Znalec: **Ing.Dobos Dionýz**, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ: **HeyPay, s.r.o.**
Mostová 2
811 02 Bratislava
IČO: 44842414

Číslo objednávky: objednávka HP046/26/10A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 127/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 1482 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 4189/1-3, 4190 v k.ú. Lučenec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 32(13)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. HP046/26/10A zo dňa 30.07.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s. 1482 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 4189/1-3 a 4190 v k. ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 22.09.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.09.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie, vyd. Mestský národný výbor-odbor úz. plánovania a architektúry v Lučenci, dňa: 9.12.1985, číslo: ÚPaA 2655/1985

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2279 k. ú. Lučenec zo dňa 03.08.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 4190, 4189/1-3 k. ú. Lučenec zo dňa 03.08.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

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 výrobnej 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 2. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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:

Neboli vznesené.

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:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalita a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2279 v k. ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
- parc. č. 4189/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²
- parc. č. 4189/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m²
- parc. č. 4189/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m²
- parc. č. 4190 záhrady o výmere 215 m²

Stavby
- Rodinný dom č .s. 1482 na parc. č. 4189/2
-Letná kuchynka a sklad č.s. 1482 na parc.č. 4189/3

B. Vlastníci:
Stano Ján r. Stano, Dátum narodenia: 12.11.1981; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:
viď LV č.2279 časť "C: Ťarchy"

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.09.2026 za účasti: Ing. Ján Stano.
Zameranie vykonané dňa 22.09.2026. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.09.2026.

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

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

Stavby:
Rodinný dom č. s. 1482 na parc.č. 4189/2
Letná kuchynka a sklad č. s. 1482 na parc.č. 4189/3
Príslušenstvo na parc.č. (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)
Pozemky:
- parc.č. 4189/1, 4189/2, 4189/3 a 4190

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

Žiadne.

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):

https://www.lucenec.sk/platny-uzemny-plan.html

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 1482 na parc.č. 4189/2

POPIS STAVBY

Samostatne stojaci rodinný dom. Objekt je dvojpodlažný, bez podpivničenia, s plochou strechou. Bet. pásy s vodorovnou izoláciou, nosné zvislé steny z tehál hr. 50 cm, priečky tehlové. Stropné konštrukcie železobetónové, plochá strecha s tepelnou izoláciou s povrchom z asfaltovaných natavovaných pásov. Vonk. schodisko z oceľ. stupníc aj podstupníc. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu. Kanalizácia do verejnej kanalizačnej siete. Zásobovanie vody z verejného vodovodu.
Na dome prebieha nedokončená rekonštrukcia.
Rok stavby podľa podkladov - kolaudačné rozhodnutie je r. 1985. Predpokladanú životnosť stanovujem na 110 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1985	11,00*10,40	114,4	120/114,4=1,049
2. NP	1985	11,00*5,00	55	120/55=2,182

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**			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	**Podmurovka**			
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360	0	360,0
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	50	80,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
9	**Ploché strechy**			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	0	335,0

11	**Krytiny na plochých strechách**			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	0	180,0
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	60	22,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	50	95,0
18	**Okná**			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	0	380,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	50	140,0
30	**Rozvod vody**			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	60	22,0
	Spolu	**5855**		**5474,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
38	**Vodovodné batérie**			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	**280**		**280,0**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
18	**Okná**			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	0	380,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	120,0

24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	40	288,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.2 svetelná	155	80	31,0
	Spolu	**4225**		**3909,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**		**0,0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m²]
1. NP	(5855 + 280 * 1,049)/30,1260	(5474 + 280 * 1,049)/30,1260	204,10	191,45
2. NP	(4225 + 0 * 2,182)/30,1260	(3909 + 0 * 2,182)/30,1260	140,24	129,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	41	69	110	37,27	62,73
2. NP	1985	41	69	110	37,27	62,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	204,10 €/m²*114,40 m²*4,199*1,00	98 042,62
Východisková hodnota poškodeného podlažia	191,45 €/m²*114,40 m²*4,199*1,00	91 965,99
Technická hodnota	62,73% z 91 965,99	57 690,27
2. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	140,24 €/m²*55,00 m²*4,199*1,00	32 387,73
Východisková hodnota poškodeného podlažia	129,76 €/m²*55,00 m²*4,199*1,00	29 967,42
Technická hodnota	62,73% z 29 967,42	18 798,56

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	98 042,62	91 965,99	57 690,27
2. nadzemné podlažie	32 387,73	29 967,42	18 798,56
Spolu	**130 430,35**	**121 933,41**	**76 488,83**

Poškodenosť stavby: (130 430,35€ - 121 933,41€) / 130 430,35€ * 100 % = 6,51%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchynka

POPIS STAVBY

Prízemný murovaný objekt z pálenej tehly hr. nad 30 cm, ktorý sa nachádza za rodinným domom na parc č. 4189/3. Objekt obsahuje letnú kuchyňu a skladové priestory. Základové konštrukcie betónové pásy z monolit. betónu, plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovaných pásov, stroj drevený trámový s rovným podhľadom. V objekte nie je rozvod vody a elektrickej energie. Prvky dlhodobej životnosti vykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodovom murive, krytine a strope. Interiér zničený, stavba je poškodená.
Objekt sa staval spolu s RD v roku 1985.
Vzhľadom na technický stav pri obhliadke určujem predpokladanú životnosť 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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	1985	2,9*1,7+6,0*6,1+5,35*4	62,93	18/62,93=0,286

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)**			
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	20	1272,0
4	**Stropy**			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	20	288,0
7	**Krytina na plochých strechách**			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	0	415,0
8	**Klampiarske 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	20	192,0
10	**Vnútorná úprava povrchov**			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	20	148,0
14	**Podlahy**			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	50	92,5
	Spolu	**3690**		**3072,5**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m²]
1. NP	(3690 + 0 * 0,286)/30,1260	(3072,5 + 0 * 0,286)/30,1260	122,49	101,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	122,49 €/m²*62,93 m²*4,199*1,00	32 367,13
Východisková hodnota poškodeného podlažia	101,99 €/m²*62,93 m²*4,199*1,00	26 950,15
Technická hodnota	31,67% z 26 950,15	8 535,11

Poškodenosť stavby: (32 367,13€ - 26 950,15€) / 32 367,13€ * 100 % = 16,74%

2.2.2 Drevené vráta od ulice

Drevené vráta zabezpečujú vstup do dvoja RD z ulice. Podľa dotazovania boli vyhotovené v r. 2020. Životnosť určujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Drevené vráta od ulice	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(1ks * 172,11 €/ks) * 4,199 * 1,00	722,69
Technická hodnota	31,67 % z 722,69 €	228,88

2.2.3 Vonkajšie schody

Vonkajšie oceľové schody zabezpečujú vstup na terasu, cez ktorú sa dostaneme do izby na 2.Np.
Vyhotovené boli v r. 1985. Životnosť určujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 830/30,1260 = 27,55 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 23 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 4,199 * 1,00	2 660,70
Technická hodnota	31,67 % z 2 660,70 €	842,64

2.2.4 Spevnené plochy na parc.č. 4189/1

Spevnené plochy sa nachádzajú vo dvore, pred vchodom do domu a pred letnou kuchyňou.
Životnosť určujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 15 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č. 4189/1	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 m² ZP * 10,95 €/m2 ZP * 4,199 * 1,00	689,69
Technická hodnota	31,67 % z 689,69 €	218,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 1482 na parc.č. 4189/2	121 933,41	76 488,83
Letná kuchynka	26 950,15	8 535,11
Drevené vráta od ulice	722,69	228,88
Vonkajšie schody	2 660,70	842,64
Spevnené plochy na parc.č. 4189/1	689,69	218,42
Celkom:	**152 956,64**	**86 313,88**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Lučenec sa nachádza v južnej časti Banskobystrického kraja, v centre Lučenskej kotliny. Krajské mesto Banská Bystrica je vzdialené približne 90 km, hlavné mesto Bratislava cca 250 km. Mesto leží v blízkosti štátnej hranice s Maďarskou republikou (cca 15 km od hraničného priechodu Kalonda). Mesto je sídlom Okresného úradu Lučenec a ďalších štátnych, samosprávnych a finančných inštitúcií s regionálnou pôsobnosťou pre okresy Lučenec a Poltár.

Mestom prechádza strategický južný cestný ťah I/16 (súčasť medzinárodného ťahu E58 Zvolen – Košice), na ktorý sa pripája cesta I/75 (smer Veľký Krtíš / Nitra). Železničná stanica Lučenec je dôležitým uzlom na trati Zvolen – Košice s lokálnymi odbočkami. V meste funguje organizovaná Mestská hromadná doprava (MHD) a hustá sieť prímestských autobusových liniek zabezpečujúcich spádovosť okolitých obcí.

Historicky bolo mesto priemyselným centrom (textilný, sklársky a potravinársky priemysel). Dnes v meste dominujú najmä obchod, služby a stavebníctvo. Výrobný sektor zastupujú menšie a stredné podniky v priemyselnej zóne.

Lučenec disponuje kompletnou občianskou vybavenosťou mestského typu. Široká sieť materských a základných škôl, stredné odborné školy, gymnázium a detašované pracoviská vysokých škôl, Všeobecná nemocnica s poliklinikou Lučenec, sieť súkromných ambulancií a lekární, mestský park (patrí k najkrajším na Slovensku), zrekonštruovaná Synagóga (multikultúrny priestor), divadlo, športová hala, zimný štadión a mestské kúpalisko.

V meste prevláda hromadná bytová výstavba, kombinovaná so štvrťami rodinných domov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne mesta Lučenec na Mlynskej ulici, umiestený je v súvislej individuálnej zástavbe rodinných domov. Pozemok je rovinatý a je prístupný miestnou komunikáciou. Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, plyn, elektrika, kanalizácia).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	13	15,60
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00

3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,200	10	12,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,800	5	9,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			**180**	**173,55**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 173,55/ 180	0,964
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 86 313,88 € * 0,964	**83 206,58 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky podľa LV č. 2279

POPIS

Pozemky sa nachádzajú na rovinatom teréne v zastavanom území mesta Lučenec, v k.ú. Lučenec, v širšom centre mesta vo veľmi dobrej lokalite, kde je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, plyn, elektrika, kanalizácia).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
4189/1	zastavaná plocha a nádvorie	128,00	1/1	128,00
4189/2	zastavaná plocha a nádvorie	114,00	1/1	114,00
4189/3	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
4190	záhrada	215,00	1/1	215,00
Spolu výmera				**519,00**

Obec: Lučenec
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00	5,3625
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 5,3625	**53,41 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4189/1	128,00 m² * 53,41 €/m² * 1/1	6 836,48
parcela č. 4189/2	114,00 m² * 53,41 €/m² * 1/1	6 088,74
parcela č. 4189/3	62,00 m² * 53,41 €/m² * 1/1	3 311,42
parcela č. 4190	215,00 m² * 53,41 €/m² * 1/1	11 483,15
Spolu		**27 719,79**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s. 1482 na parc.č. 4189/2		0,00	114,40	2
Letná kuchynka		0,00	62,93	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky podľa LV č. 2279	4189/1	128,00
Pozemky podľa LV č. 2279	4189/2	114,00
Pozemky podľa LV č. 2279	4189/3	62,00
Pozemky podľa LV č. 2279	4190	215,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 1482 na parc.č. 4189/2	73 735,23
Letná kuchynka	8 227,85
Drevené vráta od ulice	220,64
Vonkajšie schody	812,30
Spevnené plochy na parc.č. 4189/1	210,56
Pozemky	
Pozemky podľa LV č. 2279 - parc. č. 4189/1 (128 m²)	6 836,48
Pozemky podľa LV č. 2279 - parc. č. 4189/2 (114 m²)	6 088,74
Pozemky podľa LV č. 2279 - parc. č. 4189/3 (62 m²)	3 311,42
Pozemky podľa LV č. 2279 - parc. č. 4190 (215 m²)	11 483,15
Všeobecná hodnota celkom	**110 926,37**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**111 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstojedenásťtisíc Eur	

V Rudnej, dňa 29.09.2026

Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Kolaudačné rozhodnutie
5. Nákres stavby
6. Fotodokumentácia

Dobos Dionýz Ing.
Rudná 353
048 01 Rožňava

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka	Vybavuje	Telefónne číslo	Bratislava
HP046 /26/10A	Jozef Schmidt	0903 404 713	30.07.2026

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 výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec, evidovaný na liste vlastníctva č. 2279 ako:

- **stavba:**
- Rodinný dom súpisné číslo 1482, postavený na parcele č. 4189/2,
- Letná kuchynka a sklad súpisné číslo 1482, postavený na parcele č. 4189/3,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 4189/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m^2,
- parcelné č. 4189/2, druh pozemku Záhrada o výmere 114 m^2,
- parcelné č. 4189/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m^2,
- parcelné č. 4190, druh pozemku Záhrada o výmere 215 m^2,

Vlastníkom predmetu dražby je Stano Ján r. Stano, Ing., narodený 12.11.1981, bytom České Brezovo, č. 133, PSČ 985 03, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:
☐ Znalecký posudok v 3 exemplároch
☐ Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava
Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk
IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 606	Lučenec	Dátum vyhotovenia	:	3.8.2026
Obec	: 511218	Lučenec	Čas vyhotovenia	:	7:25:56
Katastrálne územie	: 833673	Lučenec	Údaje platné k	:	31.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2279

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4189/1	**128**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
4189/2	**114**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
4189/3	**62**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
4190	**215**	**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
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť

- 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
1482	**4189/2**	**10**	**Rodinný dom**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					
1482	**4189/3**	**20**	**Letná kuchynka a sklad**		**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 OPRÁVNENÉ 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
2	**Stano Ján r. Stano, Ing., České Brezovo, č. 133, PSČ 985 03, SR, Dátum narodenia: 12.11.1981**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-3090/2022 z 25.10.2022 - 2884/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

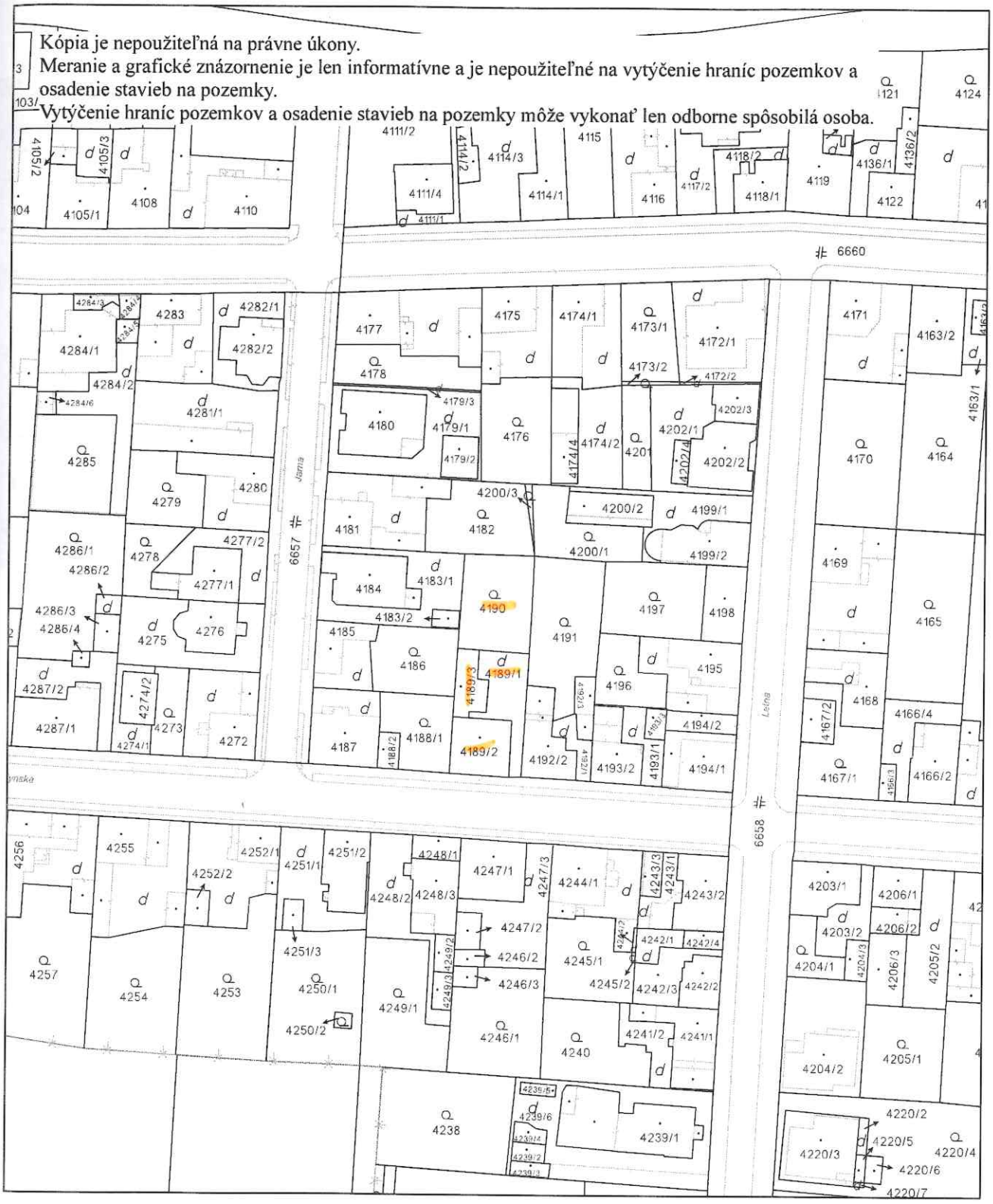
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č. V-3010/2022 zo dňa 17.10.2022 na pozemky registra C KN parc.č. 4189/1, 4189/2, 4189/3, 4190 a na stavbu rodinného domu so súp. č. 1482 na pozemku registra C KN parc. č. 4189/2 a na stavbu letnej kuchynky a skladu so súp. č. 1482 na pozemku registra C KN parc. č. 4189/3 - v.z. 2815/22, 2884/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Lučenec	Katastrálne územie Lučenec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 4190 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 3. 8. 2026 7:27:32	Bez autorizácie
Údaje platné k 31. 7. 2026 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Mlynská 1482/30



Snímky © 2026 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Údaje máp © 2026 Google 500 m

Mestský národný výbor - odbor úz.plánovania a architektúry
v L u č e n c i .

Číslo: ÚPaA [illegible] /1985 v Lučenci, dňa 9.12.1985

Ladislav Š i m k o

Lučenec časť Opatová ul. Jiráskova č.d.31

K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e .

Po preskúmaní Vášho návrhu zo dňa 21.10.1985
a na základe výsledkov ústneho jednania spojeného s miestnym šetrením konaného dňa 21.10.1985 odbor úz. plánovania a architektúry v Lučenci, podľa §-u 82 odst.1 zák.č.50/76 Zb.-

p o v o ľ u j e

užívanie stavby rodinného domu
v meste Lučenec ul. Mlynská č.d. 30 pop.č. [illegible]
Stavba obsahuje jednu samostatne uzatvorenú bytovú jednotku.
Stavebné povolenie bolo vydané pod číslom Výst.3464/79 zo dňa 12.3.1980
Zmena PD bola povolená pod číslom Výst. 403/82 zo dňa 10.3.1982

Pre užívanie stavby, odbor ÚPaA pri MsNV v Lučenci stanovuje podľa §-u 82 odst.2 cit.zákona a §-u 43 odst.2 vyhl.č.85/76 Zb. tieto podmienky:
Stavebník, je povinný do 15 dní, odo dňa doručenia tohoto rozhodnutia, požiadať MsNV - finančný odbor v Lučenci, o poskytnutie úľavy domovej dane, v zmysle vyhl.č.14/68 Zb.-

Pri miestnom šetrení, boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

Následkom havarijného stavu vzniknutého v dôsledku preborteniа sa stropu došlo ku úplnému rozobraniu obvod. stien a priečok a preto bola dodatočne povolená zmena projektovej dokumentácie.

O d ô v o d h e n i e :

Stavba bola postavená podľa dokumentácie overenej na stavebnom konaní a boli splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredia.

Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

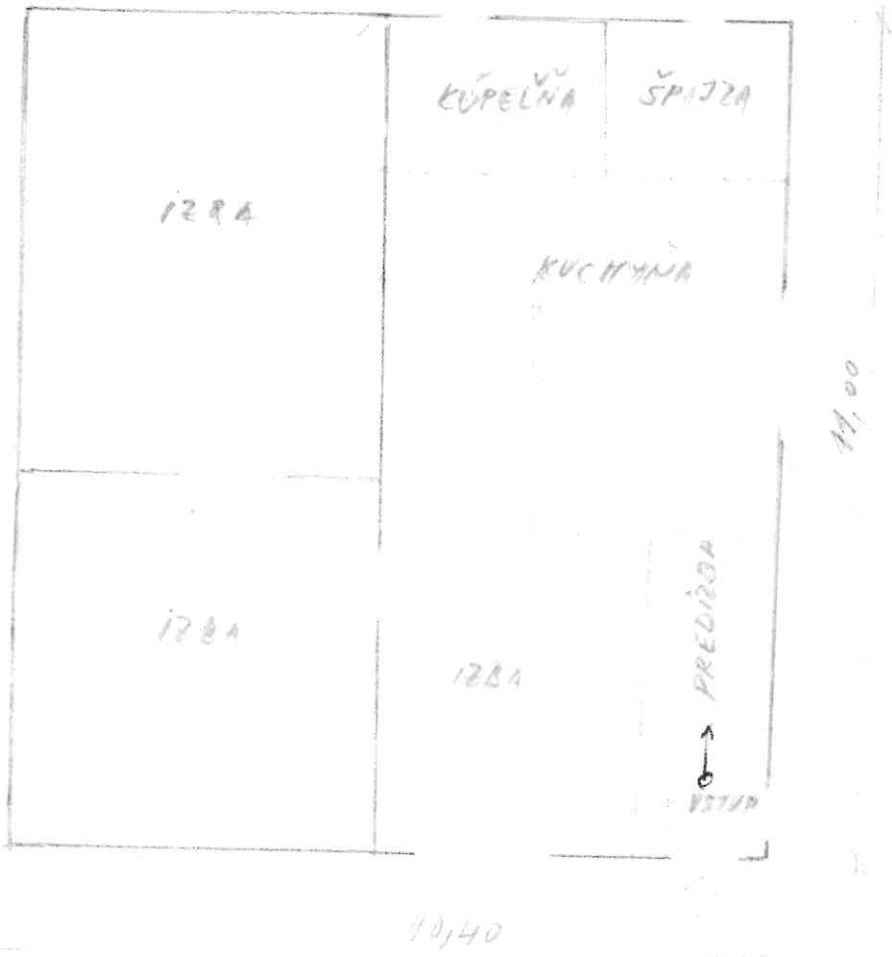
P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu môžete podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia, cestou tunajšieho odboru na Okresný národný výbor - odbor územného plánovania v Lučenci.

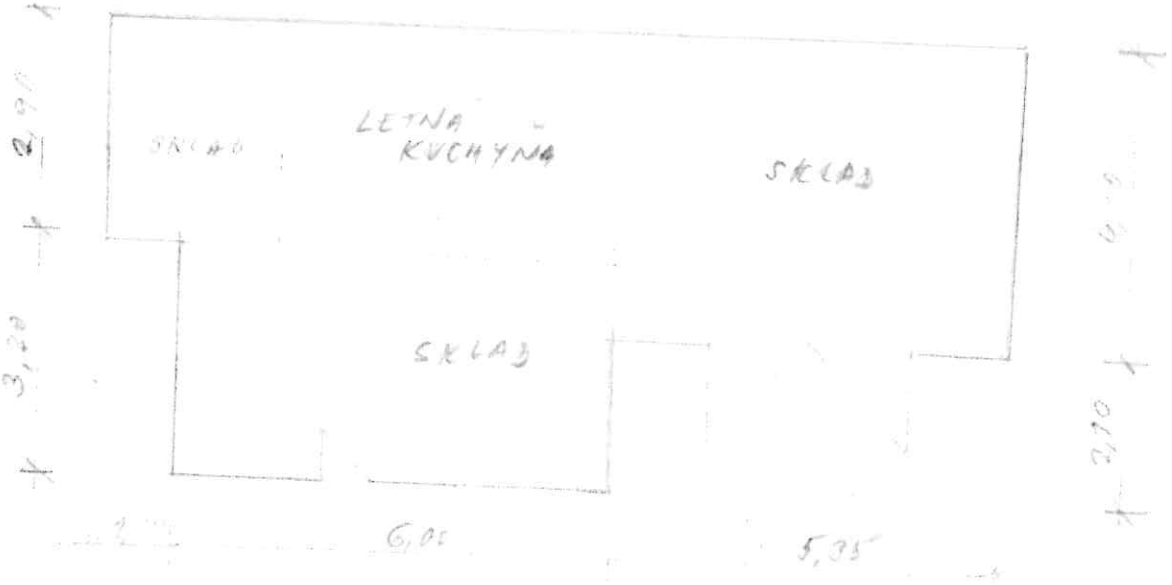
MESTSKÝ NÁRODNÝ VÝBOR V LUČENCI

Vedúci odboru:
Miroslav Balaj

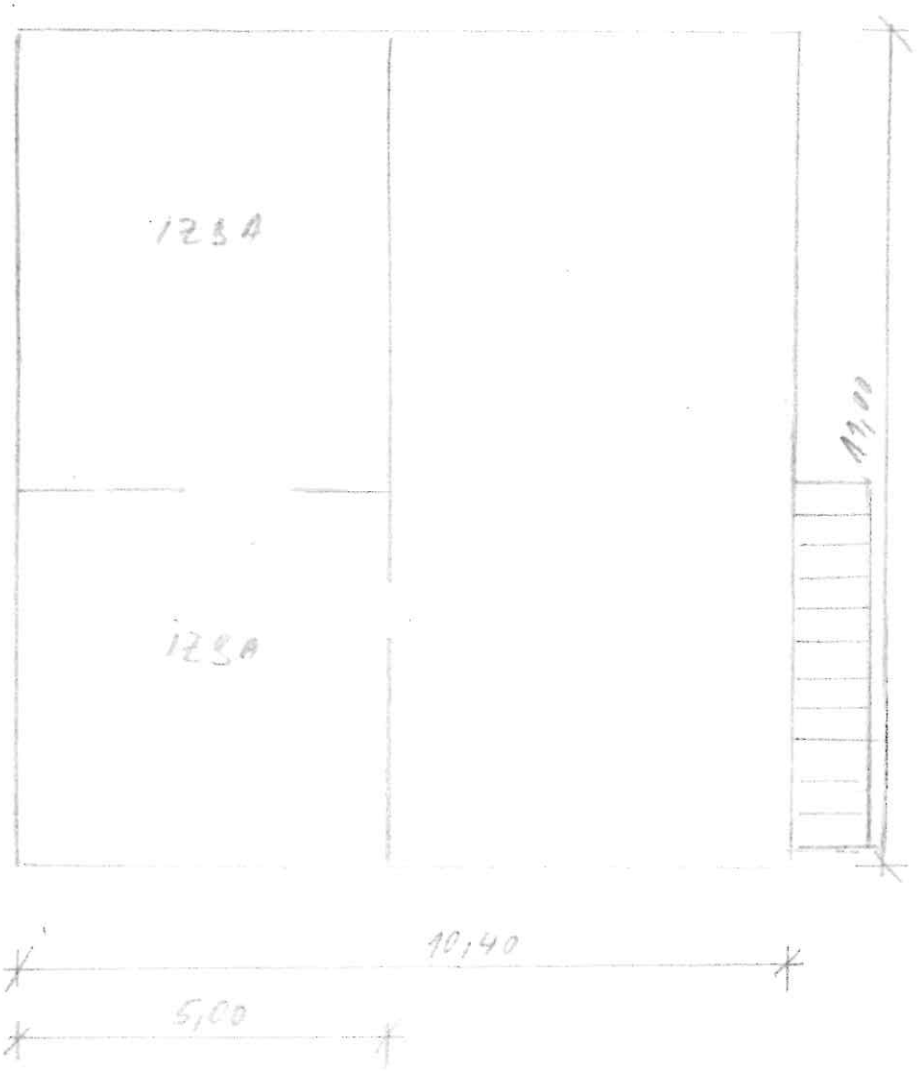
PÔDORYS RD Č.S. 1482, 1. NP



LETNÁ KUCHYŇA + SKLADY



2. NP ROD. DOMU Č.S. 1482



Pohľad na rodinný dom







Vráta od ulice



Letná kuchynka



Exteriér RD





Rozvádzač



Vonkajšie schody



Vstup do RD a interiér





Interiér RD













Intriér RD na 1.NP



Interiér RD na 2.NP





Interiér RD na 2.NP





Plochá strecha nad prízemím



Letná kuchynka



Pohľad zhora na let.kuchyňu

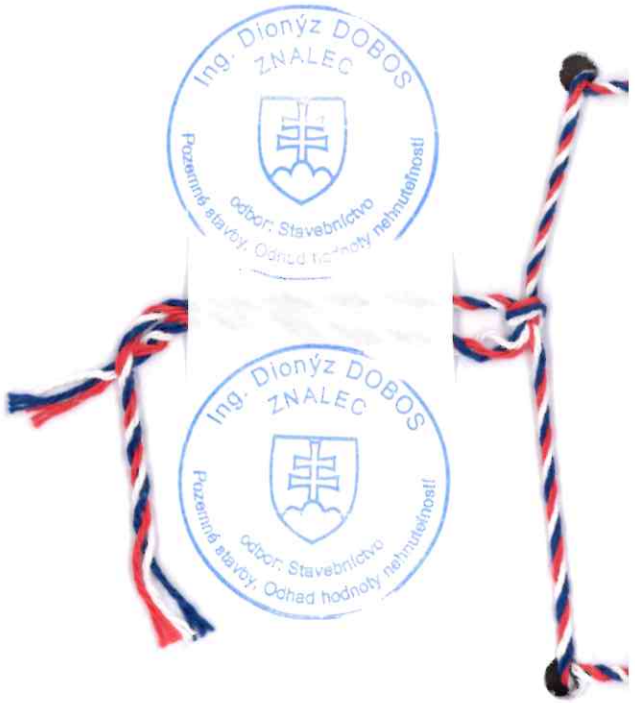


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 127/2026.

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


Ing. Dionýz DOBOS
ZNALEC
Ocenenie stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti
odbor: Stavebníctvo
Ing. Dionýz DOBOS
ZNALEC
Ocenenie stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti
odbor: Stavebníctvo