

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

JUDr.Richard Konta, správca, Horné záhrady 2, 974 01 Banská Bystrica, správca konkurznej podstaty dlžníka

Ladislav Cajhan, Panické Dravce 75, 985 32 Veľká nad Ipľom

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 01.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.75 na parc.č. 100/2 v k.ú. Panické Dravce, obec Panické Dravce, okres Lučenec, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 100/1, 100/2, 100/3 a 101.

Počet strán /z toho príloh/: 42 /z toho 17 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.75 na parc.č. 100/2 v k.ú. Panické Dravce, obec Panické Dravce, okres Lučenec, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 100/1, 100/2, 100/3 a 101.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre konkurzné konanie a speňažovanie majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby.

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

19.03.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 25.03.2024

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 01.03.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 70, k.ú. Panické Dravce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 08.03.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Panické Dravce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 08.03.2024.
- Rozhodnutie o prípustnosti stavby rodinného domu vydané Okresným národným výborom Lučenec zo dňa 21.04.1969 - kópia.
- Rozhodnutie o zmene stavby rodinného domu vydané Okresným národným výborom Lučenec zo dňa 20.09.1970 - kópia.
- Čiastočná schematická technická dokumentácia stavieb.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.20 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície dôležitých 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 neprímeranou 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.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací 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 diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti trvale dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej 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.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 70, k.ú. Panické Dravce

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 100/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 400 m²

parc.č. 100/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m²

parc.č. 100/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²

parc.č. 101, záhrada o výmere 296 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 100/2

vedľajšia stavba na parc.č. 100/3

B. Vlastníci:

- Ladislav Cajhan rod. Cajhan, 985 32, Panické Dravce, č.75, SR, dát.nar. 23.05.1972, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ďarchy:

Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO 00686930, č. V 2249 z 22.07.2016

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie rodinného domu a fotodokumentácia nehnuteľnosti boli vykonané dňa 19.03.2024 za účasti vlastníka nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb. Vek rodinného domu nebol znalcovi preukázaný písomným dokladom, vek bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 70 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Panické Dravce, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 100/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 400 m²
- parc.č. 100/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m²

- parc.č. 100/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²
- parc.č. 101, záhrada o výmere 296 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 100/2
- vedľajšia stavba na parc.č. 100/3
- plot uličný na parc.č. 100/1
- plot bočný na parc.č. 100/1
- studňa na parc.č. 100/1
- prípojka vody zo studne na parc.č. 100/1
- kanalizácia do žumpy na parc.č. 100/1
- žumpa na parc.č. 100/1
- prípojka plynu na parc.č. 100/1
- spevnené plochy na parc.č. 100/1
- vonkajšie schody na parc.č. 100/2

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 75 na p.č. 100/2

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.súp. 75 na parc.č. 100/2 v k.ú. Ponické Dravce je murovaná stavba, ktorá má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, v každom nadzemnom podlaží je samostatný byt, podľa predložených podkladov a zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený v roku 1971.

Dispozične sa v suterénnom podlaží nachádzajú dva sklady, garáž a kotolňa, prístup je schodiskom a aj priamym vstupom zo zadného dvora domu. V prízemí domu sa nachádzajú zádverie so schodiskom, chodba, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza. Na prvom poschodí sú chodba so schodiskom, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC a balkón nad vstupným závetrím.

Konštrukčne je dom murovaná stavba, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové múry sú zo zmiešaných prevažne tehlových murív v hrúbke do 30-40 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy železobetónové monolitické s rovnými podhladmi, krytina živičná, z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchy sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy v izbách parketové, z bukových vlysov, alebo plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby. Okná sú vymenené za plastové, vnútorné dvere drevené otváravé. Dom je napojený na prípojky elektroinštalácie vzdušným pripojením, vody z vlastnej studne, kanalizácie do vlastnej žumpy aj zemného plynu z verejnej siete. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol a ocelové radiátory, na ohrev TÚV slúži zásobníkový plynový ohrievač.

V suteréne sú plynový kotol, zásobníkový ohrievač TÚV a kuchynský sporák na pevné palivo. V prízemí je v kuchyni linka na báze dreva dĺžky 2,40 m s nerezovým drezom, pákovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou a digestorom, v kúpeľni prízemia je sprchový kút a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla. Na poschodí je v kuchyni linka tvaru L na báze dreva dĺžky 5,00 m s nerezovým drezom, pákovou batériou, sklokeramickou varnou doskou, digestorom, zabudovanými elektrickou rúrou, umývačkou riadu a digestorom, v kúpeľni je rohová vaňa s keramickým obkladom a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav na 100 rokov od roku 1971.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. PP	1971	10,65*12,80-2,60*5,00	123,32	120/123,32=0,973
1. NP	1971	10,65*12,80-2,60*5,00	123,32	120/123,32=0,973
2. NP	1971	10,65*12,80-2,60*5,00	123,32	120/123,32=0,973

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
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	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	Spolu	765

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednopláš'ové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len ž'laby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.3 vlasy bukové	345

23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
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
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	827

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5130

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15

41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	1150

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4410 + 765 * 0,973)/30,1260$	171,09
1. NP	$(6470 + 827 * 0,973)/30,1260$	241,47
2. NP	$(5130 + 1150 * 0,973)/30,1260$	207,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1971	53	37	90	58,89	41,11
1. NP	1971	53	37	90	58,89	41,11
2. NP	1971	53	37	90	58,89	41,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1971		
Východisková hodnota	$171,09 \text{ €/m}^2 * 123,32 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	73 380,64
Technická hodnota	41,11% z 73 380,64	30 166,78
1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	$241,47 \text{ €/m}^2 * 123,32 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	103 566,67
Technická hodnota	41,11% z 103 566,67	42 576,26
2. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	$207,43 \text{ €/m}^2 * 123,32 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	88 966,89
Technická hodnota	41,11% z 88 966,89	36 574,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	73 380,64	30 166,78
1. nadzemné podlažie	103 566,67	42 576,26
2. nadzemné podlažie	88 966,89	36 574,29
Spolu	265 914,20	109 317,33

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vedľajšia stavba na p.č. 100/3

POPIS STAVBY

Vo dvornej časti domu je na parc.č. 100/3 postavená vedľajšia stavba hospodárskej budovy, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie murované tehlové, stropy nie sú vyhotovené, strecha je pultová, krytina z eternitových vlnitých šablón, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, dvere zvlakové, stavba ostatné vnútorné vybavenie nemá. Podľa zistení bola budova postavená v roku 1995, pre výpočet opotrebenie nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1995	11,60*4,10	47,56	18/47,56=0,378

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3420

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3420 + 295 * 0,378) / 30,1260$	117,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,22 \text{ €/m}^2 * 47,56 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	19 389,51
Technická hodnota	51,67% z 19 389,51	10 018,56

2.2.2 Plot uličný na p.č. 100/1**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	22,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	22,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	22,50m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 22,50 m
 Pohľadová plocha výplne: $22,50 * 1,00 = 22,50 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Plot uličný na p.č. 100/1	1971	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,50m * 53,98 \text{ €/m} + 22,50m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 2ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	7 118,70
Technická hodnota	24,29 % z 7 118,70 €	1 729,13

2.2.3 Plot bočný na p.č. 100/1**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	42,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	84,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 42,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $42,00 * 2,00 = 84,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Plot bočný na p.č. 100/1	2013	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(42,00m * 5,64 \text{ €/m} + 84,00m^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 0,95$	6 108,81
Technická hodnota	78,00 % z 6 108,81 €	4 764,87

2.2.4 Studňa kopaná na p.č. 100/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č. 100/1	1969	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 3,661 \cdot 0,95$	3 180,55
Technická hodnota	45,00 % z 3 180,55 €	1 431,25

2.2.5 Prípojka vody zo studne na p.č. 100/1

Prípojka vody je vedená z vlastnej studne umiestnenej v predzáhradke pred domom, celková dĺžka prípojky je 1,00 bm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Prípojka vody zo studne na p.č. 100/1	1971	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 bm * 59,09 €/bm * 3,661 * 0,95	205,51
Technická hodnota	11,67 % z 205,51 €	23,98

2.2.6 Kanalizácia do žumpy na p.č. 100/1

Kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy umiestnenej za domom.

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: 6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Kanalizácia do žumpy na p.č. 100/1	1971	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6,5 bm * 35,19 €/bm * 3,661 * 0,95	795,53
Technická hodnota	11,67 % z 795,53 €	92,84

2.2.7 Žumpa na p.č. 100/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,10 \cdot 2,30 \cdot 1,80 = 12,83 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 100/1	1971	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,83 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,661 \cdot 0,95$	4 813,83
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 4\,813,83 \text{ €}$	561,77

2.2.8 Prípojka plynu na p.č. 100/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Prípojka plynu na p.č. 100/1	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} \cdot 14,11 \text{ €/bm} \cdot 3,661 \cdot 0,95$	245,37
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 245,37 \text{ €}$	78,52

2.2.9 Spevnené plochy dláždené na p.č. 100/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $6,00*1,20+9,50*0,70+2,75*3,00 = 22,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dláždené na p.č. 100/1	2013	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	1 122,96
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 1 122,96 \text{ €}$	711,17

2.2.10 Vonkajšie schody na p.č. 100/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $9*1,75 = 15,75 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p.č. 100/2	1971	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,75 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 0,95$	990,93
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 990,93 \text{ €}$	240,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 75 na p.č. 100/2	265 914,20	109 317,33
Vedľajšia stavba na p.č. 100/3	19 389,51	10 018,56
Ploty		
Plot uličný na p.č. 100/1	7 118,70	1 729,13
Plot bočný na p.č. 100/1	6 108,81	4 764,87
Studňa kopaná na p.č. 100/1	3 180,55	1 431,25
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody zo studne na p.č. 100/1	205,51	23,98
Kanalizácia do žumpy na p.č. 100/1	795,53	92,84
Žumpa na p.č. 100/1	4 813,83	561,77
Prípojka plynu na p.č. 100/1	245,37	78,52
Spevnené plochy dláždené na p.č. 100/1	1 122,96	711,17
Vonkajšie schody na p.č. 100/2	990,93	240,70
Celkom:	309 885,90	128 970,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Panické Dravce, okres Lučenec, v Banskobystrickom kraji. Obce má 742 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v regióne Novohrad, asi 5 km západne od okresného mesta Lučenec. V obci prevláda individuálna bytová výstavba, ale je tu aj občianska vybavenosť primeraná veľkosti obce, t.j. obecný úrad, pošta, škola, športové ihrisko, základné obchody a služby. Rodinný dom leží v okrajovej juhozápadnej časti obce, je prístupný po spevnenej cestnej komunikácii, je napojený na základné inžinierske siete, t.j. prípojky elektroinštalácie a plynu z verejných sietí, vody z vlastnej studne a kanalizácie do vlastnej žumpy, dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v okolí je bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami predpokladám dopyt v súčasnom období nižší ako ponuku, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 75 v k.ú. Panické Dravce je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva,

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,193	7	1,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnutel'nosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	79,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 79,56 / 180$	0,442
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 128\,970,12 \text{ €} * 0,442$	57 004,79 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
100/1	zastavaná plocha a nádvorie	400,00	1/1	400,00
100/2	zastavaná plocha a nádvorie	130,00	1/1	130,00
100/3	zastavaná plocha a nádvorie	48,00	1/1	48,00
101	záhrada	296,00	1/1	296,00
Spolu výmera				874,00

Obec:

Panické Dravce

Východisková hodnota: $VH_{M1} = 50,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Lučenec)} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3575
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,3575$	6,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 100/1	$400,00 \text{ m}^2 * 6,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 704,00
parcelsa č. 100/2	$130,00 \text{ m}^2 * 6,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	878,80
parcelsa č. 100/3	$48,00 \text{ m}^2 * 6,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	324,48
parcelsa č. 101	$296,00 \text{ m}^2 * 6,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 000,96
Spolu		5 908,24

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.75 na parc.č. 100/2 v k.ú. Panické Dravce, obec Panické Dravce, okres Lučenec, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 100/1, 100/2, 100/3 a 101.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 75 na p.č. 100/2	803 7	123,32	1+2
Vedľajšia stavba na p.č. 100/3		47,56	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	100/1	400,00
Pozemky	100/2	130,00
Pozemky	100/3	48,00
Pozemky	101	296,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 75 na p.č. 100/2	48 318,26
Vedľajšia stavba na p.č. 100/3	4 428,20
Ploty	
Plot uličný na p.č. 100/1	764,28
Plot bočný na p.č. 100/1	2 106,07
Studňa kovaná na p.č. 100/1	632,61
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody zo studne na p.č. 100/1	10,60
Kanalizácia do žumpy na p.č. 100/1	41,04
Žumpa na p.č. 100/1	248,30
Prípojka plynu na p.č. 100/1	34,71
Spevnené plochy dláždené na p.č. 100/1	314,34
Vonkajšie schody na p.č. 100/2	106,39
Spolu stavby	57 004,79
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 100/1 (400 m ²)	2 704,00
Pozemky - parc. č. 100/2 (130 m ²)	878,80

Pozemky - parc. č. 100/3 (48 m ²)	324,48
Pozemky - parc. č. 101 (296 m ²)	2 000,96
Spolu pozemky (874,00 m ²)	5 908,24
Všeobecná hodnota celkom	62 913,03
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	62 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatdväťtisícdeväťsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 25.03.2024



Ing. Štefan Pastierovič

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pastierovič", written over a large, loopy blue scribble.

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Stavebné povolenie
- 4.6 Rozhodnutie o zmene stavby
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Stavebné povolenie
- 4.6 Rozhodnutie o zmene stavby
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia

**JUDr. Richard Konta, správca,
Horné záhrady 2, 974 01 Banská Bystrica**

**správca konkurznej podstaty dlžníka
Ladislav Cajhan, bytom Panické Dravce 75, 985 32 Veľká nad Ipľom**

**Ing. Štefan Pastierovič
Majerská cesta 65
974 01 Banská Bystrica**

V Bratislave, dňa 1.3.2024

Vec:

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňažovania majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet dražby:

Nehnuteľnosti zapísané na LV č. 70, vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, ktoré sa nachádzajú v okrese Lučenec, obci Panické Dravce, k.ú. Panické Dravce, a to:

- pozemok par. reg. „C“, par. č. 100/1, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 400 m²,
- pozemok par. reg. „C“, par. č. 100/2, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m²,
- pozemok par. reg. „C“, par. č. 100/3, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²,
- pozemok par. reg. „C“, par. č. 101, Záhrada o výmere 296 m²,
- stavba – rodinný dom, súp. č. 75, nachádzajúci sa na par. č. 100/2,
- stavba – vedľajšia stavba, bez súp. č., nachádzajúca sa na par. č. 100/3.

vo veľkosti podielu 1/1.

(ďalej len „nehnuteľnosti“)

Vlastník nehnuteľností: Ladislav Cajhan, rod. Cajhan, bytom Panické dravce 75, 985 32 Veľká nad Ipľom

Predmetná nehnuteľnosť Vám bude sprístupnená zo strany vlastníka dňa 19.3.2024 o 10:30 hod.

V prípade, ak Vám nehnuteľnosť zo strany vlastníka nebude sprístupnená, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Žiadame dodať:

- znalecký posudok v 4 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forme na CD nosiči alebo mailom
- Foto - dokumentáciu

S pozdravom


JUDr. Richard Konta
správca

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

Okres : 606 Lučenec Dátum vyhotovenia : 8.3.2024
Obec : 511692 Panické Dravce Čas vyhotovenia : 13:56:47
Katastrálne územie : 845299 Panické Dravce Údaje platné k : 7.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 70

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
100/1	400	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
100/2	130	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 75 evidovanej na pozemku parcelné číslo 100/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
100/3	48	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 100/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
101	296	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
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
75	100/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	100/3	20	Vedľajšia stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Cajhan Ladislav r. Cajhan, 985 32, Panické Dravce, č. 75, SR, Dátum narodenia: 23.05.1972	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve č.D 1380/98 Z 1.2.2000 - 24/2000 Rozhodnutie o určení súp.čísła č. 9/05 z 7.9.2005 - v.z.57/05 Darovacia zmluva č.V 1718/11 z 22.9.2011-107/11	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

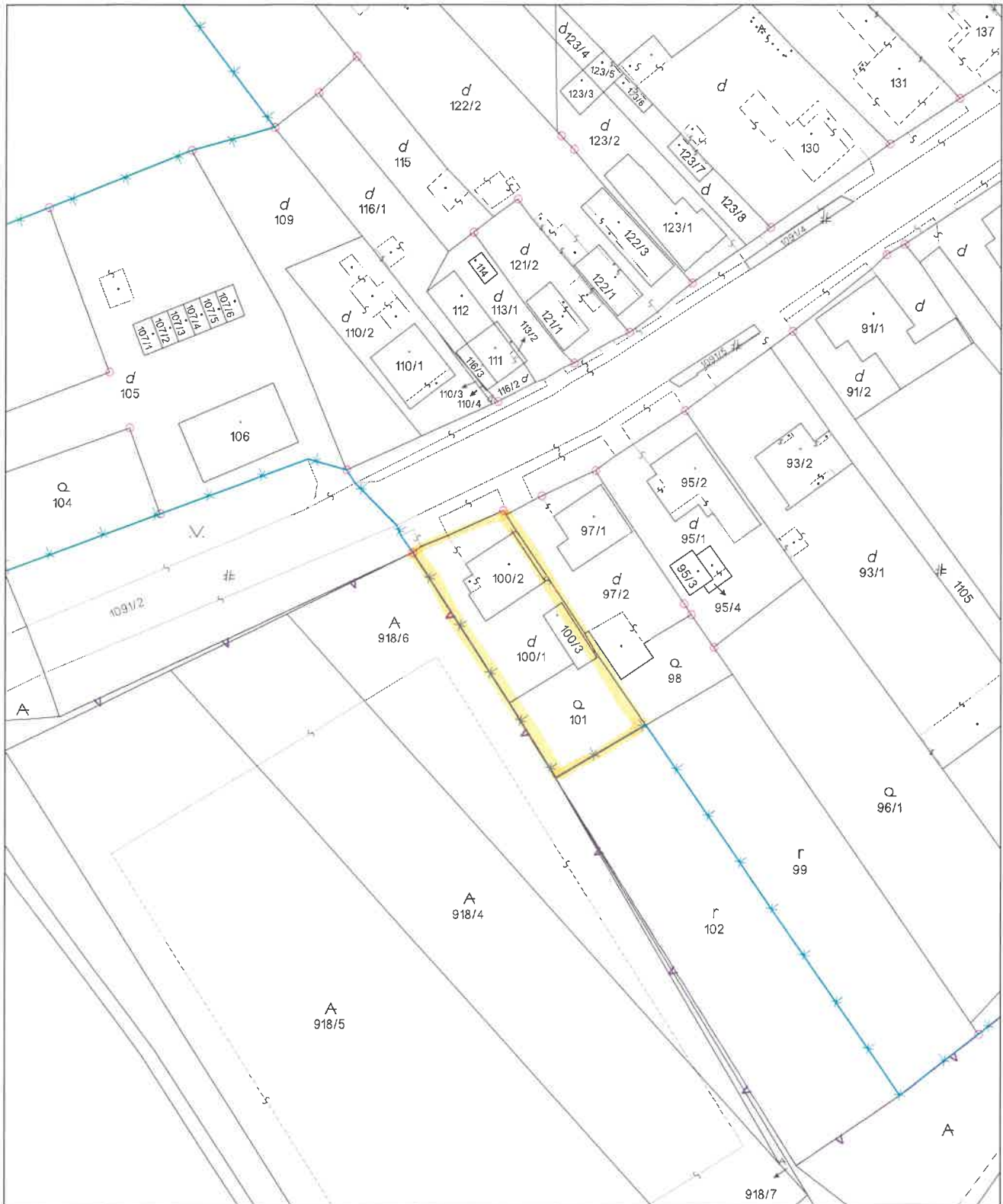
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava1, IČO:00 686 930, č.V 2249/16 z 22.7.2016 na pozemky registra CKN p.č.100/1,100/2,100/3,101, na rodinný dom s.č.75 na pozemku registra CKN p.č.100/2 a vedľajšiu stavbu bez s.č. na pozemku registra CKN p.č.100/3- 175/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Panické Dravce	Katastrálne územie Panické Dravce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 100/1		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	8.3.2024 13:55:13	Bez autorizácie	
Údaje platné k	7.3.2024 18:00:00		

Názov

Banskobystrický > Lučenec > Panické Dravce > k.ú. Panické Dravce



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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

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

Parcela registra C, 100/1

Banskobystrický > Lučenec > Panické Dravce > k.ú. Panické Dravce



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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.

Okresný národný výbor Lučenec — Odbor výstavby.

Číslo: Výst. 1 258 19 69-Kr.

V Lučenci, dňa 21. apríla 1969.

Vec: Ondrej Cajhan,
Panické Dravce

Žiadosť o vydanie stavebného
povolenia.

ROZHODNUTIE

o prípustnosti stavby rodinného domu.

Okresný národný výbor — odbor výstavby v Lučenci po preskúmaní žiadosti v hore-
uvedenej veci, a v zmysle §-u 31 vyhl. čis. 144/1959 U. v., ktorou sa vykonáva zákon čis.
87/1958 Zb. o stavebnom poriadku

povoľuje

žiadateľovi Onredovi Cajhanovi obyv. v obci Panické Dravce

výstavbu rodinného domu v obci Panické Dravce

kat. územie Panické Dravce na pozemku parc. číslo 871/9

tak, ako je to vyznačené v územnom rozhodnutí čis. Výst. 1257/1969-Kr.

zo dňa 18. apríla 1969 vydané ONV — odborom výstavby v Lučenci.

Povolená stavba bude pozostávať z: 1 izby, kuchyne, špajzy, dielne, kotolne,
WC a predizby na prizemí a troch izieb, kuchyne, kúpeľne, špajzy a
predizby na poschodí.

Odborné práce murárske, tesárske, stolárske, klampiarske, pokryvacské a elektro-
inštalatárske môžu byť prevádzané len odborníkmi uvedenými na druhej strane tohto roz-
hodnutia, alebo oprávneným podnikom (OSP, ERZ). Pritom pri svojpomocnom prevedení
elektroinštalácie jednotlivcami, k žiadosti o užívacie povolenie treba pripojiť potvrdenie
Okresného stavebného podniku v Lučenci, alebo Energetických rozvodných zavodov v Lu-
čenci o tom, že elektroinštalácia je prevedená kvalitne a odborne.

Zároveň Vás upozorňujeme, že výskové osadenie a vytýčenie stavby po obdržaní tohto
rozhodnutia a v súlade s vydaným územným rozhodnutím prevedie ~~prípustnosťami~~
~~stavebného dozora uvedeného v tomto rozhod-~~
~~nutí~~ stavby môže previesť aj Stredisko geodézie v Lučenci a to na objednávku
a náklady stavebníka.

~~Stavbu možno vytyčiť, vyme-
rať a výskové osadiť len v súlade s územným rozhodnutím a po vydaní stavebného
povolenia.~~ Stavbu možno vytyčiť,
vyme-
rať a výskové osadiť len v súlade s územným rozhodnutím a po vydaní stavebného
povolenia.

Okresný národný výbor - odbor výstavby v Lučenci.

Číslo: Výst. 2832 /1970.

V Lučenci, dňa 22. septembra 1970.

V e c : Ondrej Cajhan,

Panické Dravce

Žiadosť o povolenie zmeny
stavebného plánu.

R o z h o d n u t i e

Okresný národný výbor - odbor výstavby v Lučenci po preskúmaní žiadosti v horeuvedenej veci v zmysle §-31 vyhl.č.144/1959 Ú.v., ktorou sa vykonáva zákon čís.87/1958 Zb. o stavebnom poriadku

p o v o l u j e

stavebníkovi Ondrejovi Cajhanovi obyv.v. obci Panické Dravce
....., ktorý prevádza výstavbu rodinného domu v obci Panické Dravce na základe rozhodnutia tunajšieho odboru číslo: Výst. /1970, zo dňa.....

z m e n u

stavebného plánu podľa pripojených stavebných výkresov.

Povolená stavba bude pozostávať:

Z trojpodlažného rodinného domu - z troch izieb, kuchyne, kúpelne, špajzy, WC a chodby na prízemí a troch izieb, kuchyne, kúpelne, špajzy a chodby na poschodí, garáže a pivnice v suteréne.

Rozpočtová hodnota stavby je Kčs...250 000.-.....

Stavba musí byť preveденá presne podľa pripojených schválených výkresov a z materiálov uvedených v technickej zpráve, resp. v legende výkresovej časti.

Správny poplatok Kčs..... 100.- zaplatený dňa

Proti tomuto rozhodnutiu možno podáť odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou tunajšieho odboru, na Ministerstvo výstavby a techniky - útvar v Košiciach.

Na vedomie:

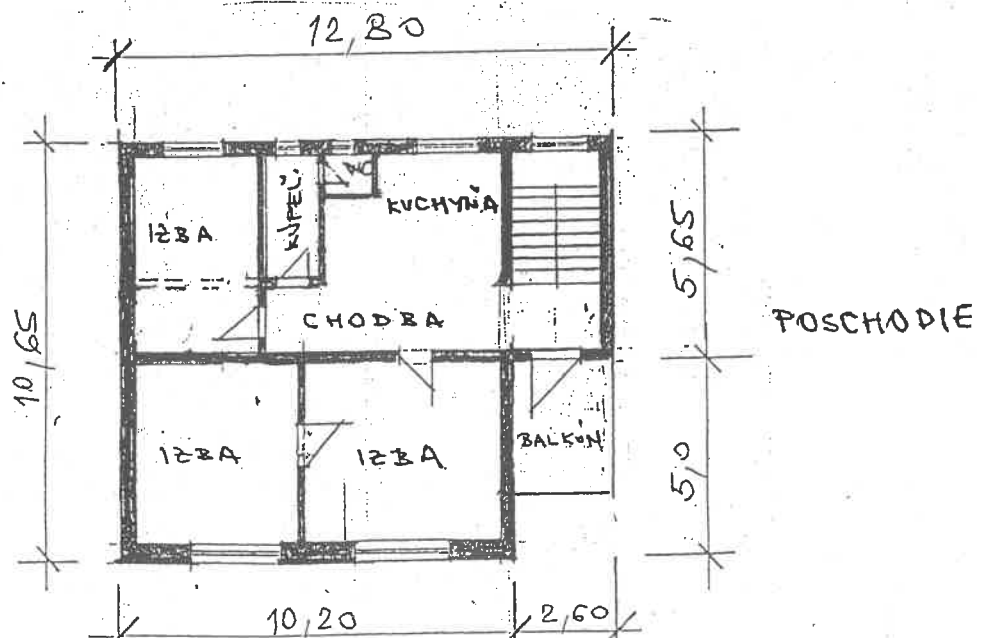
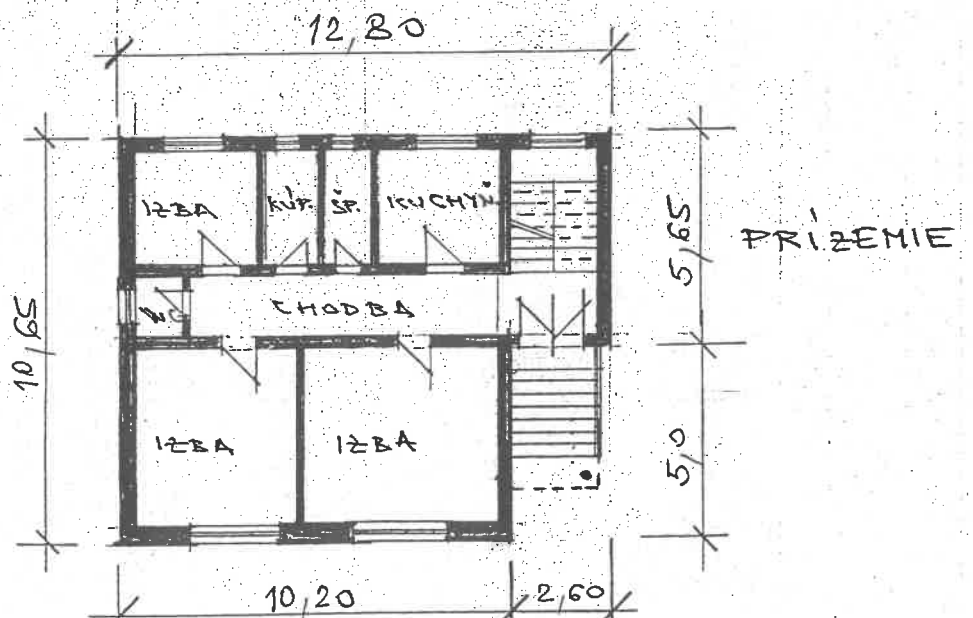
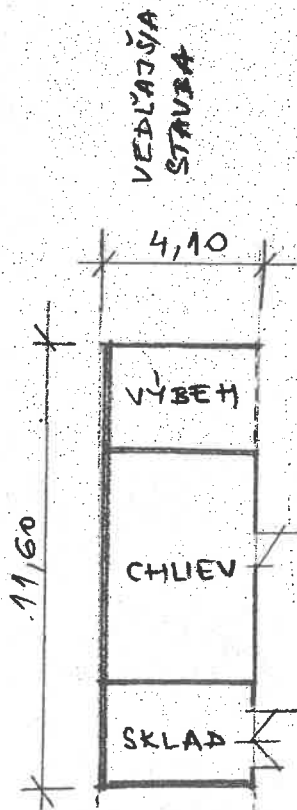
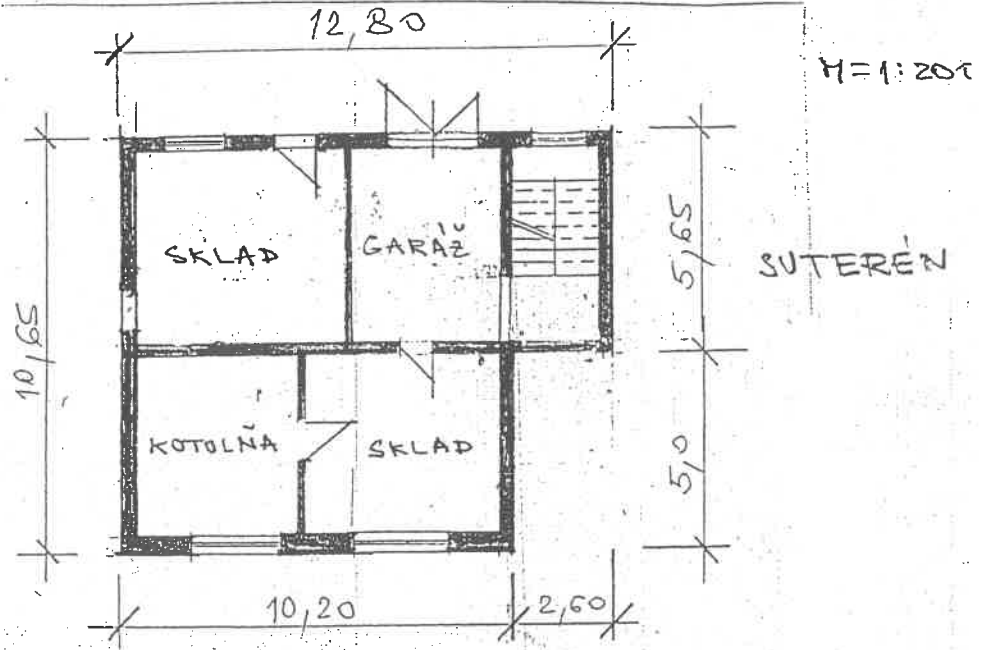
- 1./Stavebník .. Ondrej Cajhan, Panické Dravce
- 2./Miestny národný výbor v Pan. Dravci

Vedúci odboru:
Paľo Endrödy



Výst. 3768/70

RODINNÝ DOM č. 75 PAN. DRAVCE















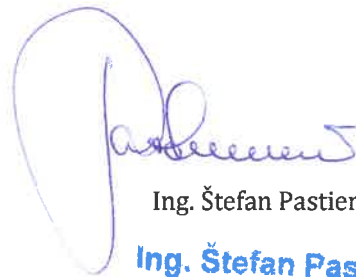


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 36/2024.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 85, Ban. Bystrica