

**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 27.02.2026*

# ***ZNALECKÝ POSUDOK***

## ***číslo úkonu 26/2026***

**Vo veci** : *Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 63 ako rodinný dom s.č. 383 na parc. č. 184/7, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 184/7, 184/8 k.ú. Hybe, obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš.*

**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. 63 ako rodinný dom s.č. 383 na parc. č. 184/7, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 184/7, 184/8 k.ú. Hybe, obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš.

**2 Účel znaleckého posudku :**

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti 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) :**

Znalecký posudok je vypracovaný so stavom k 26.05.2017 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Dana Piatková v znaleckom posudku č. 74/2017 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

**4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :**

30.03.2026.

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

- Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 27.02.2026.
- Kópia - Znalecký posudok č. 74/2017 vypracovaný Ing. Danou Piatkovou zo dňa 26.05.2017 vo formáte pdf.
- Kópia - Potvrdenie o veku domu s.č. 383 na p.č. 184/7 vydané obcou Hybe zo dňa 09.02.2004.
- Nákresy stavieb.

**b) Obstarané znalcom :**

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 63 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hybe, zo dňa 23.03.2026.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Hybe, zo dňa 23.03.2026.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 26.03.2026 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Verejne dostupné údaje z informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
- Informácie z územného plánu obce Hybe.
- Informácie z webového rozhrania obce Hybe.

**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 nehnuteľnosti a stavieb vydanej 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.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.
- 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.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.

## 7 Definície dôležitých pojmov :

**Všeobecná hodnota stavieb (VŠH<sub>s</sub>)** - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. 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 vplyvujúcich 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<sub>p</sub>)**

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 neprímeranou 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 m<sup>2</sup> 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### 8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie nehnuteľností s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 26.05.2017.

#### 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 trhových 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 kopirovaný 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 diferenciacie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Metóda polohovej diferenciacie vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k<sub>PP</sub> - koeficient polohovej diferenciacie, 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", vydanéj 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 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre IV.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 diferenciacie. 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 diferenciacie - VSH<sub>POZ</sub>** sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, 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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VSH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K<sub>pd</sub> - je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

k<sub>S</sub>-koeficient všeobecnej situácie

k<sub>V</sub>-koeficient intenzity využitia

k<sub>D</sub>-koeficient dopravných vzťahov

k<sub>F</sub>-koeficient funkčného využitia územia

k<sub>I</sub>-koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k<sub>Z</sub>-koeficient zvyšujúcich faktorov

k<sub>R</sub>-koeficient znižujúcich 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. Porovnávací 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) **Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 63 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hybe, zo dňa 23.03.2026.

**ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA**

**Parcely registra C evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
184/7	625	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
184/8	981	Záhrada	4	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
193/2	107	Zastavaná plocha a nádvorie	17		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 nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny  
 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom  
 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

## Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
383	184/7	10	RODINNÝ 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 / Nazov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Tomko Peter r. , , , Dátum narodenia:	1/2
Plomba vyznačená na základe Z-2953/2022 (Iná listina)		
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA - V 671/2004, Osvedčenie o dedičstve 6D/131/2014 zo dňa 30.6.2016 - Z 2976/2016.		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-71/2017,		-
Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Lipt. Mikuláš, sp. zn. 4Csp/34/2024, žaloba o určenie neplatnosti úkonov smerujúcim k dobrovoľnej dražbe a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tonko, nar. , bytom , P-95/2024.		-
Vl. Tonko Peter - Upovedomenie o vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti 360EX 349/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, P-193/2024,		-

	Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Liptovský Mikuláš, sp. zn. 10Csp/1/2025, žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tomko, nar. bytom. Žalovaná: Slovenská Sporiteľňa, a. s. - ukladá sa, aby sa žalovaný zdržal výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti: stavba rodinného domu s. č. 383 postavenej na parcele KN-C 184/7, parcela KN-C 184/7 a parcela KN-C 184/8, P-8/2025	-
2	Tomko Peter r. , , Dátum narodenia:	1/2
Plomba vyznačená na základe Z-2953/2022 (Iná listina)		
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA - V 558/2004. Osvedčenie o dedičstve 6D/131/2014 zo dňa 30.6.2016 - Z 2976/2016.		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-71/2017,		-
Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Lipt. Mikuláš, sp. zn. 4Csp/34/2024, žaloba o určenie neplatnosti úkonov smerujúcim k dobrovoľnej dražbe a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tomko, nar. bytom, P-95/2024,		-
VI. Tomko Peter - Upovedomenie o vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti 360EX 349/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, P-193/2024,		-
Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Liptovský Mikuláš, sp. zn. 10Csp/1/2025, žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tomko, nar. bytom. Žalovaná: Slovenská Sporiteľňa, a. s. - ukladá sa, aby sa žalovaný zdržal výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti: stavba rodinného domu s. č. 383 postavenej na parcele KN-C 184/7, parcela KN-C 184/7 a parcela KN-C 184/8, P-8/2025		-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

## Časť C: TARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	-ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA NEHNUTEĽNOSTI - KN PARCELU ČÍSLO 184/7, 184/8 A RODINNÝ DOM čs.383 PRE ZALOŽNÉHO VERITEĽA: SLOVENSKÁ SPORITEĽŇA, a.s., TOMÁŠIKOVA 48, BRATISLAVA (00151653) NA ZÁKLADE ZALOŽNEJ ZMLUVY: 0403835424, DRUH POHLADÁVKY: SPLÁTKOVÝ ÚVER. - PODĽA V 1606/2009.
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo pre Daňový úrad Banská Bystrica, č. 100312409/2017, Z-660/2017,
Vlastník poradové číslo 1, 2	VI. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 360EX 49/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, Z-1718/2024,
Vlastník poradové číslo 1, 2	VI. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 360EX 50/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, Z-1719/2024,
Vlastník poradové číslo 1, 2	VI. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 360EX 349/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, Z-2682/2024,
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva ne nehnuteľnosti 360EX 474/24, JUDr. Bohumil Kubát, Martin, Z-3424/2024
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 - Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 603/20-S, JUDr. Peter Kohút, Banská Bystrica, Z-3366/2025
Vlastník poradové číslo 1, 2	VI. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 483/22-S, JUDr. Peter Kohút Banská Bystrica, Z-3371/2025.
Vlastník poradové číslo 1, 2	VI. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 306/23-S, JUDr. Peter Kohút Banská Bystrica, Z-3372/2025,
Vlastník poradové číslo 2	Por. č. 2 Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva ne nehnuteľnosti 360EX 474/24, JUDr. Bohumil Kubát, Martin, Z-3424/2024
Vlastník poradové číslo 2	Por. č. 2 - Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 603/20-S, JUDr. Peter Kohút, Banská Bystrica, Z-3366/2025

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 25.03.2026. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené.

- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 25.03.2026 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, doklad o veku, nákresey podlaží domu a znalecký posudok č. 74/2017 vypracovaný znalcom Ing. Danou Piatkovou vo formáte pdf.. Dom bol postavený v roku 1948, hospodárska budova - humno v roku 1948. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, ani nebola k dispozícii z iných zdrojov.
- 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 s.č. 383 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 184/7 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Stavba humno nie je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami, ale je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 184/7. Z porovnania je vidno, že pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C. Pozemky na p.č. 184/7, 1848/, sú situované v zastavanom území obce, využívané sú v súčasnosti ako zastavané plochy a záhrada, s označením druhu chránenej nehnuteľnosti 203 - pamiatková zóna.
- f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**  
-rodinný dom s.č. 838 na parc. č. 184/7,  
-príslušenstvo  
-pozemky na parc.č. 184/7, 184/8
- g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**  
-pozemok na p.č. 193/2
- h) **Informácie 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)**  
Územný plán obce Hybe je verejne prístupný na adrese <https://www.hybe.sk/obec-2/uzemny-plan/>  
nehnuteľnosti ležia v lokalite s funkčným využitím územia bývania v rodinných domoch.

## 2 Stanovenie technickej hodnoty :

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 rodinný dom s.č. 383 na p.č. 184/7

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 74/2017)

#### 2.1.1 rodinný dom súp.č. 383 na parc.č. 184/7 k.ú. Hybe

##### Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 383 sa nachádza v zastavanom území obce Hybe, s prístupom z tichej vedľajšej obecnej komunikácie. Pozemky, na ktorých ohodnocované stavby stoja sú rovinnaté s možnosťou napojenia na elektriku a verejný vodovod.

**Dispozičné riešenie:**

Stavba rodinného domu je samostatne stojaca s dvoma nadzemným podlažiami. Vstup do domu je z východnej strany zo dvora. Dom obsahuje dve bytové jednotky so spoločným vchodom a schodiskom. V I. nadzemnom podlaží sa nachádza zádverie, chodba so schodiskom, komora, kuchyňa, izba, kúpeľňa s WC, sklad. V II. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba so schodiskom, kuchyňa, tri obytné izby, komora, kúpeľňa s WC.

Vek rodinného domu stanovujem na základe predloženého potvrdenia Obce Hybe o dátume výstavby pôvodného rodinného domu. Stavba bola v priebehu svojej životnosti niekoľkokrát rekonštruovaná - posledná kompletná rekonštrukcia bola v roku 1974.

**Technické riešenie:****1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm;
- eliače konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Schodisko železobetónové s povrchom PVC
- Strecha - krovy - väznicové stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné dvojdrážkové;
- klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné hladené; vnútorné obklady - prevažne časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky,
- dlažby a podlahy ost. miestností - betónové dlaždíc
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou
- sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo ocel'ové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - akumulčné kachle
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami

**2. Nadzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm;
- eliače konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažne časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky
- dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou
- sporák na tuhé palivo; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - elektrické konvertory; - lokálne - akumulčné kachle
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

Vek stavby stanovujem na základe predloženého potvrdenia Obecného úradu HYBE

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	1948	12,2*10,2+3,15*0,3	125,39	120/125,39=0,957
2. NP	1948	12,2*10,2+3,15*0,3	125,39	120/125,39=0,957

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
<b>5</b>	<b>Deľiace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	-
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodky, záveterné lišty	55	-
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	180
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.4 PVC, guma	180	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.8 palubovky, dosky, xyloolit	185	185

<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95
	23.5 betónové dlaždice, liaty xyrolit	130	-
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	<b>Spolu</b>	<b>7085</b>	<b>3775</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	25	25
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (2 ks)	-	70
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (4 ks)	130	130
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	60	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (2 ks)	20	20
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	110	110
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (2 ks)	30	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	40	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
<b>42</b>	<b>Kozub</b>		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	-
	<b>Spolu</b>	<b>1065</b>	<b>820</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{CV} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7085 + 1065 * 0,957) / 30,1260$	269,01
2. NP	$(3775 + 820 * 0,957) / 30,1260$	151,36

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1948	78	22	100	78,00	22,00
2. NP	1948	78	22	100	78,00	22,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1948</b>		
Východisková hodnota	$269,01 \text{ €/m}^2 * 125,39 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	130 004,97
Technická hodnota	22,00% z 130 004,97	28 601,09
<b>2. NP z roku 1948</b>		
Východisková hodnota	$151,36 \text{ €/m}^2 * 125,39 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	73 148,03
Technická hodnota	22,00% z 73 148,03	16 092,57

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	130 004,97	28 601,09
2. nadzemné podlažie	73 148,03	16 092,57
<b>Spolu</b>	<b>203 153,00</b>	<b>44 693,66</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 HOSPODÁRSKA BUDOVA - HUMNO P.Č. 184/7

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 74/2017)

**Umiestnenie stavby:**

- Vedľajšia stavba - humno na parc.č. 184/7 sa nachádza východne od rodinného domu bližšie k obecnej komunikácii. V súčasnosti sa využíva na odkladanie záhradného náradia a dreva a tvorí doplnkovú funkciu k rodinnému domu. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie stavby a vybavenie, pre stanovenie rozpočtového ukazovateľa pre výpočet východiskovej hodnoty stavby používam prílohu č.3 (stanovenie rozpočtového ukazovateľa na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia garáží a drobných stavieb) metodiky USI Žilina.

**Dispozičné riešenie:**

Stavba obsahuje dve miestnosti určené ako sklad.

**Technické riešenie:****1. Nadzemné podlažie**

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - väznicové sedlové
- ; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	1948	11,5*8,5+4,1*4,0	114,15	18/114,15=0,158

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	

10	9.5 napustenie impregnáciou	180
	<b>Vnútrotná úprava povrchov</b>	
14	10.5 napustenie impregnáciou	50
	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>2535</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2535 + 295 * 0,158) / 30,1260$	85,69

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1948	78	12	90	86,67	13,33

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,69 \text{ €/m}^2 * 114,15 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	37 699,42
Technická hodnota	13,33% z 37 699,42	5 025,33

#### 2.2.2 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 oceľové potrubie  
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780 / 30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 34,6 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 4,057$   
 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	1974	52	8	60	86,67	13,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	7 879,86
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 7 879,86 \text{ €}$	1 050,39

## 2.2.3 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: 17,3 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 4,057$   
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	1974	52	8	60	86,67	13,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,3 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	2 036,31
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 2 036,31 \text{ €}$	271,44

## 2.2.4 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:  $1,65 \cdot 1,65 \cdot 1,8 = 4,9 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 4,057$   
 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	1974	52	8	60	86,67	13,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,9 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	2 037,35
Technická hodnota	13,33 % z 2 037,35 €	271,58

**2.2.5 SPEVNENÁ PLOCHA****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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $12,5 \cdot 0,95 + 10,2 \cdot 0,95 = 21,57 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha	1974	52	8	60	86,67	13,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,57 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	717,45
Technická hodnota	13,33 % z 717,45 €	95,64

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 383 na p.č. 184/7	203 153,00	44 693,66
hospodárska budova - humno p.č. 184/7	37 699,42	5 025,33

vodovodná prípojka	7 879,86	1 050,39
kanalizačná prípojka	2 036,31	271,44
žumpa	2 037,35	271,58
spevnená plocha	717,45	95,64
<b>Celkom:</b>	<b>253 523,39</b>	<b>51 408,04</b>

### 3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Hybe, k.ú. Hybe v zastavanom území obce. Ležia mimo úplného centra 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 a železničnou dopravou. Obec Hybe má v súčasnosti 1 505 obyvateľov, nezamestnanosť je vztiahnutá ku okresnému mestu Liptovský Mikuláš a podľa štatistických údajov je na hranici 3%.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie 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 zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačená je plomba Z-2953/2022 (Iná listina). Vyznačený je výkon záložného práva, záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. Záložné právo pre Daňový úrad Banská Bystrica. Exekučné príkazy na vykonanie exekúcie. Znalcovi 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 mimo centra. Súčasný technický stav nehnuteľnosti si nevyžaduje vykonávať opravu. 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 3%. 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, kanalizácia. Doprava je autobusová a železničná. Občianska vybavenosť je v rozsahu stredne vybavenej obce s obchodom, obecným úradom, pohostinstvom, športoviskom, školou. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti nad 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 nehnuteľnosti v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako dobrú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>POI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>POI</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,350	7	9,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32

žiadna možnosť rozšírenia					
<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>					
18	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,248	4	0,99
19	<b>Názor znalca</b> dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>134,69</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 134,69 / 180$	0,748
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\,408,04 \text{ €} * 0,748$	38 453,21 €

## POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

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 v blízkosti mesta do 50 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou a železničnou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, električka, kanalizácia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
184/7	zastavaná plocha a nádvorie	625,00	1/1	625,00
184/8	záhrada	981,00	1/1	981,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 606,00</b>

Obec: Hybe

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 \text{ (Liptovský Mikuláš)} = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5971
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * K_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,5971$	21,21 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 184/7	$625,00 \text{ m}^2 * 21,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 256,25
parcela č. 184/8	$981,00 \text{ m}^2 * 21,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 807,01
<b>Spolu</b>		<b>34 063,26</b>

## 4 Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačená je plomba Z-2953/2022(Iná listina). Vyznačený je výkon záložného práva, vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. Záložné právo pre Daňový úrad Banská Bystrica. Exekučné príkazy na vykonanie exekúcie.


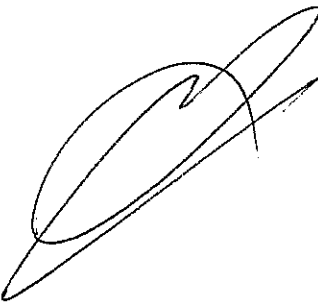
**III. ZÁVER:**

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 63 ako rodinný dom s.č. 383 na parc. č. 184/7, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 184/7, 184/8, k.ú. Hybe, obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš.

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 30.03.2026, 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 [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom s.č. 383 na p.č. 184/7	33 430,85
hospodárska budova - humno p.č. 184/7	3 758,95
vodovodná prípojka	785,69
kanalizačná prípojka	203,04
žumpa	203,14
spevnená plocha	71,54
<b>Spolu stavby</b>	<b>38 453,21</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemky - parc. č. 184/7 (625 m <sup>2</sup> )	13 256,25
pozemky - parc. č. 184/8 (981 m <sup>2</sup> )	20 807,01
<b>Spolu pozemky (1 606,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>34 063,26</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>72 516,47</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>72 500,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícpäťsto Eur</b>	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 30.03.2026		

**IV. PRÍLOHY:**

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 63 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hybe, zo dňa 23.03.2026.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Hybe, zo dňa 23.03.2026.
- 3 Potvrdenie o veku domu s.č. 383 na p.č. 184/7 vydané obcou Hybe zo dňa 09.02.2004.
- 4 Nákresy stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš Dátum vyhotovenia : 23.3.2026  
 Obec : 510467 Hybe Čas vyhotovenia : 14:16:31  
 Katastrálne územie : 820610 Hybe Údaje platné k : 20.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 63

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
184/7	625	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
184/8	981	Záhrada	4	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
193/2	107	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
383	184/7	10	RODINNÝ 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

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	Tomko Peter r. , , , Dátum narodenia:	1/2
<b>Plomba vyznačená na základe Z-2953/2022 (Iná listina)</b>		
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA - V 671/2004, Osvedčenie o dedičstve 6D/131/2014 zo dňa 30.6.2016 - Z 2976/2016,		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-71/2017,		-
Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Lipt. Mikuláš, sp. zn. 4Csp/34/2024, žaloba o určenie neplatnosti úkonov smerujúcim k dobrovoľnej dražbe a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tomko, nar. , bytom , P-95/2024,		-
VI. Tomko Peter - Upovedomenie o vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti 360EX 349/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, P-193/2024,		-
Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Liptovský Mikuláš, sp. zn. 10Csp/1/2025, žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tomko, nar. , bytom , Žalovaná: Slovenská Sporiteľňa, a. s. - ukladá sa, aby sa žalovaný zdržal výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností: stavba rodinného domu s. č. 383 postavenej na parcele KN-C 184/7, parcela KN-C 184/7 a parcela KN-C 184/8, P-8/2025		-
2	Tomko Peter r. , , , Dátum narodenia:	1/2
<b>Plomba vyznačená na základe Z-2953/2022 (Iná listina)</b>		
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA - V 558/2004, Osvedčenie o dedičstve 6D/131/2014 zo dňa 30.6.2016 - Z 2976/2016,		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-71/2017,		-
Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Lipt. Mikuláš, sp. zn. 4Csp/34/2024, žaloba o určenie neplatnosti úkonov smerujúcim k dobrovoľnej dražbe a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tomko, nar. , bytom , P-95/2024,		-
VI. Tomko Peter - Upovedomenie o vykonaní exekúcie predajom nehnuteľnosti 360EX 349/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, P-193/2024,		-
Zápis poznámky o začatí konania na Okresnom súde Liptovský Mikuláš, sp. zn. 10Csp/1/2025, žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva. Navrhovateľ - žalobca: Peter Tomko, nar. , bytom , Žalovaná: Slovenská Sporiteľňa, a. s. - ukladá sa, aby sa žalovaný zdržal výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností: stavba rodinného domu s. č. 383 postavenej na parcele KN-C 184/7, parcela KN-C 184/7 a parcela KN-C 184/8, P-8/2025		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZÁPIS STAVBY 43/2004 - Z 437/2004

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	-ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA NEHNUTEĽNOSTI - KN PARCELU ČÍSLO 184/7, 184/8 A RODINNÝ DOM čs.383 PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA: SLOVENSKÁ SPORITEĽNA, a.s., TOMAŠIKOVA 48, BRATISLAVA (00151653) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY: 0403835424, DRUH POHĽADAVKY: SPLÁTKOVÝ ÚVER. - PODĽA V 1606/2009.
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo pre Daňový úrad Banská Bystrica, č. 100312409/2017, Z-660/2017,
Vlastník poradové číslo 1, 2	Vl. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 360EX 49/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, Z-1718/2024,
Vlastník poradové číslo 1, 2	Vl. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 360EX 50/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, Z-1719/2024,
Vlastník poradové číslo 1, 2	Vl. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 360EX 349/24, JUDr. Bohumil Kubát Martin, Z-2682/2024,
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva ne nehnuteľnosti 360EX 474/24, JUDr. Bohumil Kubát, Martin, Z-3424/2024
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 - Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 603/20-S, JUDr. Peter Kohút, Banská Bystrica, Z-3366/2025
Vlastník poradové číslo 1, 2	Vl. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 483/22-S, JUDr. Peter Kohút Banská Bystrica, Z-3371/2025,
Vlastník poradové číslo 1, 2	Vl. Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 306/23-S, JUDr. Peter Kohút Banská Bystrica, Z-3372/2025,
Vlastník poradové číslo 2	Por. č. 2 Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva ne nehnuteľnosti 360EX 474/24, JUDr. Bohumil Kubát, Martin, Z-3424/2024
Vlastník poradové číslo 2	Por. č. 2 - Tomko Peter - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 84EX 603/20-S, JUDr. Peter Kohút, Banská Bystrica, Z-3366/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Liptovský Mikuláš	Obec	Hybe	Katastrálne územie	Hybe
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 184/7 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	23. 3. 2026 14:18:41					
Údaje platné k	20. 3. 2026 18:00:00					

**O B E C H Y B E, P S Č : 0 3 2 3 1**

č.j. 6/2004

Hybe 9.2.2004

Pani  
Viera Tomková

Vec: P o t v r d e n i e

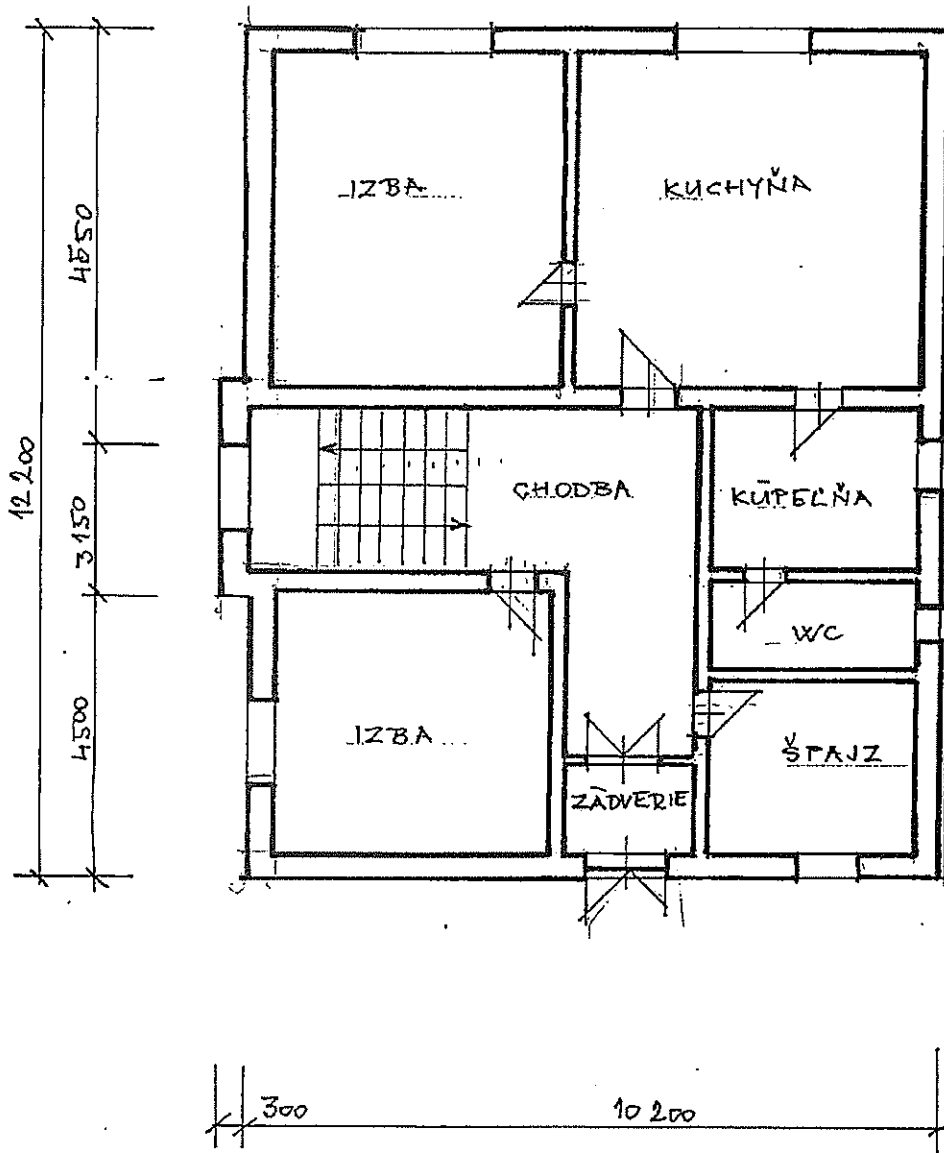
Obecný úrad v Hybiach týmto p o t v r d z u j e, že rodinný dom č. súp. 383,  
nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Hybe na parc. č. 184/7 bol postavený v roku  
1948.

Toto potvrdenie sa vydáva p. Tomkovej na vlastnú žiadosť.

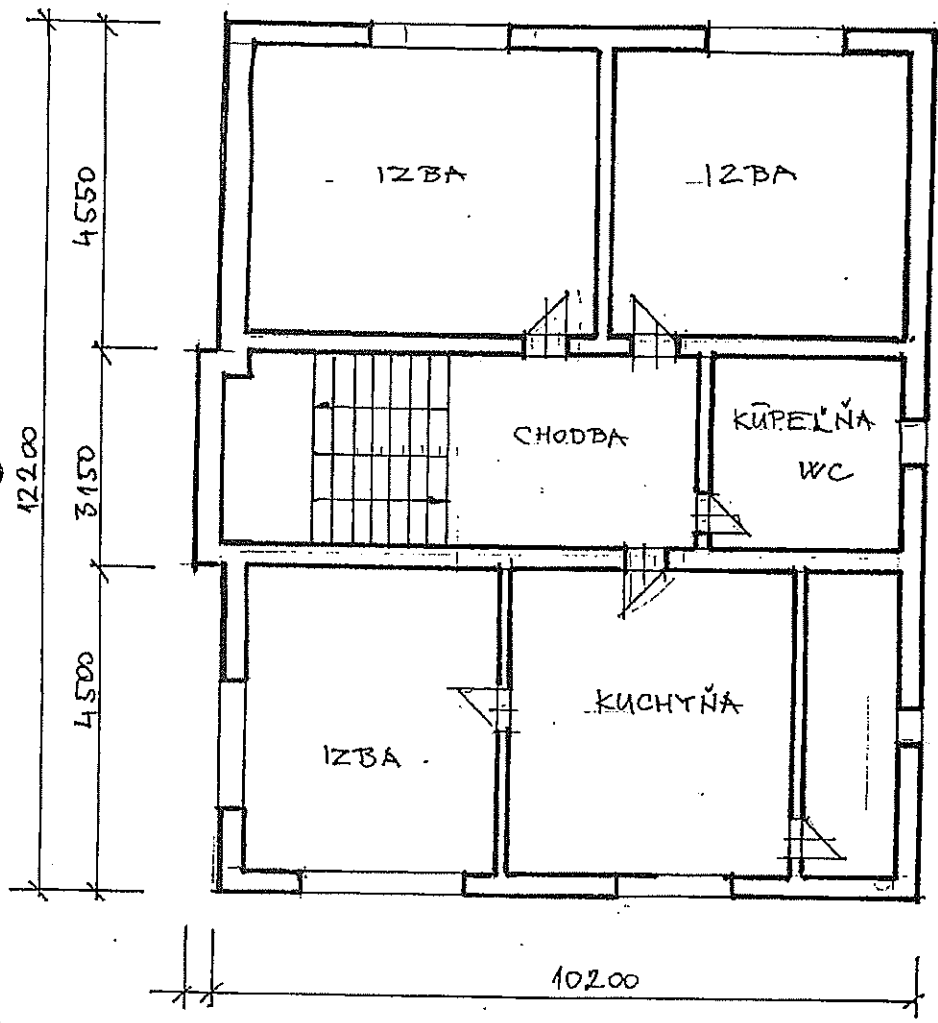
Ing. Ľubica Vrlíková  
starostka obce:

O B E C H Y B E  
O B E C N Ý Ú R A D  
032 31

PŮDORYS I. N.P. m = 1:100

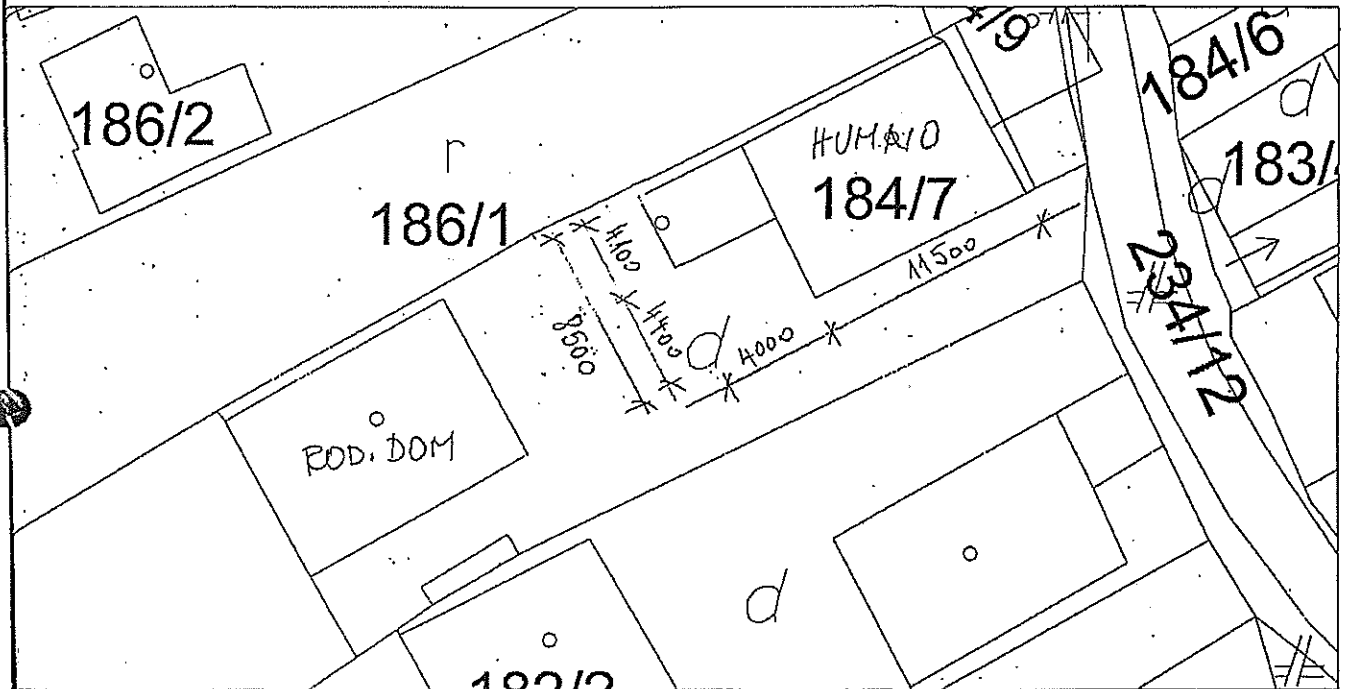


PŮDORYS II. N.P. <sup>JU</sup> m=1:100

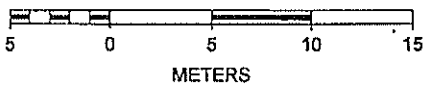


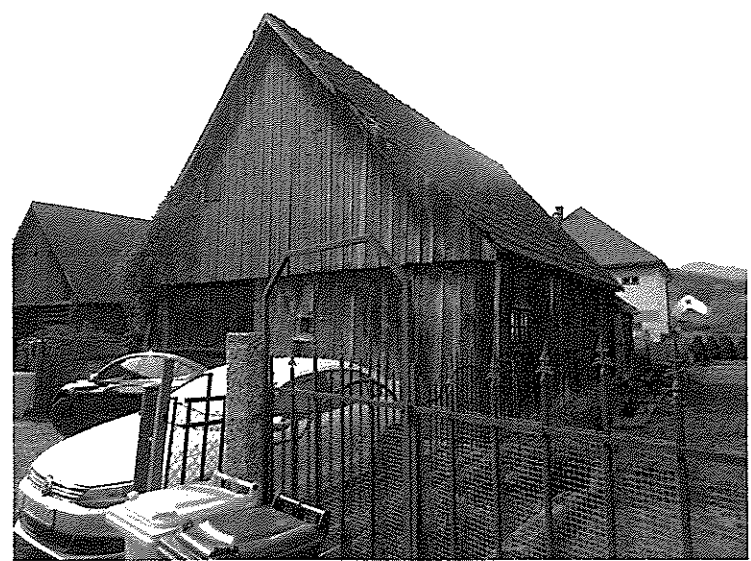
34

VEDĽAJŠIA STAVBA - HUMNO



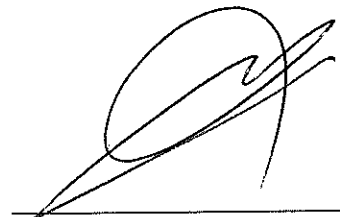
SCALE 1 : 344





**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 26/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

