

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Číslo spisu (objednávky): D 400226 zo dňa 21.4.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 32/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1672, v obci Radzovce, k.ú. Radzovce, vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, a to:

- rodinný dom, súp. č. 367, postavený na parcele KN - C č. 529, s príslušenstvom, a pozemky:
 - parcela KN - C č. 529 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 379 m²,
 - parcela KN - C č. 531 - záhrada o výmere 304 m²,
- pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 29 (z toho 10 príloh)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 21.4.2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1672, v obci Radzovce, k.ú. Radzovce, vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, a to:

- rodinný dom, súp. č. 367, postavený na parcele KN - C č. 529, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela KN - C č. 529 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 379 m²,
- parcela KN - C č. 531 - záhrada o výmere 304 m².

2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 19.5.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.5.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne

b) Podklady získané znalcom:

- Potvrdenie obce Radzovce, zo dňa 27.5.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1672, k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec zo dňa 18.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec zo dňa 18.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.radzovce.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali

dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2026: $k_{cu}=4,142$.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. 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 m^2 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:

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter rodinného domu a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1672 v k. ú. Radzovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela KN - C č. 529 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 379 m²,

parcela KN - C č. 531 - záhrada o výmere 304 m²,

Stavby

rodinný dom, súp. č. 367, postavený na parcele KN - C č. 529,

B. Vlastníci:

1 Alojz Balázs, 985 58 Radzovce č. 522, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-2332/2018-957/18

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: BNP Paribas; Union zdravotná poisťovňa a.s.; Stredoslovenská energetika a.s.; Dôvera zdravotná poisťovňa a.s.;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovolnej dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

Ťarchy:

1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., V 2286/2018

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Slovenská konsolidačná; LEGAL HELP INT.; BNP Paribas; Union zdravotná poisťovňa, a.s.; Stredoslovenská energetika a.s.; Alojz Balázs a Frederik Balázs Radzovce 367

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná podľa výzvy dňa 19.5.2026, na ktorej sa okrem znalca nezúčastnil nikto. Znalec vykonal obhliadku rodinného domu č.s. 367 a stavby príslušenstva bez súp. čísla, ktoré zameral, nakoľko boli otvorené a prístupné. Iné stavby neboli zistené, nebolo zistené ani iné príslušenstvo, prípojky, stavby, okrem vzdušnej elektrickej prípojky, ktorá je viditeľná a uličného plotu.

Zameranie vykonané dňa 19.5.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.5.2026

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna dokumentácia, skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Rodinný dom č. s. 367 na parc. č. 529

Stavba príslušenstva bez súp. č. na parc. č. 529

Príslušenstvo na parc. č. 529 (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 529

- parc. č. 531

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Obec Radzovce nemá verejne dostupný územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 367, na parc. č. 529, k.ú. Radzovce

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 367 na parc.č. 529, v k.ú. obce Radzovce, je postavený v zástavbe rodinných domov, na hlavnej príjazdovej ceste. Podľa získaného potvrdenia obce (v prílohe tohto posudku) bol rodinný dom postavený pred rokom 1976. Vzhľadom k stavebno - konštrukčnému vyhotoveniu, použitým materiálom, jeho stavu a opotrebeniu, je predpokladaná výstavby domu stanovená odhadom v roku 1965. Rodinný dom nie je využívaný, je v pôvodnom stave, bez pravidelnej údržby, s poškodenými a odstránenými konštrukciami, poškodenosť jednotlivých konštrukcií je vyjadrená vo výpočte, odstránené konštrukcie sa nezapočítavajú. Rodinný dom bol obhliadnutý a zameraný aj z dvora.

Jedná sa o rodinný dom s jedným nadzemným podlažím, so sedlovou strechou, s krytinou z obyčajnej dvojdrážkovej škridle. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, čiastočne poškodené (odstránené zvislé zvody).

Rodinný dom je murovaný z rôznych materiálov (pórobetónové tvárnice, tehly), s drevenými stropmi s rovným podhľadom. Omietky sú vápenné štukové, podlahy sú z drevenej palubovky a z keramickej dlažby (poškodené, odstránené). Rozvody v dome sú poškodené a odstránené, preto sa nezapočítavajú).

Vybavenie domu zariadeniami predmetmi kúpeľne alebo kuchyne sa nepočíta, pretože nie sú osadené alebo boli odstránené.

Dispozičné riešenie:

V I. nadzemnom podlaží sa nachádza: chodba, 3 izby, kuchyňa, sklad.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; keramický obklad kuchyne
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poiskami

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1965	9,02*9,33+5,03*0,15+4,85*0,94	89,47	120/89,47=1,341

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0

3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	0	380,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	10	661,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	20	128,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	10	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	10	603,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	40	39,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	50	257,5
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	40	111,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	40	93,0
	Spolu	6310		5678,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

40	Vnútorné obklady			
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	160		160,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6310 + 160 * 1,341)/30,1260$	$(5678 + 160 * 1,341)/30,1260$	216,58	195,60

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je čiastočne vyhovujúci, bez údržby, s poškodenými alebo odstránenými konštrukciami. Vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám a materiálom je životnosť stavby stanovená odborným odhadom 100 rokov, opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	216,58 €/m ² *89,47 m ² *4,142*0,95	76 248,18
Východisková hodnota poškodeného podlažia	195,60 €/m ² *89,47 m ² *4,142*0,95	68 862,06
Technická hodnota	39,00% z 68 862,06	26 856,20

Poškodenosť stavby: $(76\,248,18\text{€} - 68\,862,06\text{€}) / 76\,248,18\text{€} * 100\% = 9,69\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Stavba príslušenstva bez súp. č. na parc. č. 529****POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Stavba príslušenstva rodinného domu bez súp. č. na parc. č. 529, je samostatne stojaca stavba, v pôvodnom stave, umiestnená vo dvore, čiastočne poškodená (poškodenosť jednotlivých konštrukcií je vyjadrená vo výpočte). Predpokladaný vek výstavby je rok 1965, čomu zodpovedá stavebno - konštrukčné riešenie a materiálové vybavenie budovy, ich stav a opotrebenie.

Dispozičné riešenie: izba, sklad

Technické riešenie:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z rôznych materiálov (kameň, tehla, pórobetón) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité rámové (von a dnu otváracé)
- Podlahy - palubovky
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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	1965	3,35*4,75+2,65*2,22	21,8	18/21,8=0,826

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	20	1004,0
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205	20	164,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	0	470,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	10	418,5
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	50	50,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	40	144,0
10	Vnútrotná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	20	148,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	100	0,0
13	Okná			
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150	50	75,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	0	185,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	50	95,0
	Spolu	4210		3368,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 4,142

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4210 + 0 * 0,826) / 30,1260$	$(3368,5 + 0 * 0,826) / 30,1260$	139,75	111,81

TECHNICKÝ STAV

Stavba je v zlom technickom stave, bez údržby, poškodená, životnosť stavby je stanovená odborným odhadom 80 rokov, opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$139,75 \text{ €/m}^2 * 21,80 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	11 987,87
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$111,81 \text{ €/m}^2 * 21,80 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	9 591,15
Technická hodnota	23,75% z 9 591,15	2 277,90

Poškodenosť stavby: $(11\,987,87\text{€} - 9\,591,15\text{€}) / 11\,987,87\text{€} * 100\% = 19,99\%$

2.2.2 Plot uličný na parc. č. 529

Plot čelný - uličný a predzáhradky, je z ocelevej tyčoviny v rámoch, realizovaný na betónovom základe a omietanej podmurovke, s oceľovými vrátami a vrátkami, s pohľadovou výškou výplne 1,10 m. Realizovaný v roku 1965 (odhad).

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	20,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	20,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	22,00m 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 vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $7,0 + 9,0 + 4,0 = 20,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $20,0 * 1,10 = 22,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 parc. č. 529	1965	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00m * 57,93 \text{ €/m} + 22,00m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,142 * 0,95$	7 297,35
Technická hodnota	12,86 % z 7 297,35 €	938,44

2.2.3 Elektrická prípojka na parc. č. 529

Elektrická prípojka je vedená vzduchom od stĺpa uličného rozvodu k nástrešníkovi rodinného domu, v roku 1965 (odhad).

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.e) kábelová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $6,37 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 na parc. č. 529	1965	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	334,31
Technická hodnota	6,15 % z 334,31 €	20,56

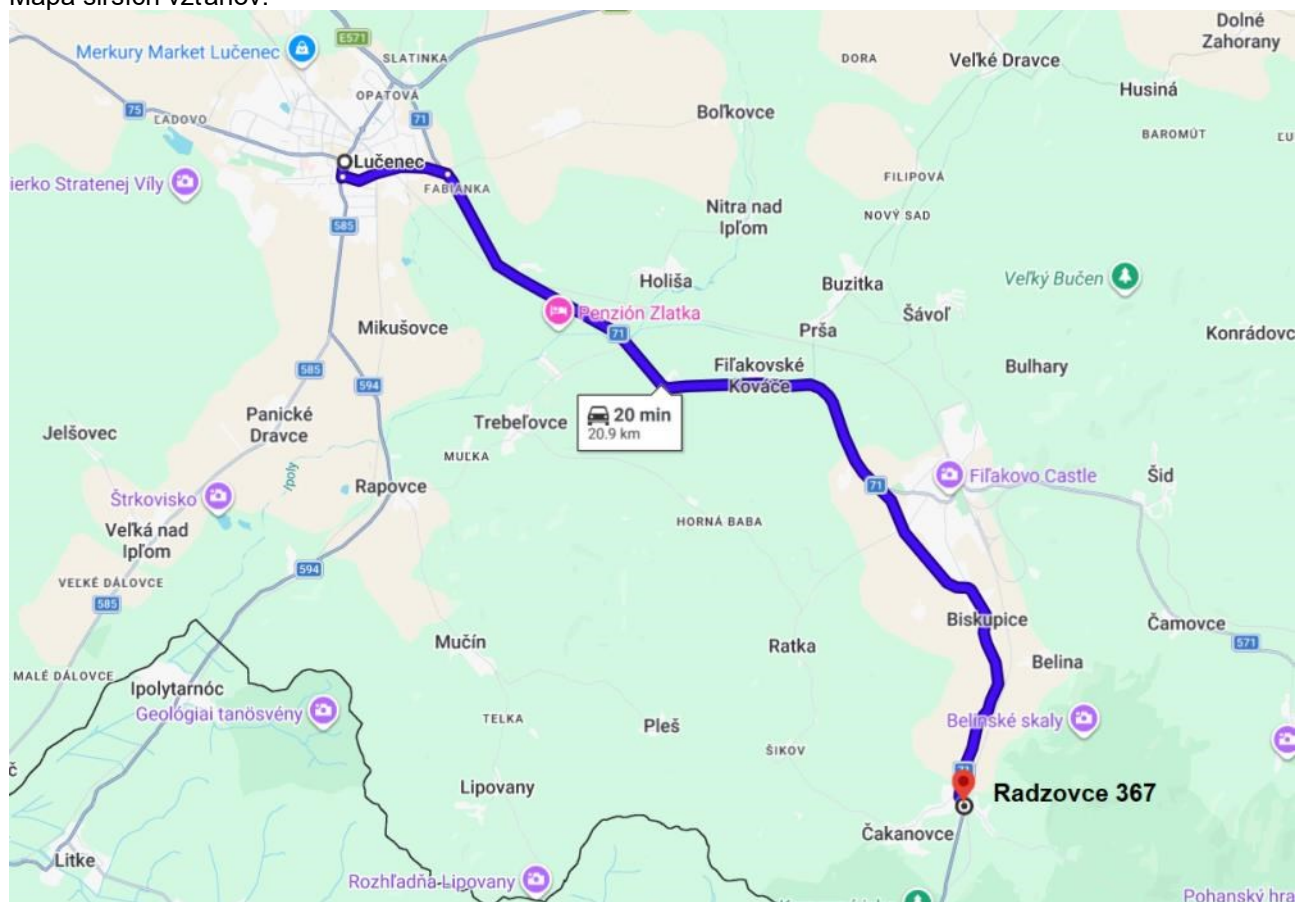
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 367, na parc. č. 529, k.ú. Radzovce	68 862,06	26 856,20
Stavba príslušenstva bez súp. č. na parc. č. 529	9 591,15	2 277,90
Plot uličný na parc. č. 529	7 297,35	938,44
Elektrická prípojka na parc. č. 529	334,31	20,56
Celkom:	86 084,87	30 093,10

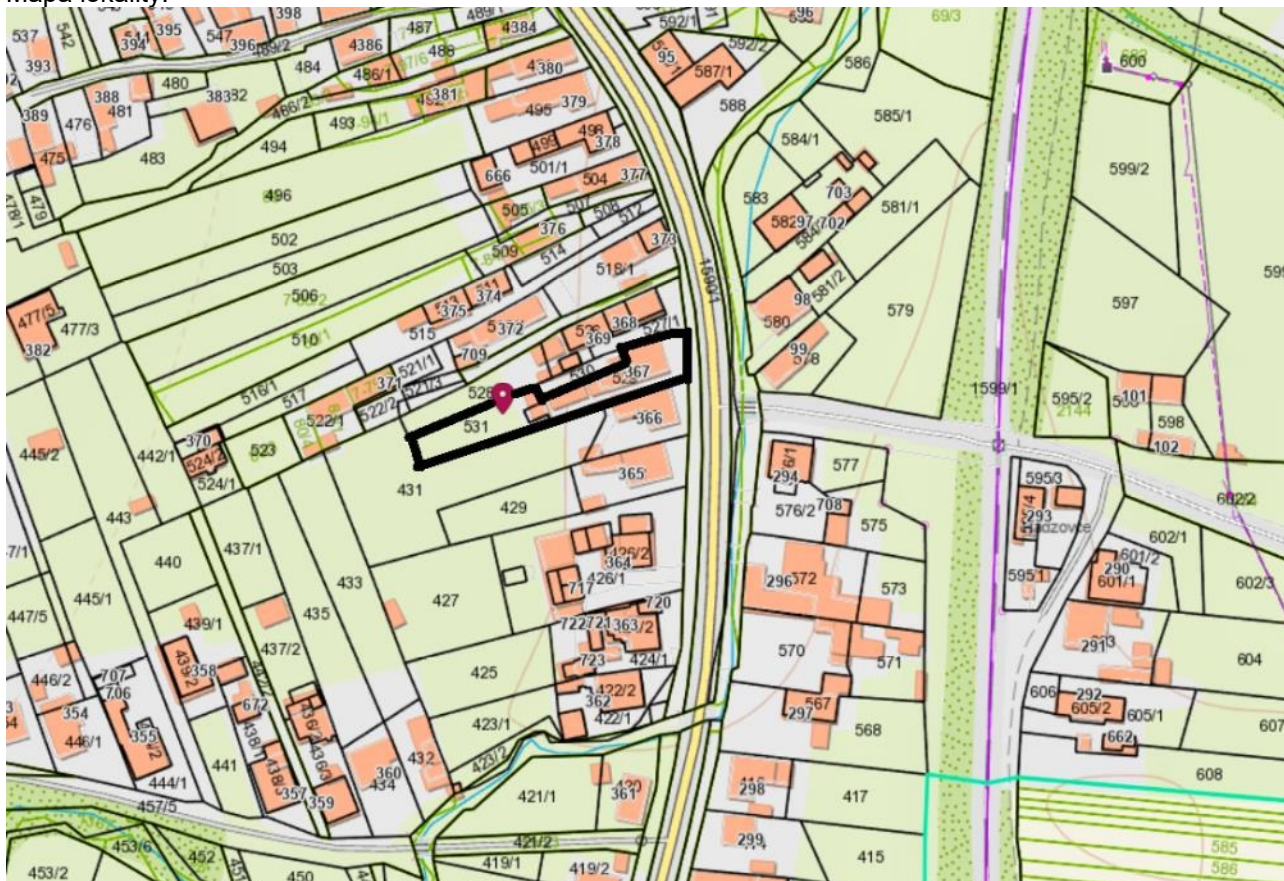
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mapa širších vzťahov:



Mapa lokality:



Obec Radzovce sa nachádza cca. 21 km juhovýchodne od okresného mesta Lučenec. Rodinný dom č.s. 367 v k.ú. Radzovce je postavený v zástavbe rodinných domov, na hlavnej ulici obce, s vybudovanou cestnou a technickou infraštruktúrou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom nie je v súčasnosti využívaný na bývanie, bol postavený na bývanie, preto aj v budúcnosti je predpoklad jeho využitia na trvalé alebo prechodné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V zmysle LV č. 1672 je k nehnuteľnostiam zriadené záložné právo v prospech SLSP a.s. Bratislava, ako aj exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech viacerých oprávnených. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v danej lokalite neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Popis:

Rodinný dom č.s. 367, sa nachádza v zastavanom území obce Radzovce, na hlavnej ulici obce, ako samostatne stojaci rodinný dom, postavený v zástavbe rodinných domov podobného typu, v lokalite s rovnovážnym stavom ponuky a dopytu podobných nehnuteľností. V obci sa nachádza obecný úrad, základná a materská škola, lekáreň, obchod s potravinami a so zmiešaným tovarom. Predmetná lokalita je rovinatá, má prístupové komunikácie a vybudované inžinierske siete (plyn, prípojka ELI). Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou (vlaková zastávka, kde osobný vlak nezastavuje). Miera evidovanej

nezamestnanosti v okrese Lučenec za marec 2026 podľa ÚPSVaR, s podielom disponibilných uchádzačov o zamestnanie je 6,48%. Rodinný dom je v zlom technickom stave, bez údržby, čiastočne poškodený, ktorý si vyžaduje opravu. Príslušenstvo rodinného domu je vhodné. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobná. Orientácia obytných miestností je v smere hlavne na východ a západ. Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy, bez zmeny v územnej zástavbe. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,250	13	3,25
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	0,750	30	22,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,250	8	2,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,500	6	3,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,750	10	7,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,500	9	4,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,138	7	0,97
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97

	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	8	2,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	75,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 75,88 / 180$	0,422
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 30\,093,10 \text{ €} * 0,422$	12 699,29 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 zastavaná plocha****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Radzovce, s počtom obyvateľov do 5000, zastavané rodinným domom s príslušenstvom, s dvorom a záhradou, na hlavnej ulici obce. Pozemky sú umiestnené v rovinnom teréne, v zástavbe rodinných domov s nižším štandardom vybavenia, v lokalite vhodnej na bývanie, napojené priamo na inžinierske siete - elektrická energia. Možnosť napojenia na plyn. Dopravná dostupnosť obce je autobusovou dopravou. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
529	zastavaná plocha a nádvorie	379,00	1/1	379,00
531	záhrada	304,00	1/1	304,00
Spolu výmera				683,00

Obec:

Radzovce

Východisková hodnota: $VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, na hlavnej ulici</i>	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s nízkym štandardom vybavenia</i>	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obec s autobusovou dopravou</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy na bývanie</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>možnosť napojenia na verejné siete: plyn, ELI</i>	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>zvýšený záujem o kúpu</i>	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,30 * 1,10 * 2,00 * 1,00$	1,9630
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,9630$	6,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 529	$379,00 \text{ m}^2 * 6,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 471,08
parcely č. 531	$304,00 \text{ m}^2 * 6,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 982,08
Spolu		4 453,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1672, v obci Radzovce, k.ú. Radzovce, vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, a to:

- rodinný dom, súp. č. 367, postavený na parcele KN - C č. 529, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela KN - C č. 529 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 379 m²,
- parcela KN - C č. 531 - záhrada o výmere 304 m².

ODPOVEDE NA OTÁZKY:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 367, na parc. č. 529, k.ú. Radzovce	11 333,32
Stavba príslušenstva bez súp. č. na parc. č. 529	961,27
Plot uličný na parc. č. 529	396,02
Elektrická prípojka na parc. č. 529	8,68
Spolu stavby	12 699,29
Pozemky	
zastavaná plocha - parc. č. 529 (379 m ²)	2 471,08
zastavaná plocha - parc. č. 531 (304 m ²)	1 982,08
Spolu pozemky (683,00 m²)	4 453,16
Všeobecná hodnota celkom	17 152,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	17 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemnášťtisícdivesto Eur	

V Tornali, dňa 31.05.2026

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka D 400226 zo dňa 21.4.2026 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1672, k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec zo dňa 18.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál - 3 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec zo dňa 18.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie obce Radzovce zo dňa 27.5.2026 - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu a príslušenstva - 1 A4
6. Fotodokumentácia - 2 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 32/2026.

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

Ing. Emília Hasíková