

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel.+421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 11.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 70/2025

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste
vlastníctva č. 30 ako dom s.č. 106 na parc. č. 631/2 s príslušenstvom
a pozemky na parc. CKN č. 631/2, 631/7, 631/13, 631/14 k.ú. Kiarov,
obec Kiarov, okres Veľký Krtíš.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 33 (z toho 9 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

I. ÚVOD:**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 30 ako dom s.č. 106 na parc. č. 631/2 s príslušenstvom a pozemky na parc. ČKN č. 631/2, 631/7, 631/13, 631/14 k.ú. Kiarov, obec Kiarov, okres Veľký Krtíš.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

04.09.2025 deň obhliadky.

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

09.09.2025.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**a) Dodané zadávateľom :**

- Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 11.08.2025.
- Kópia - Štitok stavba povolená 03.11.1969.
- Čiastočná výkresová dokumentácia pre stavebné povolenie 40/2018 - Ing. Buriš.

b) Obstarané znalcom :

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 30 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Kiarov, zo dňa 04.09.2025.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Kiarov, zo dňa 04.09.2025.
- Zakreslenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 04.09.2025.
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Verejne dostupné údaje z webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
- Informácie z územného plánu obce Kiarov.

6 Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 23.00.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Vyhláška č. 59/2025 Z.z. úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávací metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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 :

Nebola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhovách podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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)

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre II.Q/2025 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie - VSH_{poz} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo znižujúcich faktorov na základe vzťahu

$$V\check{S}H_{PO_2} = M^* V\check{S}H_{MJ} \text{ (€)}$$

kde M - výmera pozemku v m^2

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * K_{pd} \quad (\text{€}/\text{m}^2)$$

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie

$$K_{pd} = k_s + k_v + k_D + k_F + k_I + k_Z + k_R$$

 k_s -koeficient všeobecnej situácie k_v -koeficient intenzity využitia k_D -koeficient dopravných vzťahov k_F -koeficient funkčného využitia územia k_I -koeficient technickej infraštruktúry pozemku k_z -koeficient povyšujúcich faktorov k_R -koeficient redukujućich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b)

1

Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 30 vydaný
Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez
informačný systém, k.ú. Kiarov, zo dňa 04.09.2025.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
631/2	745	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
631/7	178	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
631/13	104	Záhraďa	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
631/14	130	Záhraďa	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
- 19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
106	631/2	10	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Zaľko Roland r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V- 891/2017 zo dňa 28.06.2017 - vz 31/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dňa 16.7.2025 sa poznamenáva začatie výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe v prospech ČSOB, a.s., Žižková 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 v zmysle listiny zo dňa 11.07.2025, P-223/2025 - vz 18/25	-
2	Zaľková Tomoňová Beáta r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. N 487/2014, Nz 33864/2014 zo dňa 17.9.2014 - V 1458/14 zo dňa 10.10.2014 - vz 87/14	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dňa 16.7.2025 sa poznamenáva začatie výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe v prospech ČSOB, a.s., Žižková 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 v zmysle listiny zo dňa 11.07.2025, P-223/2025 - vz 18/25	-

Časť C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, zriadené zmluvou reg.č. 572194/Zal/1 zo dňa 7.9.2018, V-1535/2018 zo dňa 05.10.2018 - vz 226/18 (parc.reg.CKN č. 631/2, 631/7, 631/13, 631/14, Dom súp.č. 106 na parc.reg. CKN č. 631/2)

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 04.09.2025 za účasti zástupcu objednávateľa posudku a vlastníčky nehnuteľnosti p. Zaľkoovej Tomoňovej.
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané laserovým meracím zariadením Hilty PD 25 dňa 04.09.2025.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 04.09.2024 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, štítok stavby, a čiastočné nákresy podlaží domu. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia nebola predložená, nebolo možné vykonať porovnanie, objekt bol zameraný, dispozičné riešenie a rozmery stavieb sú v prílohe posudku. Podľa poskytnutých dokladov stavba bola daná do užívania roku 1970, prístavba ešte nie je dokončená. Hospodárska budova je z roku 1970. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 631/2 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Prístavba nie je zakreslená v katastrálnej mape. Stavba hospodárskej budovy nie je zakreslená v katastrálnej mape a nie je vedná na liste vlastníctva, leží na p.č. 631/2. Z porovnania je vidno, že pozemky na p.č. 631/2, 631/7, 631/13, 631/14 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C.

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

- dom s.č. 106 na parc. č. 631/2
-príslušenstvo
-pozemky na parc. ČKN č. 631/2, 631/7, 631/13, 631/14

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

-nie sú

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)

Obec Kiarov nemá spracovaný územný plán.

ch) Zistenie charakteru nehnuteľnosti :

V rodinnom dome s.č. 106 sa nenachádzajú prevádzkové priestory. Dom má jedno podzemné podlažie v časti pôdorysu a dve nadzemné podlažia a jeden byt. Podľa § 3 odst. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebného zákona, v znení neskorších predpisov, stavba spĺňa charakter jednobytovej budovy identifikačný kód 1111.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 dom s.č. 106 na p.č. 631/2

Rodinný dom s.č. 106 leží na pozemku p.č. 631/2. Objekt rodinného domu má jedno podzemné podlažie v časti pôdorysu a dve nadzemné podlažia, má v 1.NP prístavbu a v 2.NP prekrytú terasu. Na 1.PP sa nachádza kotolňa, sklad a pivnica. Na 1.NP sa nachádza zádverie, schodisko, chodba, kuchyňa, dve izby, kúpeľňa, špajza, sklad, v prístavbe je chodba, garáž. Na 2.NP sa nachádza schodisko, chodba, kuchyňa, tri izby, kúpeľňa, v prístavbe prestrešená terasa. Základové konštrukcie sú betónové pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlového materiálu, deliace konštrukcie sú tiež murované. Stropy sú železobetónové s rovným podhlľadom, aj drevené trámové s rovným podhlľadom. Strecha je stanová a v prístavbe valbová, prekrytie strechy je profilovaným plechom.

Klmpiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú opatrené brizolitom a v časti s kabrinčovým obkladom, na prístavbe je armovacia mriežka s lepidlom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v časti kúpeľne a kuchyne je keramický obklad. Na podlahe je keramická dlažba, drevené parkety, veľkoplošné parkety, cementový poter. Schodisko je železobetónové doskové s povrchom z keramických dlaždíc aj z PVC. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a s hliníkovými interierovými žalúziami aj drevené dvojité, v 1.PP jednoduché kovové. Dvere sú plné hladké v kovových zárubniach, vráta v prístavbe sú automatické sekčné. Nachádza sa tu rozvod studenej a teplej vody. Kanalizácia je vyhotovená z kúpeľní a z kuchýň. Vykurovanie je ústredné teplovodné zabezpečené radiátormi, zdroj vykurovania je kotol na pevné palivo, osadená je aj piecka na pevné palivo. TUV je dodávaná z elektrického bojleru. Nachádza sa tu rozvod elektroinštalácie svetelnej 230/1/50Hz aj motorickej. Na 1.PP v sklade je osadené smaltovaná výlevka a pec na pevné palivo, kotol na pevné palivo. Na 1.NP v kuchyni je vyhotovený len keramický obklad, linka a zariadenie je demontované. Na 1.NP v kúpeľni je len keramická dlažba a keramický obklad, zariadenie predmety sú demontované. Na 2.NP v kuchyni je kuchynská linka, nerezový drez s pákovou batériou, elektrický šporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, pri linke je keramický obklad. Na 2.NP v kúpeľni je plastová rohová vaňa s keramickým obkladom, keramické umývadlo, pákové vodovodné batérie, splachovacie wc, na stene je keramický obklad a na podlahe je keramická dlažba.

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. PP	1970	1,2*(3,15*3,95+4,9*2,35+3,95*3,95+2,5*1,4)	51,67	120/51,67=2,322
1. NP	1970	12,8*10,1	129,28	
1. NP	2020	10,1*6,4	64,64	
Spolu 1. NP			193,92	120/193,92=0,619
2. NP	1970	12,8*10,1	129,28	120/129,28=0,928

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	200	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-	-
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000	1000
5	Deliace konštrukcie			

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
15	Obklady fasád			
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	150	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	-	180	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	-
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150	-	-
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	-	35
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	-	-
	Spolu	4490	6745	4720

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	-	320	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	10	20	20
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	-	65
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	-	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	-	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	-	-	165
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	-	10
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	-	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	55	-
	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) (2 ks)	-	15	15
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	135	650	695

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(4490 + 135 * 2,322) / 30,1260	159,45
1. NP	(6745 + 650 * 0,619) / 30,1260	237,25
2. NP	(4720 + 695 * 0,928) / 30,1260	178,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	55	45	100	55,00	45,00
1. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00
1. NP - prístavba	2020	5	45	50	10,00	90,00
2. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	159,45 €/m ² *51,67 m ² *3,975*0,95	31 111,70
Technická hodnota	45,00% z 31 111,70	14 000,27
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	237,25 €/m ² *129,28 m ² *3,975*0,95	115 823,93
Technická hodnota	45,00% z 115 823,93	52 120,77
1. NP - prístavba z roku 2020		
Východisková hodnota	237,25 €/m ² *64,64 m ² *3,975*0,95	57 911,97
Technická hodnota	90,00% z 57 911,97	52 120,77
2. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	178,08 €/m ² *129,28 m ² *3,975*0,95	86 937,52
Technická hodnota	45,00% z 86 937,52	39 121,88

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	31 111,70	14 000,27
1. nadzemné podlažie	173 735,90	104 241,54
2. nadzemné podlažie	86 937,52	39 121,88
Spolu	291 785,12	157 363,69

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 hospodárska budova na p.č. 631/2

POPIS STAVBY

Hospodárska budova leží na pozemku p.č. 631/2. Objekt hospodárskej budovy má jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP sa nachádzajú sklady, maštal'. Základové konštrukcie sú betónové pásy. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlového muriva, deliace konštrukcie sú tiež murované. Stropy sú drevené trámové s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová, prekrytie strechy je skladanou keramickou krytinou. Vonkajšie povrchy sú opatrené striekaným brizolitom. Vnútorné omietky sú v časti hladké. Na podlahe je cementový poter. Okná sú jednoduché kovové. Dvere sú drevené latové. Nachádza sa tu rozvod elektroinštalácie svetelnej 230/1/50Hz.

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	1970	15,05*3,55	53,43	18/53,43=0,337

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(4115 + 0 * 0,337) / 30,1260	136,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$136,59 \text{ €/m}^2 \cdot 53,43 \text{ m}^2 \cdot 3,975 \cdot 0,95$	27 559,09
Technická hodnota	21,43% z 27 559,09	5 905,91

2.2.2 OPLOTENIE ULIČNÉ

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	25,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	25,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	25,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $25 \cdot \text{m}$
 Pohľadová plocha výplne: $25 = 25,00 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,975$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie uličné	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,00\text{m} \cdot 65,40 \text{ €/m} + 25,00\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$	9 906,46
Technická hodnota	20,00 % z 9 906,46 €	1 981,29

2.2.3 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1984	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	892,55
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 892,55 \text{ €}$	160,66

2.2.4 VODOMERNÁ ŠACHTA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 1,6 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
 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 [%]
vodomerná šachta	1984	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	1 536,30
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 1\,536,30 \text{ €}$	276,53

2.2.5 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
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 [%]
kanalizačná prípojka	1984	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	461,31
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 461,31 \text{ €}$	83,04

2.2.6 ŽUMPA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 11 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
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	1984	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,975 * 0,95	4 481,20
Technická hodnota	31,67 % z 4 481,20 €	1 419,20

2.2.7 ELEKTRICKÁ NN 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.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,975$
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 NN prípojka	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 3,975 * 0,95	481,25
Technická hodnota	90,00 % z 481,25 €	433,13

2.2.8 TERASA NAD PRÍSTAVBOU

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$10,1 \cdot 6,4 = 64,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cv} = 3,975$
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 [%]
terasa nad prístavbou	2020	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,975 \cdot 0,95$	25 281,11
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 25 281,11 \text{ €}$	23 175,19

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 106 na p.č. 631/2	291 785,12	157 363,69
hospodárska budova na p.č. 631/2	27 559,09	5 905,91
oplotenie uličné	9 906,46	1 981,29
vodovodná prípojka	892,55	160,66
vodomerná šachta	1 536,30	276,53
kanalizačná prípojka	461,31	83,04
žumpa	4 481,20	1 419,20
elektrická NN prípojka	481,25	433,13
terasa nad prístavbou	25 281,11	23 175,19
Celkom:	362 384,39	190 798,64

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Kiarov, k.ú. Kiarov v zastavanom území obce. Ležia v časti nazývanej Malý Kiarov mimo centra obce v obojstrannej uličnej zástavbe rodinných domov. Pozemok je rovinatý s orientáciou na juhovýchodnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Obec Kiarov má v súčasnosti 270 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá ku okresnému mestu Veľký Krtíš a podľa štatistických údajov je na hranici 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako rodinný dom s príslušenstvom. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaž nie sú známe. Vyznačené je záložného práva pre pohľadávku Československej obchodnej banky a.s. Bratislava. Znalci v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť na okraji obce. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje vykonávať opravu, je potrebná výmena a doplnenie predmetov krátkodobej životnosti. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú obmedzené a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 5%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je rovinatý. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe električka, voda. Oprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu malej obce s obecným úradom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite je čiastočne možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkovo môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha V _i	Výsledok KPDI*V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20

	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,193	7	1,35
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,350	8	2,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľností bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	96,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 96,07 / 180$	0,534
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 190\,798,64 \text{ €} * 0,534$	101 886,47 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o obec do 5 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky so stredne vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, elektrika.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
631/2	zastavaná plocha a nádvorie	745,00	1/1	745,00
631/7	zastavaná plocha a nádvorie	178,00	1/1	178,00

631/13	záhrada	104,00	1/1	104,00
631/14	záhrada	130,00	1/1	130,00
Spolu výmera				1 157,00

Obec:

Kiarov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	1,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,8796
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,8796$	6,24 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 631/2	$745,00 \text{ m}^2 * 6,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 648,80
parcels č. 631/7	$178,00 \text{ m}^2 * 6,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 110,72
parcels č. 631/13	$104,00 \text{ m}^2 * 6,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	648,96
parcels č. 631/14	$130,00 \text{ m}^2 * 6,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	811,20
Spolu		7 219,68

4

Odhad nedostatkov viaznucích na predmete posúdenia :

Vyznačené je záložného práva pre pohľadávku Československej obchodnej banky a.s. Bratislava.

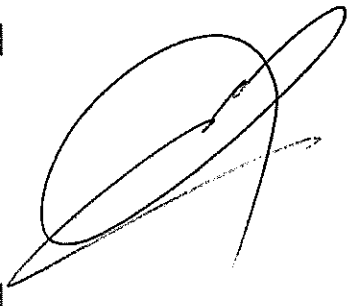
III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 30 ako dom s.č. 106 na parc. č. 631/2 s príslušenstvom a pozemky na parc. ČKN č. 631/2, 631/7, 631/13, 631/14 k.ú. Kiarov, obec Kiarov, okres Veľký Krtíš.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 09.09.2025, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 106 na p.č. 631/2	84 032,21
hospodárska budova na p.č. 631/2	3 153,76
oplotenie uličné	1 058,01
vodovodná prípojka	85,79
vodomerná šachta	147,67
kanalizačná prípojka	44,34
žumpa	757,85
elektrická NN prípojka	231,29
terasa nad prístavbou	12 375,55
Spolu stavby	101 886,47
Pozemky	
pozemky - parc. č. 631/2 (745 m ²)	4 648,80
pozemky - parc. č. 631/7 (178 m ²)	1 110,72
pozemky - parc. č. 631/13 (104 m ²)	648,96
pozemky - parc. č. 631/14 (130 m ²)	811,20
Spolu pozemky (1 157,00 m²)	7 219,68
Všeobecná hodnota celkom	109 106,15
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	109 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevät'tisíc Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 09.09.2025		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 30 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Kiarov, zo dňa 04.09.2025.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Kiarov, zo dňa 04.09.2025.
- 3 Štítok stavba povolená 03.11.1969.
- 4 Nákrešy stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 610 Veľký Krtíš
Obec : 516091 Kiarov
Katastrálne územie : 823945 Kiarov

Dátum vyhotovenia : 4.9.2025
Čas vyhotovenia : 6:37:10
Údaje platné k : 3.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 30

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
631/2	745	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
631/7	178	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
631/13	104	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
631/14	130	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
- 19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
106	631/2	10	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Zaťko Roland r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V- 891/2017 zo dňa 28.06.2017 - vz 31/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dňa 16.7.2025 sa poznamenáva začatie výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe v prospech ČSOB, a.s., Žižková 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 v zmysle listiny zo dňa 11.07.2025, P-223/2025 - vz 18/25	-
2	Zaťková Tomoňová Beáta r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. N 487/2014, Nz 33864/2014 zo dňa 17.9.2014 - V 1458/14 zo dňa 10.10.2014 - vz 87/14	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dňa 16.7.2025 sa poznamenáva začatie výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe v prospech ČSOB, a.s., Žižková 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 v zmysle listiny zo dňa 11.07.2025, P-223/2025 - vz 18/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, zriadené zmluvou reg.č. 572194/Zal/1 zo dňa 7.9.2018, V-1535/2018 zo dňa 05.10.2018 - vz 226/18 (parc.reg.CKN č. 631/2, 631/7, 631/13, 631/14, Dom súp.č. 106 na parc.reg. CKN č. 631/2)

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	Obec	Katastrálne územie
	Veľký Krtíš	Kiarov	Kiarov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 631/2		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	4. 9. 2025 6:37:48	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3. 9. 2025 18:00:00		

Stavba povolena

uzhodnutím Okresného národného výboru, odboru výstavby vo Veľkom Krtovci

dňa 3. 11. 1969 Výst.: 262 / P 119 50

esto stavby: KILEROV Meno slavebníka: ALIX ZATKO

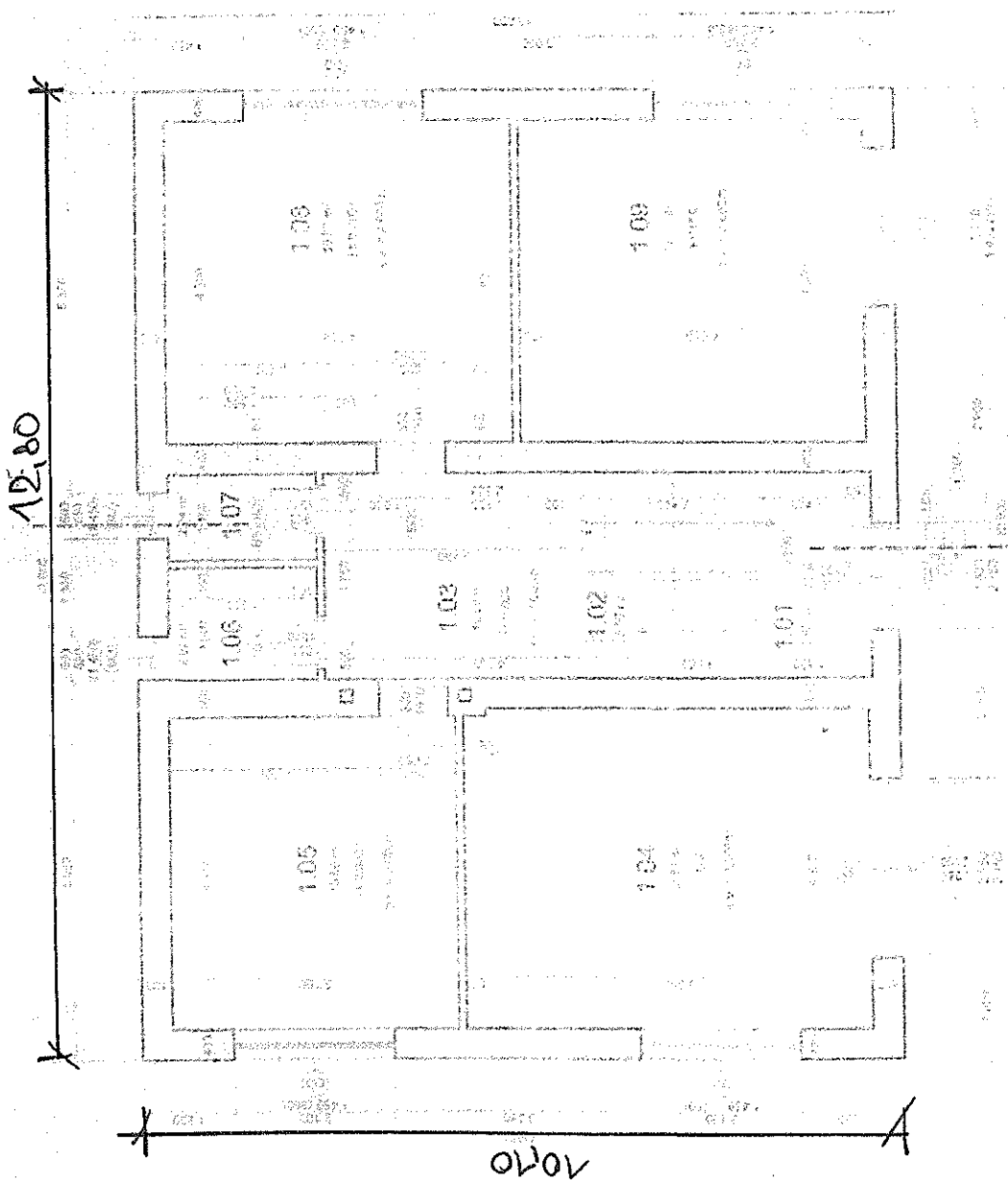
Vedúci odboru
JÁN KOKAVEC

27 1.1P

LEGENDA ÚČEL		
Č. M.	ÚČEL, MÍSTNOST	PLOCHA [m²]
1.01	1.01.01.01.01	3.80
1.02	1.02.01.01.01	5.00
1.03	1.03.01.01.01	10.00
1.04	1.04.01.01.01	20.00
1.05	1.05.01.01.01	10.00
1.06	1.06.01.01.01	2.00
1.07	1.07.01.01.01	2.24
1.08	1.08.01.01.01	10.00
1.09	1.09.01.01.01	10.00
CELKOV		100.00

LEGENDA GRAFICKÝCH ZNAK	
[Symbol]	1.01.01.01.01
[Symbol]	1.02.01.01.01
[Symbol]	1.03.01.01.01
[Symbol]	1.04.01.01.01
[Symbol]	1.05.01.01.01
[Symbol]	1.06.01.01.01
[Symbol]	1.07.01.01.01
[Symbol]	1.08.01.01.01
[Symbol]	1.09.01.01.01

LEGENDA POUŽITÝCH MATERIÁLŮ	
[Symbol]	1.01.01.01.01
[Symbol]	1.02.01.01.01
[Symbol]	1.03.01.01.01
[Symbol]	1.04.01.01.01
[Symbol]	1.05.01.01.01
[Symbol]	1.06.01.01.01
[Symbol]	1.07.01.01.01
[Symbol]	1.08.01.01.01
[Symbol]	1.09.01.01.01



Floor plan showing rooms 201 through 207. The plan includes dimensions for each room and the overall building footprint (10,10 by 12,80).

Room 201: 10,00 x 12,00

Room 202: 10,00 x 12,00

Room 203: 10,00 x 12,00

Room 204: 10,00 x 12,00

Room 205: 10,00 x 12,00

Room 206: 10,00 x 12,00

Room 207: 10,00 x 12,00

Overall dimensions: 10,10 x 12,80

LEGENDA ÚČELU			
Č.Ú.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	PODLAHA
201	POSLEDNÍ KAPITOLA	6,63	PODLAHA
202	POSLEDNÍ KAPITOLA	1,75	POSLEDNÍ KAPITOLA
203	POSLEDNÍ KAPITOLA	5,38	POSLEDNÍ KAPITOLA
204	POSLEDNÍ KAPITOLA	2,55	POSLEDNÍ KAPITOLA
205	POSLEDNÍ KAPITOLA	10,75	POSLEDNÍ KAPITOLA
206	POSLEDNÍ KAPITOLA	12,42	POSLEDNÍ KAPITOLA
207	POSLEDNÍ KAPITOLA	10,00	POSLEDNÍ KAPITOLA
208	POSLEDNÍ KAPITOLA	2,70	POSLEDNÍ KAPITOLA
209	POSLEDNÍ KAPITOLA	1,12	POSLEDNÍ KAPITOLA

LEGENDA GRAFIICKYCH ZNAČEK

LEGENDA POUČITÝCH MATERIÁLŮ

1990

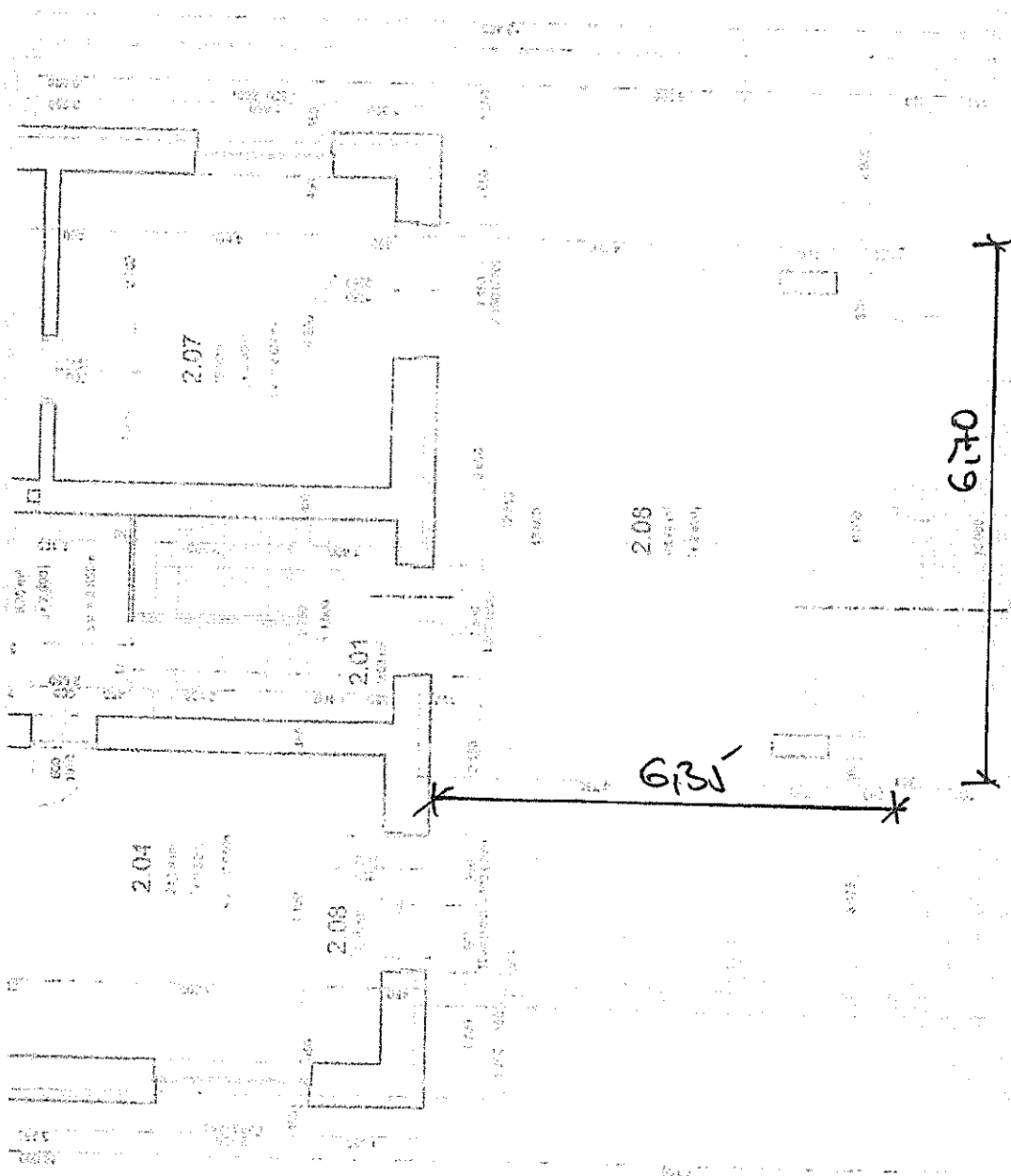
Technical drawing of a building floor plan. The plan shows a complex layout with several rooms and corridors. Dimensions are given in feet and inches. Labels include '1.01', '1.02', '1.03', '1.04', '1.05', '1.06', and '1.07'. A large dimension '6140' is shown at the top, and '101' is shown on the right side.

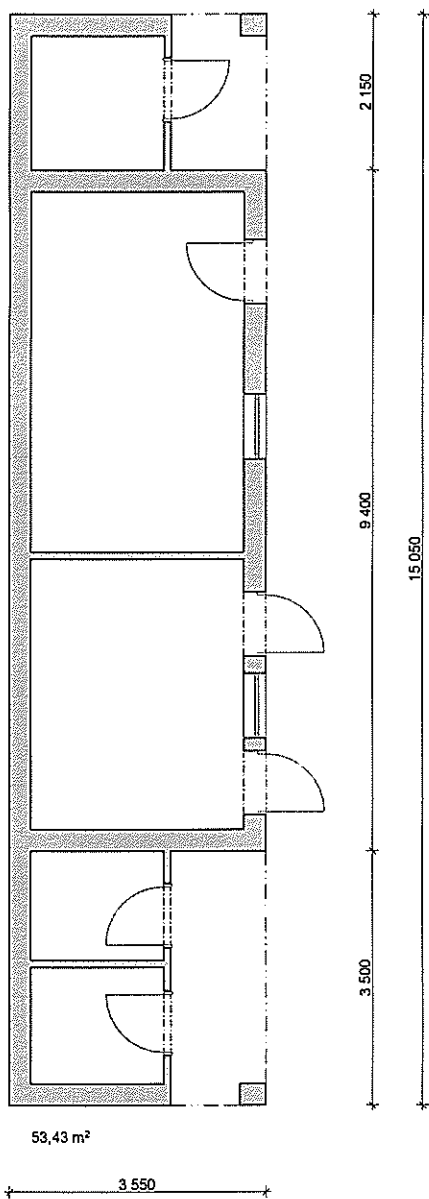
prístavok E.ÚP

LEGENDA GRAFICKÝCH	
[Symbol]	GRANICE MESTY - BUDOVANOSTI
[Symbol]	POSLEDNÉ MESTSKÉ KATASTRÁLNE ÚZEMNÉ ČASTI
[Symbol]	GRANICE OBLASTI

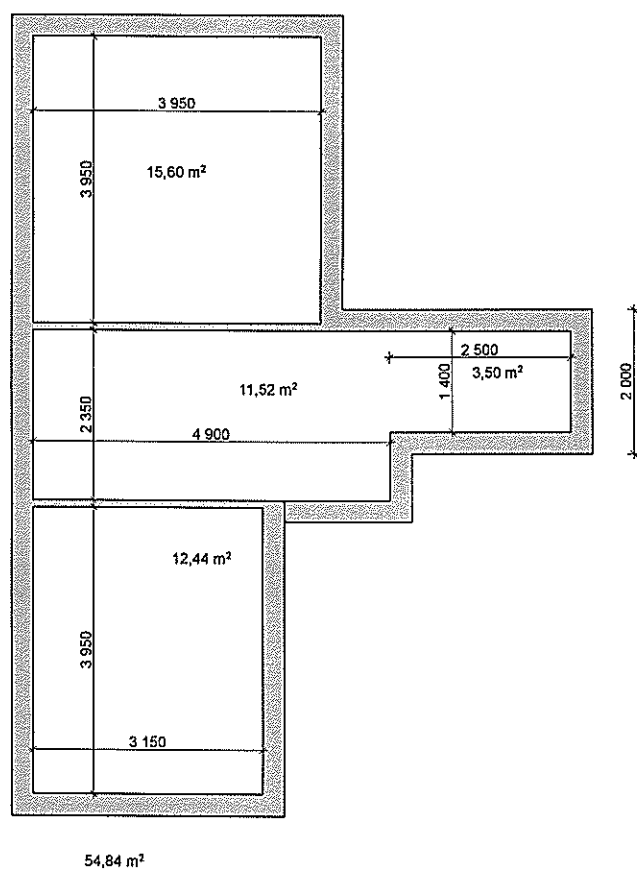
LEGENDA POUŽITÝCH M.	
[Symbol]	POSLEDNÉ MESTSKÉ KATASTRÁLNE ÚZEMNÉ ČASTI
[Symbol]	POSLEDNÉ MESTSKÉ KATASTRÁLNE ÚZEMNÉ ČASTI
[Symbol]	POSLEDNÉ MESTSKÉ KATASTRÁLNE ÚZEMNÉ ČASTI
[Symbol]	POSLEDNÉ MESTSKÉ KATASTRÁLNE ÚZEMNÉ ČASTI
[Symbol]	POSLEDNÉ MESTSKÉ KATASTRÁLNE ÚZEMNÉ ČASTI

LEGENDA GRAFICKÝCH	
[Symbol]	GRANICE MESTY - BUDOVANOSTI
[Symbol]	POSLEDNÉ MESTSKÉ KATASTRÁLNE ÚZEMNÉ ČASTI
[Symbol]	GRANICE OBLASTI

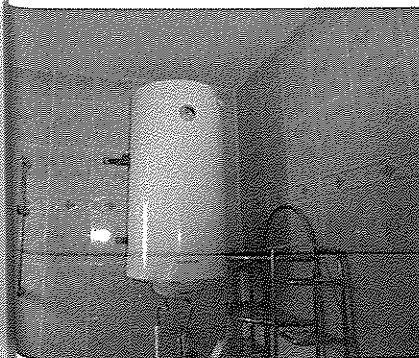
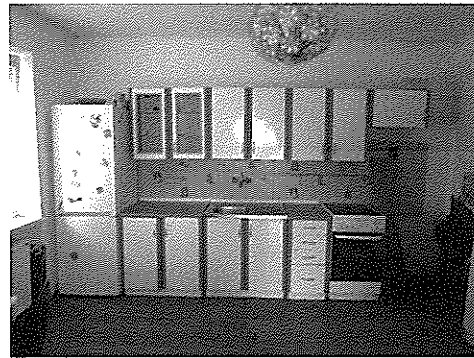
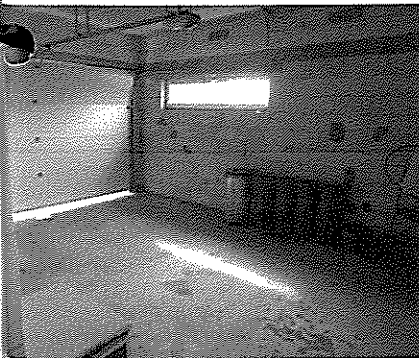
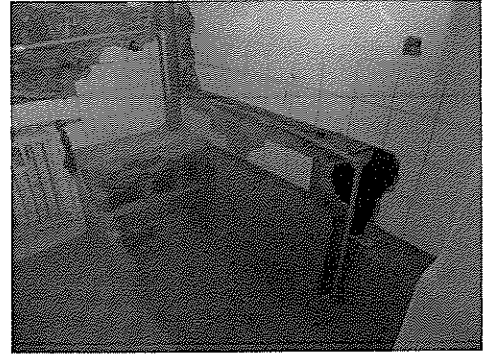
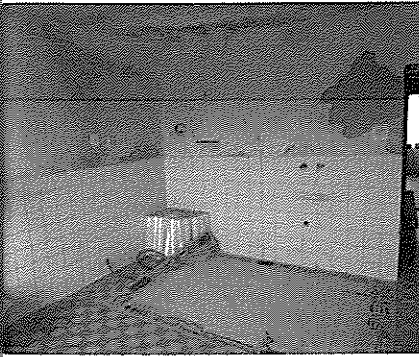




Hospodárska budova p.č.631/2

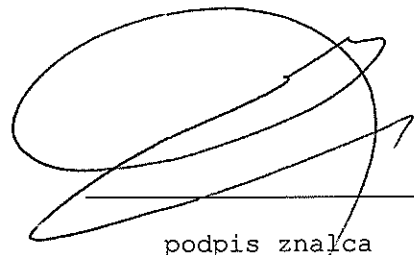


Rodinný dom 1.PP p.č.631/2



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 70/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

