

**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 26.11.2025

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo úkonu 4/2026**

**Vo veci** : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 5198 ako rodinný dom s.č. 666 na parc. č. 2331 s príslušenstvom a pozemky na parc. CKN č. 2331, 2332 k.ú. Čierny Balog, obec Čierny Balog, okres Brezno.

**Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh)** : posudku 31 (z toho 7 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. 5198 ako rodinný dom s.č. 666 na parc. č. 2331 s príslušenstvom a pozemky na parc. ČKN č. 2331, 2332 k.ú. Čierny Balog, obec Čierny Balog, okres Brezno.
- 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) :**  
18.12.2025 deň obhliadky.
- 4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :**  
22.01.2026.
- 5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**
  - a) Dodané zadávateľom :**
    - Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 26.11.2025.
    - Kópia - Potvrdenie o veku stavby s.č. 666 vydané obcou Čierny Balog zo dňa 10.03.2010.
  - b) Obstarané znalcom :**
    - Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5198 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Čierny Balog, zo dňa 17.12.2025.
    - Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Čierny Balog, zo dňa 17.12.2025.
    - Zakreslenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 18.12.2025.
    - 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 Trhovéporty.sk.
    - Informácie z územného plánu obce Čierny Balog.
    - Informácie z webového rozhrania obce Čierny Balog.
- 6 Použitie 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.
- 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<sub>s</sub>)** - Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná 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. Najpoužívannejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopnosti 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 schopnosti 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 schopnosti 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 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 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 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 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 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 nehnuteľnosti 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:

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

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 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre III.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 -  $VSH_{POZ}$  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  $m^2$

$VSH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $\text{€}/m^2$

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

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

$VHMJ$  - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

$K_{pd}$  - je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_z \cdot k_R$$

$k_s$  - 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 zvyšujúcich faktorov

$k_R$  - 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)

1

#### Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5198 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Čierny Balog, zo dňa 17.12.2025.

#### 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
2331	500	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2332	593	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

##### 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
666	2331	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 / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
12	Švantnerová Anna, , , Dátum narodenia:	1/36

	Titul nadobudnutia: 1D/443/03 Dnot 150/03 zo dňa 3.2.2004.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 127EX 147/2025 zo dňa 23.5.2025 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331. (JUDr. Ing. Miroslav Paller, Jesenského 61, Žiar nad Hronom), P-132/2025, čz 195/2025.	-
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-282/2025, č.z.	-
24	Matejková Anna r. , , PSČ , Dátum narodenia:	140/144
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 4D/492/2013, Dnot 142/2013 zo dňa 12.2.2014, Z 697/14	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 127EX 147/2025 zo dňa 23.5.2025 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331. (JUDr. Ing. Miroslav Paller, Jesenského 61, Žiar nad Hronom), P-132/2025, čz 195/2025.	-
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-282/2025, č.z. 500/2025	-

## Časť C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 12	Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 001/163839/11-001/000, V 805/11 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331.
Vlastník poradové číslo 12	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 4367/2016 zo dňa 28.11.2016: parc. C-KN č. 2331, 2332, a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331. (Súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, Bratislava), zapísané 6.12.2016.
Vlastník poradové číslo 24	Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 001/163839/11-001/000, V 805/11 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331., čz 280/11

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 18.12.2025 za účasti spoluovlastníčky nehnuteľnosti.
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané laserovým meracím zariadením Hilty PD 25 dňa 18.12.2025.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 18.12.2025 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 domu. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšie 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 1920, prístavba v roku 1984. Hospodárska budova je z roku 1984. Prístrešok je z roku 2010. Drevenú garáž, skleník a chlieviky pre hospodárske zvieratá neboli umožnené obhliadnúť a bola poskytnutá informácia že sú to stavby iného majiteľa. Objekt podľa poskytnutých informácií je odpojený od inžinierskych sietí, je napojený na septik. 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 s.č. 666 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 2331 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Prístrešok, drevená garáž, skleník a chlieviky pre hospodárske zvieratá nie sú zakreslené v katastrálnej mape, ležia na p.č. 2331 a 2332. Z porovnania je vidno, že pozemky na p.č. 2331 a 2332 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 :**  
-rodinný dom s.č. 666 na parc. č. 2331  
-príslušenstvo  
-pozemky na parc. CKN č. 2331, 2332
- g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**  
-drevená garáž  
-chlieviky pre hospodárske zvieratá
- 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 Čierny Balog je verejne prístupný na adrese [https:// www.ciernybalog.sk/uzemny-plan.html](https://www.ciernybalog.sk/uzemny-plan.html)  
Nehnuteľnosti ležia v zóne funkčné plochy bývania - IBV.
- ch) **Zistenie charakteru nehnuteľnosti :**  
V rodinnom dome s.č. 66 sa nenachádzajú prevádzkové priestory. Dom má jedno nadzemné podlažie 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 rodinný dom s.č. 661 na p.č. 2331

Rodinný dom s.č. 661 leží na pozemku p.č. 2331. Objekt rodinného domu má nadzemné podlažie, má v 1.NP prístavbu. Na 1.NP sa nachádza veranda, izba, kuchyňa, izba, špajza, sklad, wc, kotolňa, izba, kúpeľňa, dielňa, sklad. Základové konštrukcie sú kamenné a betónové pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlového materiálu, deliace konštrukcie sú tiež

murované, veranda je drevená. Strop je drevený trámový s rovným podhladom. Strecha je sedlová s maličkou valbou v štíte, prekrytie strechy je pozinkovaným plechom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú opatrené brizolitom a v časti hrubou omietkou. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v časti kúpeľne, wc a kuchyne je keramický obklad. Na podlahe je keramická dlažba, drevená palubovka, PVC, cementový poter. Okná sú drevené dvojité aj zdvojené. Dvere sú plné hladké v kovových zárubniach. Nachádza sa tu rozvod studenej a teplej vody. Kanalizácia je vyhotovená z kúpeľne, wc a z kuchyne. Vykurovanie je ústredné teplovodné zabezpečené radiátormi, zdroj vykurovania je kotol na pevné palivo (v súčasnosti sa navyživa), v kuchyni je šporák na pevné palivo. TUV je dodávaná z elektrického bojleru. Nachádza sa tu rozvod elektroinštalácie svetelnej 230/1/50Hz aj motorickej. Na 1.NP v kuchyni je kuchynská linka, nerezový drez, kohútiková vodovodná batéria, elektrický šporák s keramickou platňou a elektrickou rúrou, šporák na pevné palivo, pri linke je keramický obklad. Na 1.NP v samostatnej miestnosti je splachovacie wc, na stene je keramický obklad a na podlahe je keramická dlažba. Na 1.NP v kúpeľni je sprcha s keramickým obkladom, umývadlo, vaňa s keramickým obkladom, vodovodné batérie sú kohútikové, 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 <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	1925	6*4	24	
1. NP	1984	22*6+3,85*1,6	138,16	
Spolu 1. NP			162,16	120/162,16=0,740

### 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	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytíny strechy na krove	

	10.1.c plechové pozinkované	570
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>6115</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
<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>	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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) (2 bm)	110
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80

40.4 vane (1 ks)	15
40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45 Elektrický rozvádzač</b>	
45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
<b>Spolu</b>	<b>1130</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	$(6115 + 1130 * 0,740) / 30,1260$	230,74

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1925	101	19	120	84,17	15,83
1. NP - prístavba	1984	42	19	61	68,85	31,15

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1925</b>		
Východisková hodnota	$230,74 \text{ €/m}^2 * 24,00 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	21 343,36
Technická hodnota	15,83% z 21 343,36	3 378,65
<b>1. NP - prístavba z roku 1984</b>		
Východisková hodnota	$230,74 \text{ €/m}^2 * 138,16 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	122 866,60
Technická hodnota	31,15% z 122 866,60	38 272,95

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	144 209,96	41 651,60
<b>Spolu</b>	<b>144 209,96</b>	<b>41 651,60</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 HOSPODÁRSKA BUDOVA P.Č. 2331

#### POPIS STAVBY

Hospodárska budova leží na pozemku p.č. 2331. Objekt hospodárskej budovy je jednopodlažná stavba s jedným nadzemným podlažím. Na 1.NP sú sklad, priestor pre hospodárske zvieratá. Základové konštrukcie sú plošné, tvorené betónovými pásmi. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic, z tehál aj drevené zrubové. Strecha je sedlová aj pultová, prekrytie strechy je pozinkovaným

plechom, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú opatrené hrubou omietkou a impregnáciou. Dvere sú drevené. Na podlahe je betón. Nachádza sa tu rozvod svetelnej elektroinštalácie 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 <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	1984	13,3*6,0	79,8	18/79,8=0,226

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlabý, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4080</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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	$(4080 + 0 * 0,226) / 30,1260$	135,43

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	42	28	70	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,43 \text{ €/m}^2 * 79,80 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	41 653,01
Technická hodnota	40,00% z 41 653,01	16 661,20

## 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: okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	16,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	28,80m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta: c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 16 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $16 * 1,8 = 28,80 \text{ m}^2$   
 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 [%]
oplotenie uličné	2010	16	14	30	53,33	46,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(16,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 28,80\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	2 790,36
Technická hodnota	46,67 % z 2 790,36 €	1 302,26

### 2.2.3 OPLATENIE ZÁHRADNÉ

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	56,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	89,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 56 m  
Pohľadová plocha výplne:  $56 * 1,6 = 89,60 \text{ m}^2$   
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 [%]
oplotenie záhradné	1998	28	12	40	70,00	30,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(56,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 89,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	5 571,93
Technická hodnota	30,00 % z 5 571,93 €	1 671,58

### 2.2.4 PRÍSTREŠOK

#### 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:  $7 * 3,9 = 27,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 [%]
prístrešok	2010	16	14	30	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	10 897,46
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 10 897,46 \text{ €}$	5 085,84

**2.2.5 VODOVODNÁ PRÍPOJKA****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 14 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	1984	42	8	50	84,00	16,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 188,38
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 3 188,38 \text{ €}$	510,14

**2.2.6 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: 11 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	1984	42	8	50	84,00	16,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 30,54 €/bm * 4,057 * 0,95	1 294,76
Technická hodnota	16,00 % z 1 294,76 €	207,16

#### 2.2.7 SEPTIK

##### ZATRIEDENIE STAVBY

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

##### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek: 6 m<sup>3</sup> 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 [%]
septik	1984	42	8	50	84,00	16,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 m <sup>3</sup> OP * 116,84 €/m <sup>3</sup> OP * 4,057 * 0,95	2 701,91
Technická hodnota	16,00 % z 2 701,91 €	432,31

#### 2.2.8 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.d) káblková prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $5,78 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 8 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 [%]
elektrická NN prípojka	1984	42	8	50	84,00	16,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	296,92
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 296,92 \text{ €}$	47,51

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 661 na p.č. 2331	144 209,96	41 651,60
hospodárska budova p.č. 2331	41 653,01	16 661,20
oplotenie uličné	2 790,36	1 302,26
oplotenie záhradné	5 571,93	1 671,58
prístrešok	10 897,46	5 085,84
vodovodná prípojka	3 188,38	510,14
kanalizačná prípojka	1 294,76	207,16
septik	2 701,91	432,31
elektrická NN prípojka	296,92	47,51
<b>Celkom:</b>	<b>212 604,69</b>	<b>67 569,60</b>

## 3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

## a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Čierny Balog, k.ú. Čierny Balog v zastavanom území obce. Ležia v časti nazývanej Dobroč-Sihla mimo centra obce v obojstrannej uličnej zástavbe rodinných domov, na ulici P. Jilemnického. Pozemok je rovinný s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Obec Čierny Balog má v súčasnosti 5 010 obyvateľov, nezamestnanosť je

vzťahovaná ku okresnému mestu Brezno a podľa štatistických údajov je na hranici 4%.

**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 zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťažou nie sú známe. Vyznačené je záložného práva pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky a.s. Bratislava. Vyznačený je exekučný príkaz. 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 na okraji obce. Súčasný technický stav nehnuteľnosti si vyžaduje vykonávať opravu, je potrebná výmena a doplnenie predmetov krátkodobej životnosti. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti (chlievy) má vplyv na hodnotu a znižuje ju. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú obmedzené a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 4%. 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. Doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu dobre vybavenej obce s obecným úradom, športoviskom, obchodom, pohostinstvom, školou. 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 nehnuteľnosti v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkovo môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako problematickú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,35**

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
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 vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80

4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,193	6	1,16
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	<b>Názor znalca</b> problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>85,50</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 85,5 / 180$	0,475
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 67\,569,60 \text{ €} * 0,475$	32 095,56 €

## 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 nad 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 s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2331	zastavaná plocha a nádvorie	500,00	1/1	500,00
2332	záhrada	593,00	1/1	593,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 093,00</b>

Obec:

Čierny Balog

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí od 5 000 do 10 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
$k_D$ 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, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	3,00
$k_R$ koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,5630
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,5630$	<b>15,15 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2331	$500,00 \text{ m}^2 * 15,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 575,00
parcela č. 2332	$593,00 \text{ m}^2 * 15,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 983,95
<b>Spolu</b>		<b>16 558,95</b>

- 4 **Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :**  
Vyznačené je záložného práva pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky a.s. Bratislava. Vyznačený je exekučný príkaz.

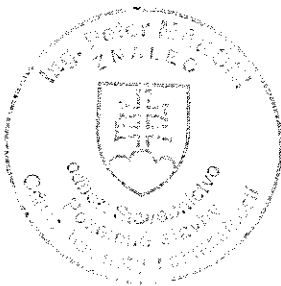
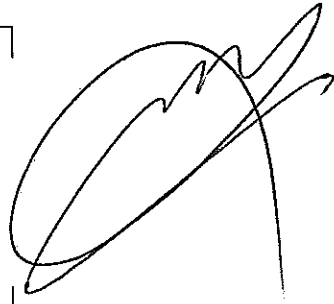
**III. ZÁVER:**

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 5198 ako rodinný dom s.č. 666 na parc. č. 2331 s príslušenstvom a pozemky na parc. ČKN č. 2331, 2332 k.ú. Čierny Balog, obec Čierny Balog, okres Brezno.

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 19.01.2026, 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. 661 na p.č. 2331	19 784,51
hospodárska budova p.č. 2331	7 914,07
oplotenie uličné	618,57
oplotenie záhradné	794,00
prístrešok	2 415,77
vodovodná prípojka	242,32
kanalizačná prípojka	98,40
septik	205,35
elektrická NN prípojka	22,57
<b>Spolu stavby</b>	<b>32 095,56</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemky - parc. č. 2331 (500 m <sup>2</sup> )	7 575,00
pozemky - parc. č. 2332 (593 m <sup>2</sup> )	8 983,95
<b>Spolu pozemky (1 093,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>16 558,95</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>48 654,51</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>48 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťosemtisícsosemsto Eur</b>	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 19.01.2026		

**IV. PRÍLOHY:**

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5198 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Čierny Balog, zo dňa 17.12.2025.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Čierny Balog, zo dňa 17.12.2025.
- 3 Potvrdenie o veku stavby s.č. 666 vydané obcou Čierny Balog zo dňa 10.03.2010.
- 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 : 603 Brezno Dátum vyhotovenia : 17.12.2025  
 Obec : 508527 Čierny Balog Čas vyhotovenia : 8:19:32  
 Katastrálne územie : 809713 Čierny Balog Údaje platné k : 16.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5198

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2331	500	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2332	593	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej 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

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
666	2331	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
12	Švantnerová Anna, , , Dátum narodenia:	1/36

	Titul nadobudnutia: ID/443/03 Dnot 150/03 zo dňa 3.2.2004.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 127EX 147/2025 zo dňa 23.5.2025 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331. (JUDr. Ing. Miroslav Paller, Jesenského 61, Žiar nad Hronom), P-132/2025, čz 195/2025.	-
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-282/2025, č.z.	-
24	Matejková Anna r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	140/144
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 4D/492/2013, Dnot 142/2013 zo dňa 12.2.2014, Z 697/14	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 127EX 147/2025 zo dňa 23.5.2025 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č.2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331. (JUDr. Ing. Miroslav Paller, Jesenského 61, Žiar nad Hronom), P-132/2025, čz 195/2025.	-
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-282/2025, č.z. 500/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 12	Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 001/163839/11-001/000, V 805/11 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na par. C-KN č. 2331.
Vlastník poradové číslo 12	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 4367/2016 zo dňa 28.11.2016: parc. C-KN č. 2331, 2332, a rodinný dom s.č. 666 na parc. C-KN č. 2331. (Súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát, Obchodná 7, Bratislava), zapísané 6.12.2016.
Vlastník poradové číslo 24	Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 001/163839/11-001/000, V 805/11 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 2331, 2332 a rodinný dom s.č. 666 na par. C-KN č. 2331., čz 280/11

**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	Brezno	Obec	Čierny Balog	Katastrálne územie	Čierny Balog
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 2331  Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	17. 12. 2025 8:21:40		Bez autorizácie			
Údaje platné k	16. 12. 2025 18:00:00					

Obec Čierny Balog  
Obecný úrad , Závodie 2/2, 976 52

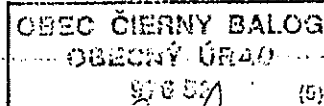


Čierny Balog

Antónia Švantnerová

Váš list značky/zo dňa	Naša značka	Vybavuje	Dátum
	3/2010	Auxtová 048/6304317	10.3.2010
Vec			
Potvrdenie			

Obecný úrad v Čiernom Balogu na základe vyjadrenia vlastníkov týmto potvrdzuje, že rodinný dom so súp. číslom 666 na pozemku, parc. KN – C č. 2331 vedený na LV č. 5198 v k.ú. Čierny Balog bol postavený v roku 1925, prístavba bola realizovaná v roku 1984. Toto potvrdenie sa vydáva k vypracovaniu znaleckého posudku.



Oľga Auxtová  
referentka OČÚ

Táto fotokópia súhlasí dosťova s prvopisom.  
Overil. súlny znalec Slavomir AUXT  
Čiernom Balog dňa 17.4.2010

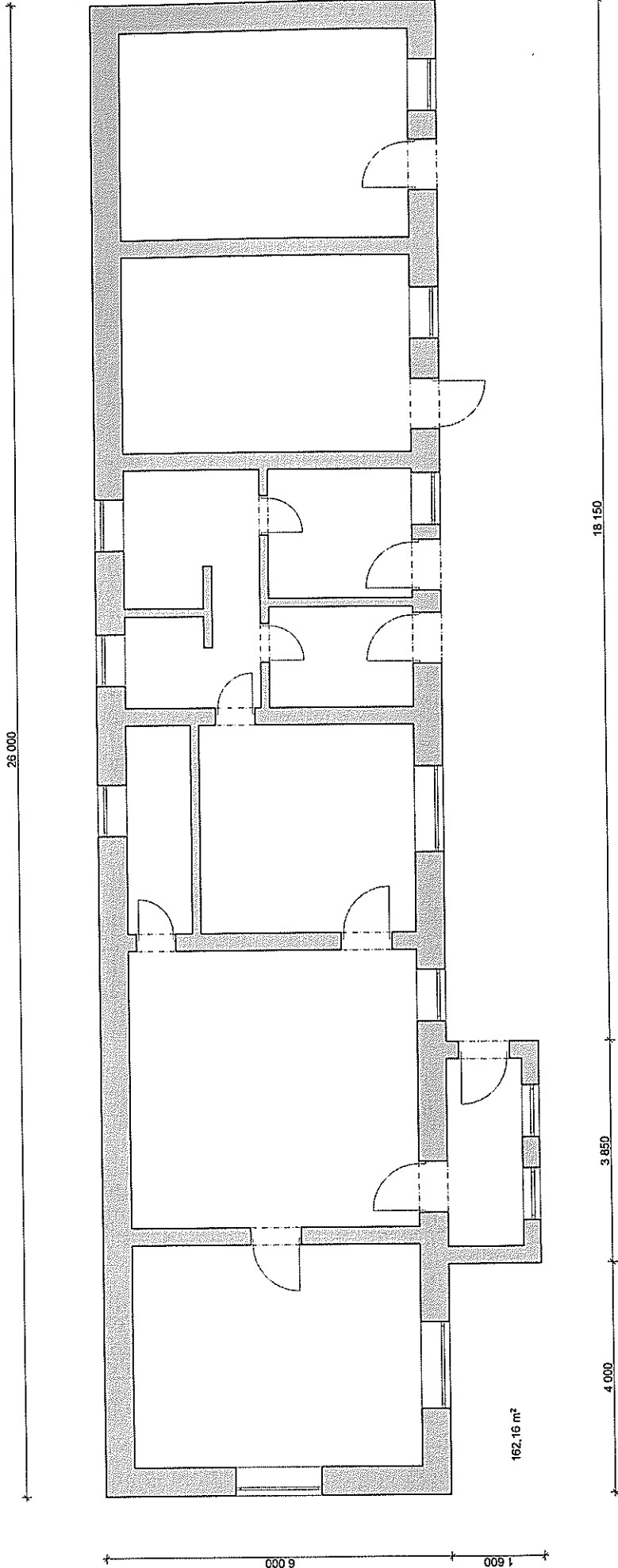
Tel.:  
predvoľba:048/63043  
klapka: 14, 15, 16, 17

Fax:  
048/63 043 29

e-mail:  
ciernybalog@ciernybalog.sk

Bankové spojenie:  
DEXIA Banka, Slovensko, a.s.  
Číslo účtu:  
2001545001/5600

IČO:  
00313343  
DIČ:  
2020463280



26 000

18 150

3 850

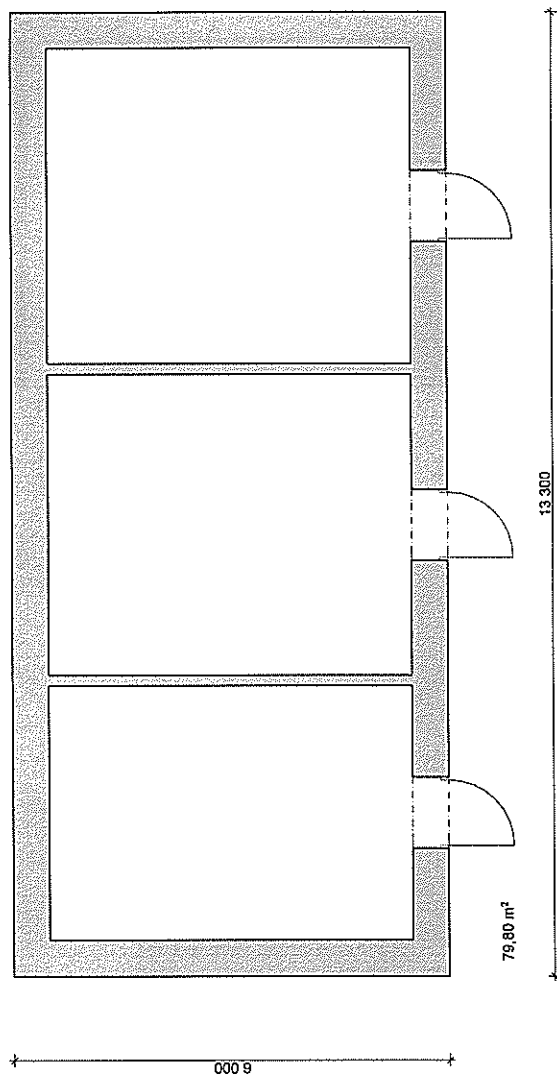
4 000

162,16 m<sup>2</sup>

1 600 6 000

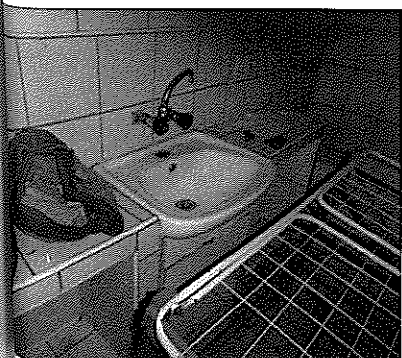
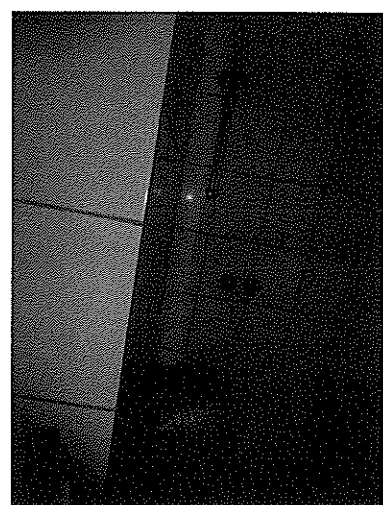
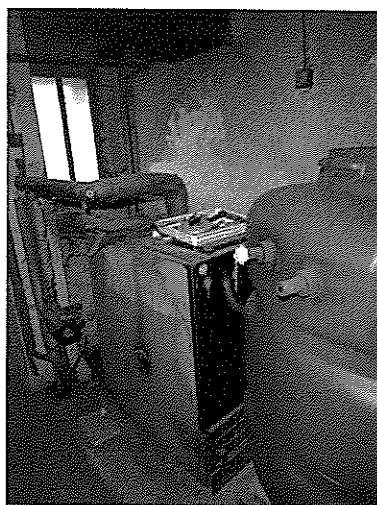
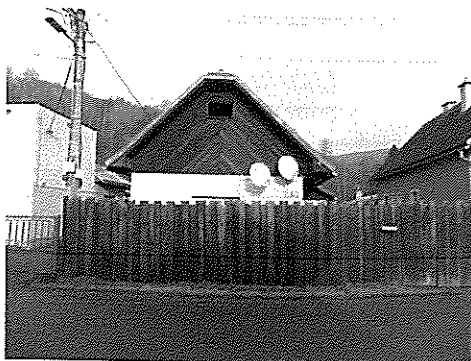
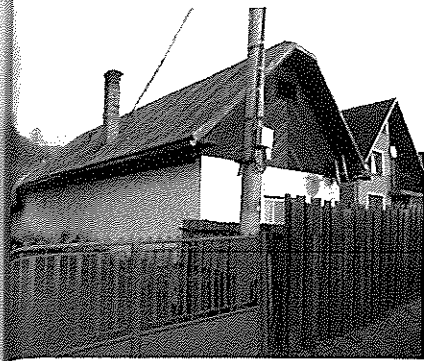
Pôdorys 1.nadzemného podlažia

Rodinný dom s.č.666



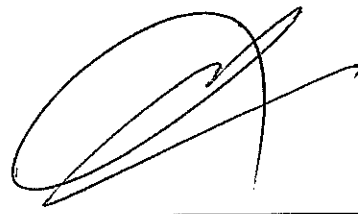
Pódorys 1.nadzemného podlažia

Hospodárska budova p.č.2331



**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 4/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

