

Meno, adresa znalca:

Ing. Alžbeta Czipruszová

Znalec pre odbor Stavebníctvo

Odvetvie - Pozemné stavby

Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku: DUPOS dražobná, spol. s r.o.

Tamaškovičova 17

917 01 Trnava

Objednávka: zo dňa 24.08.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 127/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v kat. ú. Biskupice,

Rodinný dom so súp. č. 17 na parcele č. 851

Pozemky pod parcelným číslom 850/1 a 851, vedených na liste vlastníctva č.139

Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

Počet strán posudku /z toho príloh/: 30/7

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 krát v písomnej forme a 2 krát v elektronickej podobe

V Rimavskej Sobote, dňa 17.09.2026

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úlohou znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľného majetku v kat. ú. Biskupice, Rodinný dom so súp. č. 17 na parcele č. 851
Pozemky pod parcelným číslom 850/1 a 851, vedených na liste vlastníctva č.139

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
08.09.2026 - dátum miestnej obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.09.2026 - dátum miestnej obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 24.08.2026

Znalecký posudok č.165/2023, zo dňa 15.12.2023, vypracovala znalkyňa Ing. Lucia Magulová

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.139, kat.ú. Biskupice, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 24.08.2026

- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Biskupice, vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.08.2026

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

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

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 4. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:**

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods.2 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "ZDD") odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods.1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 ods.3 ZDD "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii".

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov - preskúmateľné údaje na porovnanie už s realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľnosti v danom mieste a čase nie sú k dispozícii, preto určenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné.

Ohodnotený nehnuteľný majetok nie je užívaný v prenájme, z toho dôvodu je výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je stanovený s metódou kombinovanou.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných Žilinskou univerzitou v Žiline, ÚSI. Nárast cien K_{CU} od 4.Q/1996 je používaný 4,199 k 2Q/2026 uverejnený Slovenským štatistickým úradom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- List vlastníctva č. 139 pre kat.ú. Biskupice, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 24.08.2026

Okres - Lučenec

Obec - Biskupice

Kat. územie - Biskupice

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 850/1 - Záhrada o výmere 440m²

- parcelné číslo 851 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 406m²

1- pozemok v zastavanom území obce

Stavby :

- Rodinný dom so súpisným číslom 17 na parcele č.851

B. Vlastníci:

1 Rafael József

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č. V-2744/2018 z 23.10.2018 - 192/18

Návrh na zmenu z 05.06.2020, R-231/2020 - vz 55/20

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Zn OVRU/126/2023/JH zo dňa 13.09.2023, predajom zálohu v prospech veriteľa - DPS financial consulting, s.r.o. Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO-46 713 930, na pozemky registra C KN parc.č. 850/1, 851 a na stavbu Rodinný dom súp.č. 17 na pozemku registra C KN parc.č. 851, P-436/2023, zapísané dňa 18.09.2023, Z-3776/2024 - v.z. 105/2023, 21/25

C. Ľarchy:

Por.č. 1

Záložné právo v prospech DPS financial consulting, s.r.o. Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO-46 713 930, č. V-2667/2018 z 18.10.2018, na pozemky registra C KN parc.č. 850/1, 851 a na stavbu Rodinný dom súp.č. 17 na pozemku registra C KN parc.č. 851, Z-3776/2024-189/18, 192/18, 21/25

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.09.2026 - vnútorná obhliadka predmetnej nehnuteľnosti nebola umožnená, lebo vlastník nehnuteľnosti nebol prítomný.
- Fotodokumentácia súčasného stavu bola vyhotovená dňa 08.09.2026 - iba od uličnej strany nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia:

- Projektová dokumentácia ocenennej stavby nebola poskytnutá - vonkajšie rozmery a vnútorná dispozícia oceneného domu sú znázornené na nákrese v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- právne dokumentácie sú v súlade so skutkovým stavom nehnuteľností podľa miestnej obhliadky

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

Stavby:

- RODINNÝ DOM so súpisným číslom 17 na parcele č. 851
- Ploty
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
 - žumpa
 - domáca vodáreň
 - elektrická prípojka
 - plynová prípojka
 - spevnená plocha

Pozemky:

- parc. C KN č. 850/1 a 851.

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.17 na parc.č.851

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom so súpisným číslom 17 (or.č.34) sa nachádza na mierne svahovitom teréne v zastavanom území obce Biskupice /okres Lučenec/, na parcele č. 851 (ul.Biskupická).

Predmetný dom je vybudovaný s jedným nadzemnými podlažím, čiastočne podpivničením so sedlovou strechou. Podlahová plocha určená na bývanie je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností domu, uvažujem oceňovanú stavbu za rodinný dom.

Dispozičné riešenie:

Prvé nadzemné podlažie /I.N.P. - prízemie/ vybudované so vstupom od bočnej strany domu, pozostáva z miestností - zádverie, 3 obytné izby, kuchyňa, kúpeľňa+WC.

Prvé podzemné podlažie /I.P.P.-suterén/ pozostáva z miestnosti - sklad 2x.

Stanovenie veku a životnosti stavby:

Stavba bola postavená za účelom bývania, užívaná od roku 1965 (údaj podľa predloženého dokladu a s odborným odhadom na základe materiálového prevedenia stavby).

Stavebno-technický stav je priemerný, údržba je pravidelná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodovom múre, strešnej krytiny a stropov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti zabezpečená - v rokoch 2010-2012 bola realizovaná vnútorná rekonštrukcia - nové inštalácie (voda, kanalizácia), vykurovanie, plastové okná, vnútorné a vstupné dvere, podlahy, nová kúpeľňa+WC, kuchyňa, klampiarske konštrukcie.

Vzhľadom na rozsiahlu rekonštrukciu predmetnej stavby a s prihliadnutím na súčasný technický stav, vo výpočte opotrebenie budovy stanovujem s analytickou metódou.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn 1ks
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - pálené škridlové (TRF); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; - zdrsnené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou 1ks; - odsávač pár 1ks; - drezové umývadlo nerezové 1ks; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky-4,0m)

- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná 1ks; - umývadlo 1ks; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1ks; - pákové nerezové 2ks; záchod - splachovací s umývadlom 1ks
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle 4ks
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický 1ks
- Vnútorné rozvody kanalizácie - kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1965	1,2*(2*4,04+4,34*3+4,34*2,60)	38,86	120/38,86=3,088
1. NP	1965	5,35*11,52+4,95*4,55+0,45*0,45+2,15*2,27	89,24	120/89,24=1,345

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
1	Osadenie do terénu	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3365

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155

	Spolu	155
--	--------------	------------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
4	Murivo	
	4.1.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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby 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	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6495

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
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) (4 bm)	220
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	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	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	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	1170

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	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(3365 + 155 * 3,088)/30,1260$	127,59
1. NP	$(6495 + 1170 * 1,345)/30,1260$	267,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,78	1965	150	61	3,16
2	Zvislé konštrukcie	19,28	1965	120	61	9,80
3	Stropy	13,19	1965	120	61	6,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,25	1965	90	61	4,24
5	Krytina strechy	7,28	1965	70	61	6,34
6	Klampiarske konštrukcie	0,82	2010	60	16	0,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,24	2012	60	14	1,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,72	1965	80	61	2,07

9	Vnútorne keramické obklady	1,20	2012	40	14	0,42
10	Schody	0,00	1965	0	0	0,00
11	Dvere	6,12	2012	60	14	1,43
12	Vráta	0,00	1965	0	0	0,00
13	Okná	5,76	2010	70	16	1,32
14	Povrchy podláh	5,73	2011	60	15	1,43
15	Vykurovanie	3,34	2011	70	15	0,72
16	Elektroinštalácia	6,39	1965	70	61	5,57
17	Bleskozvod	0,00	1965	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,20	2011	70	15	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	0,27	2011	70	15	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,38	2010	70	16	0,09
21	Ohrev teplej vody	0,71	2012	40	14	0,25
22	Vybavenie kuchýň	3,70	2012	40	14	1,30
23	Hygienické zariadenia a WC	0,82	2012	50	14	0,23
24	Výtahy	0,00	1965	0	0	0,00
25	Ostatné	0,82	2012	40	14	0,29
	Opotrebenie					47,36%
	Technický stav					52,64%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1965		
Východisková hodnota	127,59 Eur/m ² *38,86 m ² *4,199*0,95	19 778,30
Technická hodnota	52,64% z 19 778,30	10 411,30
1. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	267,83 Eur/m ² *89,24 m ² *4,199*0,95	95 342,88
Technická hodnota	52,64% z 95 342,88	50 188,49

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	19 778,30	10 411,30
1. nadzemné podlažie	95 342,88	50 188,49
Spolu	115 121,18	60 599,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vrátko a plot dvorný

Ocenený plot predný sa nachádza na dvore oceňovaného rodinného domu na hranici pozemku parc. č. 851 v dl. 12,0m a výška plotu nad podmurovkou je 1,60m. Vybudovaný s betónovou podmurovkou a plotové dielce sú z drôteného pletiva na kovových stĺpikoch. Vrátko 2ks sa nachádza na prednej hranici pozemku parc.č.851 od prístupovej cesty z plechových prvkov v ráme na kovových stĺpikoch.

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	12,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	19,20m ²	380	12,61 Eur/m
5.	Plotové vrátky:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 12,0 m
Pohľadová plocha výplne: 12*1,60 = 19,20 m²
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 [%]
Vrátko a plot dvorný	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(12,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 19,20m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 4,199 * 0,95$	4 579,88
Technická hodnota	8,00 % z 4 579,88 Eur	366,39

2.2.2 Plot bočný

Ocenený plot sa nachádza na pravej bočnej hranici pozemku parc. č. 851, 850/1 a na zadnej hranici parc. č. 850/1 v dĺžke 75,00m a výška plotu nad terénom je 1,60m.

Vybudovaný z drôteného pletiva na kovových stĺpikoch a základy sú betónové okolo stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	75,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	120,00m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 75,0 m
Pohľadová plocha výplne: $75 \cdot 1,60 = 120,00 \text{ m}^2$
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 [%]
Plot bočný	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(75,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ Eur/m} + 120,00 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ Eur/m}^2) \cdot 4,199 \cdot 0,95$	7 723,60
Technická hodnota	18,00 % z 7 723,60 Eur	1 390,25

2.2.3 Studňa kopaná na parc.č.851

Studňa je kopaná, vybudovaná na parcele 851 z betónových prefabrikovaných skruží a zakrytá s betónovým poklopom - nemá ručné čerpadlo.

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
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/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 parc.č.851	1965	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ Eur/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 4,199 \cdot 0,95$	2 220,54
Technická hodnota	39,00 % z 2 220,54 Eur	866,01

2.2.4 Žumpa

Žumpa je vybudovaná z monolitického železobetónu s ocelovým poklopom, na parc.č.851.
Rok vybudovania 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0 \cdot 2,50 \cdot 2,0 = 10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Žumpa	2010	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,199 \cdot 0,95$	4 303,39
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 4\,303,39 \text{ Eur}$	3 155,68

2.2.5 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ Eur/Ks}$
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	2010	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ Eur/Ks} * 4,199 * 0,95$	880,54
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 880,54 \text{ Eur}$	528,32

2.2.6 Elektrická prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,0 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 [%]
Elektrická prípojka	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (8,96 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,38 \text{ Eur/bm}) * 4,199 * 0,95$	285,94
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 285,94 \text{ Eur}$	90,56

2.2.7 Plynová prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,0 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 [%]
Plynová prípojka	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 4,199 * 0,95$	450,28
Technická hodnota	28,00 % z 450,28 Eur	126,08

2.2.8 Spevnená plocha

Ocenená spevnená plocha je vybudovaná na dvore oceňovaného domu z monolitického betónu v hr.100mm, na parcele č.851. Rok vybudovania 2010.

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $1,20 * 8,0 = 9,6$ m² ZP
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 [%]
Spevnená plocha	1990	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 0,95$	330,48
Technická hodnota	10,00 % z 330,48 Eur	33,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súp.č.17 na parc.č.851	115 121,18	60 599,79
Ploty		
Vrátka a plot dvorný	4 579,88	366,39
Plot bočný	7 723,60	1 390,25
Celkom za Ploty	12 303,48	1 756,64
Studňa kopaná na parc.č.851	2 220,54	866,01
Vonkajšie úpravy		
Žumpa	4 303,39	3 155,68
Domáca vodáreň	880,54	528,32
Elektrická prípojka	285,94	90,56
Plynová prípojka	450,28	126,08
Spevnená plocha	330,48	33,05
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 250,63	3 933,69
Celkom:	135 895,83	67 156,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutel'nosť sa nachádza v obci Biskupice v okrese Lučenec. Obec Biskupice je pokračovanie mesta Fil'akovo - pôvodne bola ako mestská časť Fil'akova.

Jedná sa o lokalitu zástavby rodinných domov vedľa hlavnej cesty obce.

V lokalite sú vybudované inžinierske siete - elektroinštalácia, verejný vodovod a plynovod.

Trh s bytmi v danej lokalite

- dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce

- ocenená nehnuteľnosť sa nachádza v zástavbe rodinných domov vedľa hlavnej cesty obce, mimo obchodného centra

Súčasný technický stav nehnuteľností

- nehnuteľnosť nevyžaduje opravu len bežnú údržbu

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti

- objekty pre bývanie

Príslušenstvo nehnuteľnosti

- bez dopadu na cenu nehnuteľnosti

Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby

- priemerný typ v radovej zástavbe

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti
- pracovné možnosti mimo obce, nezamestnanosť do 15%

Skladba obyvateľstva v mieste stavby
- priemerná hustota obyvateľstva

Orientácia miestností k svetovým stranám
- orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná

Konfigurácia terénu
- južný svah do 25%

Inžinierske siete v blízkosti stavby
- elektrická prípojka, vodovod a prípojka plynu

Doprava v okolí nehnuteľnosti
- autobus

Občianska vybavenosť v blízkosti objektu
- obecný úrad, základná škola, materská škola, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby
- žiadna

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí objektu
- zvýšená hlučnosť a prašnosť od dopravy

Možnosti zmeny v zástavbe
- bez zmeny

Možnosti ďalšieho rozšírenia
- možnosť rozšírenia až trojnásobok súčasnej zástavby

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti
- nehnuteľnosť bez výnosu

Názor znalca
- priemerná nehnuteľnosť

Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnotená stavba rodinného domu bola postavená za účelom bývania - v čase hodnotenia nie je obývaná, ale vyhovuje svojmu účelu. Iné využitia sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe predložených dokladov a podľa miestnej obhliadky neboli zistené žiadne riziká viaznúce na oceňované nehnuteľnosti. Na LV č.139 bola zistená ťarcha - záložné právo v prospech DPS financial consulting, s.r.o.. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený cez verejnej komunikácie obce.

Technická hodnota sa upraví koeficientom triedy polohy "kp", v závislosti od koeficientu polohovej diferenciácie "kpd". Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Biskupice - predmetná obec je pokračovanie mesta Fil'akovo. Vzhľadom na veľkosť, vzdialenosť od hlavného centra mesta Fil'akovo a na trh nehnuteľnosti v predmetnej obci pre uvedenú lokalitu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,800	6	4,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	9	3,60
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16

	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	88,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 88,96 / 180$	0,494
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 67\,156,13 \text{ Eur} * 0,494$	33 175,13 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 LV č.139****POPIS**

Oceňované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Biskupice v okrese Lučenec /obec s počtom obyvateľov do 5000/. Obec Biskupice sa nachádza tesne vedľa mesta Fil'akovo - hlavná cesta Fil'akova sa pokračuje.

Užívané ako zastavaná, dvorná plocha a záhrada oceňovaného rodinného domu.

Predmetné pozemky sú mierne svahovité, v okolí nehnuteľnosti sú vybudované inžinierske siete - elektroinštalácia, verejný vodovod a plynovod.

Povyšujúci faktor - zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti - index určím na 2,0

Redukujúci faktor - svahovitosť pozemkov - index určím na 0,90

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
850/1	záhrada	440,00	1/1	440,00
851	zastavaná plocha a nádvorie	406,00	1/1	406,00
Spolu výmera				846,00

Obec: Biskupice

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

využitia územia		
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 0,90$	2,3882
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,3882$	7,93 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 850/1	$440,00 \text{ m}^2 * 7,93 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 489,20
parcelsa č. 851	$406,00 \text{ m}^2 * 7,93 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 219,58
Spolu		6 708,78

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.17 na parc.č.851	29 936,30
Ploty	
Vrátko a plot dvorný	181,00
Plot bočný	686,78
Spolu za Ploty	867,78
Studňa kopaná na parc.č.851	427,81
Vonkajšie úpravy	
Žumpa	1 558,91
Domáca vodáreň	260,99
Elektrická prípojka	44,74
Plynová prípojka	62,28
Spevnená plocha	16,33
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 943,24
Spolu stavby	33 175,13
Pozemky	
LV č.139 - parc. č. 850/1 (440 m ²)	3 489,20
LV č.139 - parc. č. 851 (406 m ²)	3 219,58
Spolu pozemky (846,00 m²)	6 708,78
Všeobecná hodnota celkom	39 883,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	39 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur	

V Rimavskej Sobote, dňa 17.09.2026

Ing. Alžbeta Czipruszová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 24.08.2026
- Výpis z listu vlastníctva č.139, kat.ú. Biskupice, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 24.08.2026
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Biskupice, vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.08.2026
- Potvrdenie o veku stavby "Rodinný dom s.č.17", vydala Obec Biskupice, dňa 26.01.2018
- Nákres - pôdorys prízemí rodinného domu s.č.17
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác pod evidenčným číslom 910442.

Znalecký posudok je zapísaný pod číslom 127/2026.

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

Ing. Alžbeta Czipruszová