
-	Konštrukcie navyš			
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm (332 m²)	664	100	664,0
	Spolu	1899		1899,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	4550		4550,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	100	15,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231	100	231,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	100	160,0

	40.4 vane (2 ks)	30	100	30,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	100	60,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	100	30,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	100	120,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
-	Konštrukcie naviac			
	Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm (296 m ²)	592	100	592,0
	Spolu	1668		1668,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	100	65
	14.4.d špárované murivo do 1/3	40	100	40
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	4080		4080,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
-----------	--	--	--	--

	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15	100	15,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm)	116	100	115,5
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
-	Konštrukcie naviac			
	Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm (83 m ²)	166	100	166,0
	Spolu	767		767,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,199$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(4185 + 835 * 0,312)/30,1260	(4145 + 835 * 0,312)/30,1260	147,56	146,24
1. NP	(6885 + 1899 * 0,264)/30,1260	(6748,8 + 1899 * 0,264)/30,1260	245,18	240,66
2. NP	(4550 + 1668 * 0,318)/30,1260	(4550 + 1668 * 0,318)/30,1260	168,64	168,64
1. Podkrovie	(4080 + 767 * 1,073)/30,1260	(4080 + 767 * 1,073)/30,1260	162,75	162,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,65	10,39	90	9,35
Murivo	21,68	48,43	85	41,17
Stropy	12,67	28,31	90	25,48
Schodisko	2,53	5,65	85	4,80
Krov	3,23	7,22	90	6,50
Súčet	44,76			87,30

Základná životnosť stavby:

250 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

87,30 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[250 + \frac{105^3}{2 \cdot 250^2} - 105 \right] \approx 154 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť: $T = 87,30 \% \text{ z } 154 \text{ rokov} \approx 134 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 105 + 134 = 239 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1921	105	134	239	43,93	56,07
1. NP	1921	105	134	239	43,93	56,07
1. NP - prístavba	2015	11	134	145	7,59	92,41
1. NP - prístavba	2015	11	134	145	7,59	92,41
2. NP	1921	105	134	239	43,93	56,07
1. Podkrovie	1921	105	134	239	43,93	56,07

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1921		
Východisková hodnota	147,56 €/m ² *384,40 m ² *4,199*0,95	226 267,15
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	146,24 €/m ² *384,40 m ² *4,199*0,95	224 243,07
Technická hodnota	56,07% z 224 243,07	125 733,09
1. NP z roku 1921		
Východisková hodnota	245,18 €/m ² *377,96 m ² *4,199*0,95	369 658,21
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	240,66 €/m ² *377,96 m ² *4,199*0,95	362 843,40
Technická hodnota	56,07% z 362 843,40	203 446,29
1. NP - prístavba z roku 2015		
Východisková hodnota	245,18 €/m ² *10,08 m ² *4,199*0,95	9 858,60
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	240,66 €/m ² *10,08 m ² *4,199*0,95	9 676,85
Technická hodnota	92,41% z 9 676,85	8 942,38
1. NP - prístavba z roku 2015		
Východisková hodnota	245,18 €/m ² *66,54 m ² *4,199*0,95	65 078,47
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	240,66 €/m ² *66,54 m ² *4,199*0,95	63 878,72
Technická hodnota	92,41% z 63 878,72	59 030,33
2. NP z roku 1921		
Východisková hodnota	168,64 €/m ² *377,10 m ² *4,199*0,95	253 680,22
Technická hodnota	56,07% z 253 680,22	142 238,50
1. Podkrovie z roku 1921		
Východisková hodnota	162,75 €/m ² *111,86 m ² *4,199*0,95	72 621,51
Technická hodnota	56,07% z 72 621,51	40 718,88

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	226 267,15	224 243,07	125 733,09
1. nadzemné podlažie	444 595,28	436 398,97	271 419,00
2. nadzemné podlažie	253 680,22	253 680,22	142 238,50

1. podkrovné podlažie	72 621,51	72 621,51	40 718,88
Spolu	997 164,16	986 943,77	580 109,47

Dokončenosť stavby: $(986\,943,77\text{€} / 997\,164,16\text{€}) * 100\% = 98,98\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie pozemku

Oplotenie pozemku z bočných strán a zo zadnej strany je vybudované zo strojovéhoho pletiva na ocelových stĺpikoch s betónovými päťami. Pozemok od hlavnej cesty nie je oplotený.

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 ocelových, betónových alebo drevených	212,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojovéhoho pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	318,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 212 m
 Pohľadová plocha výplne: $212 * 1,5 = 318,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pozemku	1995	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(212,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 318,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,199 * 0,95$	20 765,64
Technická hodnota	$22,50\% \text{ z } 20\,765,64 \text{ €}$	4 672,27

2.2.2 Vrtaná studňa

Nachádza sa na parc. č. 744/10 k.ú.Kalonda, je postavená vrtaná studňa celkovej hĺbky 70m s priemerom 110mm. V studni je jedno elektrické čerpadlo.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 70 m
Priemer: 110 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 58,92 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vŕtaná studňa	2013	13	77	90	14,44	85,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(58,92 \text{ €/m} \cdot 70 \text{ m} + 426,21 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 4,199 \cdot 0,95$	18 152,61
Technická hodnota	85,56 % z 18 152,61 €	15 531,37

2.2.3 Šachta studne

Betónová monolitická šachta vŕtanej studne s ocelovým poklopom sa nachádza na parc. č. 744/10 k.ú. Kalonda.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5 \cdot 1,5 \cdot 0,8 = 1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Šachta studne	2013	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,199 \cdot 0,95$	1 825,73

Technická hodnota	83,75 % z 1 825,73 €	1 529,05
-------------------	----------------------	----------

2.2.4 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň rodinného domu sa nachádza v podzemnom podlaží rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Domáca vodáreň	2013	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 4,199 * 0,95$	880,54
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 880,54 \text{ €}$	499,00

2.2.5 Vodovodná prípojka

Plastová vodovodná prípojka z vrtanej studne do roinného domu. Z dôvodu absencie navrtavacieho pásu upravujem východiskovú hodndotu znížením dokončenosti na 33%.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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	2013	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	2 118,68
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 2\,118,68 \text{ €}$	1 567,82

2.2.6 Požiarna nádrž

Monolitická betónová podzemná nádrž požiarnej vody má tvar obráteného ihlana. Pôdorysné rozmery ihlana sú 10,7 a 11,90m. Výška ihlana je 4,5m. Nádrž na požiarneho vodu sa nachádza na parc. č. 744/13 k.ú. Kalonda. Stavba bola daná do užívania v roku 1995. Jej celkovú životnosť odhadujem na 80r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 13. Bazény
 Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1/3 * 11,9 * 10,7 * 4,5 = 191 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 [%]
Požiarna nádrž	1995	31	49	80	38,75	61,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$191 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	77 646,10
Technická hodnota	$61,25 \% \text{ z } 77\,646,10 \text{ €}$	47 558,24

2.2.7 Vstupné premostenie

Vstupné premostenie priekopy vybudované v roku 1995 zabezpečuje priamy vstup z asfaltovej komunikácie do rodinného domu ponad priekopu pri ceste. Vybudované je z monolitickéj železobetónovej konštrukcie s pôdorysnými rozmermi 11x6,15m. Celkovú životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mosty
Kód KS: 2141 Mosty a nadjazdy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 33. Mosty
Bod: 33.3. Lávky a mostíky pre chodcov (JKSO 821 43)
Položka: 33.3.c) Z monolitickéj betónovej konštrukcie so zábradlím

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2240/30,1260 = 74,35 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$
Počet merných jednotiek: $11*6,15 = 67,65 \text{ m}^2 \text{ PP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Vstupné premostenie	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,65 \text{ m}^2 \text{ PP} * 74,35 \text{ €/m}^2 \text{ PP} * 4,199 * 0,95$	20 064,03
Technická hodnota	18,00 % z 20 064,03 €	3 611,53

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom v obci Kalonda s.č. 98, k.ú. Kalonda, okres Lučenec	986 943,77	580 109,47
Oplotenie pozemku	20 765,64	4 672,27
Vŕtaná studňa	18 152,61	15 531,37
Šachta studne	1 825,73	1 529,05
Domáca vodáreň	880,54	499,00
Vodovodná prípojka	2 118,68	1 567,82
Požiarna nádrž	77 646,10	47 558,24
Vstupné premostenie	20 064,03	3 611,53
Celkom:	1 128 397,10	655 078,75

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obec Kalonda sa nachádza v okrese Lučenec v Banskobystrickom kraji a predstavuje menšiu vidiecku obec s približne 193 obyvateľmi podľa sčítania z r. 2025. Nehnuteľnosť rodinného domu stojí na rovinatom pozemku

v blízkosti štátnej hranice s Maďarskou republikou. Obec má základnú občiansku vybavenosť, ktorú tvorí obecný úrad, pohostinské zariadenie a autobusová zastávka; základné služby, širšia občianska vybavenosť, školstvo, zdravotníctvo a obchodná sieť sú dostupné najmä v neďalekom Lučenci.

Dopravné spojenie obce je zabezpečené predovšetkým cestnou dopravou a autobusovými spojmí do okolitých obcí a Lučenca. Kalonda má železničnú trať smerujúcu do Lučenca a vlastnú železničnú stanicu, avšak v súčasnosti v nej pravidelná osobná železničná doprava nie je zabezpečená, preto je pre bežnú osobnú dopravu významnejšie autobusové spojenie; pravidelná vlaková doprava je dostupná najmä zo železničnej stanice Lučenec.



Občianska vybavenosť priamo v obci je obmedzená rozsahom malej vidieckej obce; nachádza sa tu obecný úrad, pohostinské zariadenie, autobusová zastávka a rímskokatolícky kostol, pričom základná škola bola v obci zrušená. Za komplexnejšou občianskou vybavenosťou, nákupmi, školami, lekárňami, ambulantnou zdravotnou starostlivosťou a nemocničnou starostlivosťou obyvatelia dochádzajú do Lučenca, vzdialeného približne 9–10 km. Nemocničné zariadenia sú dostupné v Lučenci.

Okresné mesto Lučenec je vzdialené približne 10 km a predstavuje hlavné centrum občianskej vybavenosti a pracovných príležitostí pre obyvateľov obce. Krajské mesto Banská Bystrica je vzdialené približne 65 km a hlavné mesto Bratislava približne 190 km; obec je cestne napojená na okolité obce a prostredníctvom Lučenca na nadradenú cestnú a železničnú sieť.

Vybavenosť lokality rodinného domu infraštruktúrou je slabá, nachádzajú sa tu rozvody elektrickej siete na ktorý je rodinný dom napojený. Pitná voda je riešená z vlastnej studne a kanalizáciu je nutné riešiť do žumpy alebo ČOV-ky.



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 10%, podľa UPSVaR za júl 2026 je nezamestnanosť v okrese Lučenec na úrovni 6,24%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky nebol rodinný dom trvalo obývaný. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujem.

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

Na liste vlastníctva číslo 49 v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ C: ĎALŠIE**Vlastník poradové číslo 1**

Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava, na pozemky CKN parc.č. 472/12, 472/13, 472/14, 744/10, 744/12, 744/13 a na stavbu so sč. 98 na pozemku CKN parc.č. 744/10, č. V 30/13 z 23.1.2013 - 3/13

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. V 166/15 z 13.2.2015, na pozemky registra CKN parc.č. 472/12, 472/13, 472/14, 744/10, 744/12, 744/13 a stavbu sč. 98 rodinný dom na pozemku registra CKN parc.č. 744/10 - 70/15

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha polyfunkčného bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Objektívna realnosť stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v čase spracovania predmetného znaleckého posudku, bola overená dosahovanými cenami bytov podľa dostupných informácií z inzercie realitných kancelárií. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, mimo zastavaného územia obce. **Nehnuteľnosť je v súčasnosti v značne zhoršenom až devastovanom technickom stave, s rozsiahlym poškodením interiéru spôsobeným neoprávneným vniknutím a konaním tretích osôb, vrátane demontáže časti zariadení predmetov a poškodenia vnútorných povrchov v dôsledku zatekania. Nehnuteľnosť sa tiež nachádza v značnej vzdialenosti od osídlenia obce Kalonda, bez blízkosti autobusovej zastávky.**

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,250	13	3,25
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,025	30	0,75
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,97
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,025	7	0,18
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,250	7	1,75
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,250	4	1,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	IV.	0,138	20	2,76
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	51,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 51,89 / 180$	0,288
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 655\,078,75 \text{ €} * 0,288$	188 662,68 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 LV č. 49****POPIS****Podľa LV č. 49**

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 472/12 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m² spôsob využívania pozemku 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 472/13 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m² spôsob využívania pozemku 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 472/14 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m² spôsob využívania pozemku 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 744/10 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1330 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 744/12 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² spôsob využívania pozemku 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 744/13 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m² spôsob využívania pozemku 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 49, v Obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 472/12, 472/13, 472/14, 744/10, 744/12, 744/13 v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, zapísané na LV č. 49. Pozemky sú rovinné a sú napojené na prípojky IS – elektrinu. Plyn nie je privedený k hranici pozemku. Voda je napojená na studňu a kanalizácia je riešená do žumpy.

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 730 – vlastníkom je Obec Kalonda, Mierová 67, Kalonda, PSČ 985 31, SR.

Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 80% z východiskovej hodnoty mesta Lučenec, ako väčšieho priľahlého okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z mesta Lučenec na bývanie pre dobrú dostupnosť.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Lučenec je 9,96 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha),
- bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete),

V posudku nebol zohľadnený žiaden zvyšujúci ani redukujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
472/12	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00
472/13	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00
472/14	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
744/10	zastavaná plocha a nádvorie	1330,00	1/1	1330,00
744/12	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
744/13	zastavaná plocha a nádvorie	130,00	1/1	130,00
Spolu výmera				1 621,00

Obec:

Lučenec

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,30
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,0442
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,0442$	8,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 472/12	$100,00 \text{ m}^2 * 8,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	832,00
parcelsa č. 472/13	$25,00 \text{ m}^2 * 8,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	208,00
parcelsa č. 472/14	$4,00 \text{ m}^2 * 8,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	33,28
parcelsa č. 744/10	$1\,330,00 \text{ m}^2 * 8,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 065,60
parcelsa č. 744/12	$32,00 \text{ m}^2 * 8,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	266,24
parcelsa č. 744/13	$130,00 \text{ m}^2 * 8,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 081,60
Spolu		13 486,72

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Kalonda, s.č. 98, postavený na parcele č. 744/10, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 49, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom v obci Kalonda s.č. 98, k.ú. Kalonda, okres Lučenec	167 071,53
Oplotenie pozemku	1 345,61
Vrtná studňa	4 473,03
Šachta studne	440,37
Domáca vodáreň	143,71
Vodovodná prípojka	451,53
Požiarna nádrž	13 696,77
Vstupné premostenie	1 040,12
Pozemky	
LV č. 49 - parc. č. 472/12 (100 m ²)	832,00
LV č. 49 - parc. č. 472/13 (25 m ²)	208,00
LV č. 49 - parc. č. 472/14 (4 m ²)	33,28
LV č. 49 - parc. č. 744/10 (1 330 m ²)	11 065,60
LV č. 49 - parc. č. 744/12 (32 m ²)	266,24
LV č. 49 - parc. č. 744/13 (130 m ²)	1 081,60
Všeobecná hodnota celkom	202 149,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	202 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvatisíc Eur	

V Bratislave, dňa 10.09.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 49, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, zo dňa 08.09.2026, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 744/10 v obci Kalonda, k.ú. Kalonda, okres Lučenec, zo dňa 08.09.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku.	A4	1
4.	Zameranie rodinného domu	A4	6
5.	Fotodokumentácia z obhliadky rodinného domu súp.č. 98, obec Kalonda, dňa 24.08.2026	A4	4
	Spolu		14

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 154/2026

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec