

Znalec:

**Ing. Juraj SEDLÁČEK**

Záhradná 8, 911 05 Trenčín,

tel.č.: 0903 404097

e-mail: rina.trencin@gmail.com

Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby

odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel' :

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02, Bratislava

Číslo spisu/objednávky :

HP072/25/09A zo dňa 01.09.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

## č.250/2025

---

**Vo veci:**

určenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.2140, LV č.3525, k.ú. Beňova Lehota s príslušenstvom a pozemkov parc.č.288/25, 288/52, 288/131, LV č.3525, k.ú. Beňova Lehota, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 42(15)

Počet vyhotovení : 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.2140, LV č.3525, k.ú. Beňova Lehota s príslušenstvom a pozemkov parc.č.288/25, 288/52, 288/131, LV č.3525, k.ú. Beňova Lehota, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 12.11.2025

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 09.10.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zn.: HP072/25/09A, zo dňa 01.09.2025 - kópia
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby zn.: HP072/25/10A, zo dňa 09.09.2025 - kópia
- Znalecký posudok č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ) - elektronická kópia

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3525, k.ú. Beňova Lehota, zo dňa 06.10.2025 - kópia z portálu zbgis.sk
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.10.2025 - kópia z portálu zbgis.sk
- Fotodokumentácia exteriéru rodinného domu s.č.2140

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

**Technická hodnota stavieb (TH)**

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

**b) Definície použitých postupov****Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

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

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<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:**

V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, zadávateľ posudku požaduje v zmysle §12, ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. spracovať znalecký posudok na základe dostupných podkladov, ktoré boli znalcovi poskytnuté.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo

možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

List vlastníctva č.3525 - kópia z portálu zbgis.sk

##### **A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.288/25 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 400 m<sup>2</sup>

parc.č.288/52 Trvalý trávny porast o výmere 69 m<sup>2</sup>

parc.č.288/131 Trvalý trávny porast o výmere 85 m<sup>2</sup>

##### **Stavby**

Rodinný dom s.č.2140 na pozemku parc.č.288/25

##### **B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MARTVOŇOVÁ Monika r. VERNÍČKOVÁ, Bc., Beňovlehotská 2140/66, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR

Dát.nar.: 21.11.1978

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### **Poznámka:**

Slovenská sporiteľňa, a. s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18.03.2024 č. P-59/2024 (V-1848/ 2014), formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností - rodinný dom s. č. 2140 postavený na pozemku registra C KN parc. č. 288/25 a pozemok registra C KN parc. č. 288/25, zapísané dňa 05.06.2024 - 33/2024

##### **C. Ľarchy:**

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 podľa V 1848/14 zo dňa 24.10.2014 (č. 5063267813) na stavbu rodinný dom s.č. 2140 postavený na pozemku reg. C KN parc.č.288/25 a pozemok reg. C KN parc.č. 288/25 zapísané dňa 24.10.2014 - 79/14

#### **c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola zvolaná objednávatel'om posudku, spoločnosťou HeyPay s.r.o. Bratislava na deň 09.10.2025 o 12:30 hod v priestoroch ohodnocovaného rodinného domu s.č.2140. Znalec sa v uvedený termín dostavil k rodinnému domu. Pred domom sa nikto nenachádzal. Pri plotových vrátkach sa nenachádzal žiadny zvonček. Keďže boli plotové vrátko otvorené, znalec vošiel do dvora rodinného domu a niekoľkokrát zaklopal na vstupné dvere. Nikto sa neozval ani neotváral. Potom znalec telefonoval na telefónne číslo vlastníčky nehnuteľnosti poskytnuté objednávatel'om posudku - číslo sa ohlasovalo ako nedostupné.

Následne znalec čakal v aute pred rodinným domom cca 15 min. Keďže sa nikto pred domom neobjavil, zabezpečil fotodokumentáciu exteriéru rodinného domu a o 12:50 hod znalec obhliadku ukončil. O neúspešnom priebehu obhliadky znalec informoval zástupcu objednávatel'a posudku.

Fotodokumentácia exteriéru nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 09.10.2025.

#### **d) Technická dokumentácia:**

Znalec mal k dispozícii schematické pôdorysy rodinného domu, ktorá sú súčasťou prílohovej časti Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ). Vzhľadom na skutočnosť, že miestna obhliadka rodinného domu nebola v termíne zvolanom objednávatel'om posudku umožnená, nebolo možné overiť údaje z týchto pôdorysov zameraním.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je určený na základe údajov a podkladov zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

Neboli zistené žiadne významnejšie rozdiely medzi právnym stavom vedeným v katastri nehnuteľností a skutočnosťou zistenou pri obhliadke exteriéru ohodnocovaného rodinného domu.

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

- Rodinný dom s.č.2140
- Vonkajšie úpravy
- Vodovodná prípojka
- Vodomerná šachta
- Kanalizačná prípojka
- Kanalizačná šachta
- Prípojka NN
- Spevnené plochy 1
- Spevnené plochy 2
- Oporný múr
- Predložené schody
- Drenáž
- Pozemok
- parc.č.288/25

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

Nie sú

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

V zmysle územného plánu mesta Dolný Kubín, dostupného na internete, sú ohodnocované nehnuteľnosti zrealizované na plochách s funkčným využitím "obytné územia s nízkopodlažnou zástavbou"

Vyššie uvedený územný plán je dostupný na internetovej stránke: <https://www.dolnykubin.sk/uzemny-plan-mesta.html>

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom s.č.2140**

##### **POPIS STAVBY**

Rodinný dom s.č.2140 sa nachádza v intraviláne okresného mesta Dolný Kubín, severozápadne od centra mesta, v časti Beňova Lehota, v zástavbe h rodinných domov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5,0 km, vzdialenosť do lyžiarskeho strediska Kubínska Hol'a je cca 2,0 km.

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný rodinný dom nebol znalcom sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Rodinný dom s. č. 2140 sa nachádza v katastrálnom území Beňova Lehota, obec Dolný Kubín v zastavanom území obce, na Beňovolehotskej ulici - konci obce. Rodinný dom je podpivničený, samostatne stojaci, má jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie. Pozemok je rovinatý. Prístup je z obecnej komunikácie. RD je v užívaní od roku 1992. Životnosť rodinného domu predpokladám 100 rokov. Vek domu zodpovedá použitým materiálom a konštrukciám*

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE**

Rodinný dom je podpivničený s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Vstup do RD je z bočnej strany objektu a z čelnej stany objektu cez garáž. V 1. PP sa nachádza: garáž, práčovňa, kotolňa, izba, chodba, schodište. V 1. NP sa nachádza: zádverie, chodba, kuchyňa s jedálňou, kúpeľňa, 2 izby, schodište. V podkroví sa nachádza: chodba, schodište, kúpeľňa, WC, šatník, 4 izby.

**TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA****Podzemné podlažie**

Osadené je v priemere nad 1 m do 2 m pod terén so zvislou izoláciou. Murivo z tvárnic vyplnených betónom. Deliace priečky sú murované. Vnútorne omietky vápenné hladké. Stropy s rovným podhľadom železobetónový monolitický. Parapety z hliníkového plechu. Schody železobetónové s povrchom keramická dlažba. Dvere hladké, okná plastové. Podlaha prevláda keramická dlažba. Vykurovanie ústredné radiátory oceľové. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Rozvod teplej a studenej vody v plastovom potrubí. Kanalizácia z plastového potrubia. Garážové vráta s automatickým ovládaním. V podlaží sú dva zásobníkové ohrievače vody. Jeden v práčovni a jeden v kotolni. Elektrický kotol je v práčovni a značkový kotol s ekvitermickou reguláciou je v kotolni. V práčovni je oceľová smaltovaná vaňa. V poľovníckej izbe je elektrický sporák. Keramický obklad je v práčovni s obloženou vaňou.

**Nadzemné podlažie**

Základy sú s vodorovnou izoláciou. Murivo je sendvičovej konštrukcie, deliace konštrukcie sú murované. Vnútorne omietky vápenné hladké. Stropy s rovným podhľadom železobetónové. Krov hambáľkový sedlový. Krytina betónová ťažká. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu žľaby, zvody. Parapety z hliníkového plechu. Fasádne omietky silikátové. Schody železobetónové s povrchom tvrdé drevo. Dvere drevené, okná plastové so žalúziami. Podlaha plávajúca a keramická dlažba. Vykurovanie ústredné, radiátory hliníkové. Rozvod teplej a studenej vody v plastovom potrubí. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Televízny rozvod pod omietkou. Kanalizácia z plastového potrubia. V kuchyni je elektrický sporák s keramickou platňou, odsávač pár, umývačka riadu, kuchynská linka z materiálu na báze dreva, drezové umývadlo nerezové. V kúpeľni je rohová plastová vaňa, umývadlo, sprcha, bidet, WC. Vodovodné batérie pákové nerezové. V obývacej izbe sú krbové kachle. Keramický obklad je v kuchyni a v kúpeľni s obloženou vaňou. Elektrický rozvádzač s automatickým istením.

**Podkrovie**

Murivo sendvičovej konštrukcie, deliace konštrukcie murované. Vnútorne omietky vápenné hladké. Stropy s rovným podhľadom drevené. Parapety z hliníkového plechu. Fasádne omietky silikátové. Dvere drevené, okná plastové so žalúziami. Podlaha plávajúca a keramická dlažba. Vykurovanie ústredné, radiátory hliníkové. Rozvod teplej, studenej vody kanalizácia v plastovom potrubí. Elektroinštalácia svetelná. Televízny rozvod pod omietkou. V kúpeľni je rohová plastová vaňa a umývadlo. WC je samostatné s umývadlom. Keramický obklad je v kúpeľni s obloženou vaňou a vo WC.

**TECHNICKÝ POPIS SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA V ČASE ODHLIADKY:**

V čase obhliadky bol dom skolaudovaný, bol zapísaný na liste vlastníctva. Dom v čase ohodnotenia je napojený na rozvody elektrickej, vodovodnej, kanalizačnej siete a káblovú televíziu.

Hodnotenú stavbu zaradujem do JKSO 803.6 - rodinné domy jednobytové (KS 1110 Jednobytové budovy), kde základná životnosť podľa charakteristiky je 80-100 rokov. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, použitý materiál a technický stav zistený pri obhliadke vo výpočte uvažujem so životnosťou 100 rokov.

Pri obhliadke exteriéru rodinného domu znalec zistil že suterén rodinného domu bol v nedávnej minulosti zasiahnutý požiarom. Požiarom sú poškodené garážové vráta a nad jedným zo suterénnych okien je vonkajšia omietka zašpinená sadzami.

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený, prevzal rozsah a kvalitu vnútorného vybavenia rodinného domu, ktorý nebolo možné zistiť obhliadkou exteriéru, zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

Znalcovi boli predložené schematické pôdorysy suterénu, prízemí a podkrovia rodinného domu, ktoré sú súčasťou Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ). Vzhľadom na skutočnosť, že miestna obhliadka domu nebola v termíne zvolanom objednávateľom posudku umožnená, prevzal znalec vonkajšie rozmery rodinného domu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

**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> ] | k <sub>ZP</sub> |
|--------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. PP        | 1992              | 9,20*14,0                 | 128,8                | 120/128,8=0,932 |
| 1. NP        | 1992              | 9,00*13,80                | 124,2                | 120/124,2=0,966 |
| 1. Podkrovie | 1992              | 9,00*13,80                | 124,2                | 120/124,2=0,966 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                                                  | Hodnota     | Pošk. [%] | Výsled.       |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| 1   | Osadenie do terénu                                                                       |             |           |               |
|     | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou                             | 750         | 0         | 750,0         |
| 2   | Základy                                                                                  |             |           |               |
|     | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                      | 520         | 0         | 520,0         |
| 4   | Murivo                                                                                   |             |           |               |
|     | 4.3 z monolitického betónu                                                               | 1250        | 0         | 1250,0        |
| 5   | Deliace konštrukcie                                                                      |             |           |               |
|     | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                             | 160         | 0         | 160,0         |
| 6   | Vnútorne omietky                                                                         |             |           |               |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                           | 400         | 0         | 400,0         |
| 7   | Stropy                                                                                   |             |           |               |
|     | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické               | 1040        | 0         | 1040,0        |
| 13  | Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)                          |             |           |               |
|     | 13.3 z hliníkového plechu                                                                | 25          | 0         | 25,0          |
| 16  | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice                             |             |           |               |
|     | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba                                           | 190         | 0         | 190,0         |
| 17  | Dvere                                                                                    |             |           |               |
|     | 17.3 hladké plné alebo zasklené                                                          | 135         | 0         | 135,0         |
| 18  | Okná                                                                                     |             |           |               |
|     | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                          | 530         | 0         | 530,0         |
| 23  | Dlažby a podlahy ost. miestností                                                         |             |           |               |
|     | 23.2 keramické dlažby                                                                    | 150         | 0         | 150,0         |
| 24  | Ústredné vykurovanie                                                                     |             |           |               |
|     | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely | 480         | 0         | 480,0         |
| 25  | Elektroinštalácia ( bez rozvážačov)                                                      |             |           |               |
|     | 25.1 svetelná, motorická                                                                 | 280         | 0         | 280,0         |
| 30  | Rozvod vody                                                                              |             |           |               |
|     | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                 | 35          | 0         | 35,0          |
|     | <b>Spolu</b>                                                                             | <b>5945</b> |           | <b>5945,0</b> |

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                                                                                                       |             |    |              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|--------------|
| 32 | Vráta garážové                                                                                                        |             |    |              |
|    | 32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)                                                           | 320         | 70 | 96,0         |
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika                                                               |             |    |              |
|    | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)                                                                      | 10          | 0  | 10,0         |
| 34 | Zdroj teplej vody                                                                                                     |             |    |              |
|    | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)                        | 130         | 0  | 130,0        |
| 35 | Zdroj vykurovania                                                                                                     |             |    |              |
|    | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155         | 0  | 155,0        |
|    | 35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)        | 335         | 0  | 335,0        |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne                                                                                      |             |    |              |
|    | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)                  | 60          | 0  | 60,0         |
| 37 | Vnútorne vybavenie                                                                                                    |             |    |              |
|    | 37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)                                                                                   | 30          | 0  | 30,0         |
|    | 37.5 umývadlo (1 ks)                                                                                                  | 10          | 0  | 10,0         |
| 38 | Vodovodné batérie                                                                                                     |             |    |              |
|    | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)                                                                                | 35          | 0  | 35,0         |
|    | 38.3 pákové nerezové (1 ks)                                                                                           | 20          | 0  | 20,0         |
| 40 | Vnútorne obklady                                                                                                      |             |    |              |
|    | 40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)                                                             | 60          | 0  | 60,0         |
|    | 40.4 vane (1 ks)                                                                                                      | 15          | 0  | 15,0         |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                          | <b>1180</b> |    | <b>956,0</b> |

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka                                                                                       | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|
| 4   | Murivo                                                                                        |         |           |         |
|     | 4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)            | 1270    | 0         | 1270,0  |
| 5   | Deliace konštrukcie                                                                           |         |           |         |
|     | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                  | 160     | 0         | 160,0   |
| 6   | Vnútorne omietky                                                                              |         |           |         |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                                | 400     | 0         | 400,0   |
| 7   | Stropy                                                                                        |         |           |         |
|     | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                    | 1040    | 0         | 1040,0  |
| 8   | Krovy                                                                                         |         |           |         |
|     | 8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov                                               | 445     | 0         | 445,0   |
| 10  | Krytiny strechy na krove                                                                      |         |           |         |
|     | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.) | 800     | 0         | 800,0   |
| 12  | Klampiarske konštrukcie strechy                                                               |         |           |         |
|     | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty                              | 55      | 0         | 55,0    |
| 13  | Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)                               |         |           |         |
|     | 13.3 z hliníkového plechu                                                                     | 25      | 0         | 25,0    |
| 14  | Fasádne omietky                                                                               |         |           |         |
|     | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                               | 260     | 0         | 260     |

|    |                                                                                        |             |   |               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|---------------|
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice                           |             |   |               |
|    | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek                                                        | 200         | 0 | 200,0         |
| 17 | Dvere                                                                                  |             |   |               |
|    | 17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva                                               | 530         | 0 | 530,0         |
| 18 | Okná                                                                                   |             |   |               |
|    | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                        | 530         | 0 | 530,0         |
| 19 | Okenné žalúzie                                                                         |             |   |               |
|    | 19.3 kovové                                                                            | 300         | 0 | 300,0         |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)                                    |             |   |               |
|    | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355         | 0 | 355,0         |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností                                                       |             |   |               |
|    | 23.2 keramické dlažby                                                                  | 150         | 0 | 150,0         |
| 24 | Ústredné vykurovanie                                                                   |             |   |               |
|    | 24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové      | 560         | 0 | 560,0         |
| 25 | Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)                                                   |             |   |               |
|    | 25.1 svetelná, motorická                                                               | 280         | 0 | 280,0         |
| 27 | Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)                                   |             |   |               |
|    | - vyskytujúca sa položka                                                               | 80          | 0 | 80,0          |
| 30 | Rozvod vody                                                                            |             |   |               |
|    | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja               | 35          | 0 | 35,0          |
|    | <b>Spolu</b>                                                                           | <b>7475</b> |   | <b>7475,0</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                                                                             |     |   |       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|-------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika                                     |     |   |       |
|    | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)                                            | 10  | 0 | 10,0  |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne                                                            |     |   |       |
|    | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)                      | 200 | 0 | 200,0 |
|    | 36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)                                                     | 150 | 0 | 150,0 |
|    | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)                                        | 30  | 0 | 30,0  |
|    | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.4 bm) | 352 | 0 | 352,0 |
| 37 | Vnútorné vybavenie                                                                          |     |   |       |
|    | 37.5 umývadlo (1 ks)                                                                        | 10  | 0 | 10,0  |
|    | 37.6 bidet (1 ks)                                                                           | 40  | 0 | 40,0  |
|    | 37.9 samostatná sprcha (1 ks)                                                               | 75  | 0 | 75,0  |
| 38 | Vodovodné batérie                                                                           |     |   |       |
|    | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)                                                      | 35  | 0 | 35,0  |
|    | 38.3 pákové nerezové (2 ks)                                                                 | 40  | 0 | 40,0  |
| 39 | Záchod                                                                                      |     |   |       |
|    | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)                                                        | 25  | 0 | 25,0  |
| 40 | Vnútorné obklady                                                                            |     |   |       |
|    | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)                                   | 80  | 0 | 80,0  |
|    | 40.5 samostatnej sprchy (1 ks)                                                              | 20  | 0 | 20,0  |
|    | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)                          | 15  | 0 | 15,0  |
| 42 | Kozub                                                                                       |     |   |       |
|    | 42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)                                                          | 200 | 0 | 200,0 |

|    |                                    |             |   |               |
|----|------------------------------------|-------------|---|---------------|
| 45 | Elektrický rozvádzač               |             |   |               |
|    | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240         | 0 | 240,0         |
|    | <b>Spolu</b>                       | <b>1522</b> |   | <b>1522,0</b> |

## 1. PODKROVIE

| Bod | Položka                                                                                | Hodnota     | Pošk. [%] | Výsled.       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| 4   | <b>Murivo</b>                                                                          |             |           |               |
|     | 4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)     | 1270        | 0         | 1270,0        |
| 5   | <b>Deliace konštrukcie</b>                                                             |             |           |               |
|     | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                           | 160         | 0         | 160,0         |
| 6   | <b>Vnútorne omietky</b>                                                                |             |           |               |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                         | 400         | 0         | 400,0         |
| 7   | <b>Stropy</b>                                                                          |             |           |               |
|     | 7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové                                              | 760         | 0         | 760,0         |
| 13  | <b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                  |             |           |               |
|     | 13.3 z hliníkového plechu                                                              | 25          | 0         | 25,0          |
| 14  | <b>Fasádne omietky</b>                                                                 |             |           |               |
|     | 14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3                         | 25          | 0         | 25            |
| 15  | <b>Obklady fasád</b>                                                                   |             |           |               |
|     | 15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3                                | 70          | 0         | 70            |
|     | 15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2                                | 55          | 0         | 55            |
| 17  | <b>Dvere</b>                                                                           |             |           |               |
|     | 17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva                                               | 530         | 0         | 530,0         |
| 18  | <b>Okná</b>                                                                            |             |           |               |
|     | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                        | 530         | 0         | 530,0         |
| 22  | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                             |             |           |               |
|     | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355         | 0         | 355,0         |
| 23  | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                                |             |           |               |
|     | 23.2 keramické dlažby                                                                  | 150         | 0         | 150,0         |
| 24  | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                                            |             |           |               |
|     | 24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové      | 560         | 0         | 560,0         |
| 25  | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                            |             |           |               |
|     | 25.2 svetelná                                                                          | 155         | 0         | 155,0         |
| 27  | <b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>                            |             |           |               |
|     | - vyskytujúca sa položka                                                               | 80          | 0         | 80,0          |
| 30  | <b>Rozvod vody</b>                                                                     |             |           |               |
|     | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja               | 35          | 0         | 35,0          |
|     | <b>Spolu</b>                                                                           | <b>5160</b> |           | <b>5160,0</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                                                |    |   |      |
|----|----------------------------------------------------------------|----|---|------|
| 33 | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b> |    |   |      |
|    | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)               | 10 | 0 | 10,0 |
| 37 | <b>Vnútorne vybavenie</b>                                      |    |   |      |
|    | 37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)                           | 65 | 0 | 65,0 |
|    | 37.5 umývadlo (1 ks)                                           | 10 | 0 | 10,0 |

|    |                                                           |            |   |              |
|----|-----------------------------------------------------------|------------|---|--------------|
|    | 37.9 samostatná sprcha (1 ks)                             | 75         | 0 | 75,0         |
| 38 | <b>Vodovodné batérie</b>                                  |            |   |              |
|    | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)                    | 35         | 0 | 35,0         |
|    | 38.3 pákové nerezové (1 ks)                               | 20         | 0 | 20,0         |
| 39 | <b>Záchod</b>                                             |            |   |              |
|    | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)                       | 35         | 0 | 35,0         |
| 40 | <b>Vnútorne obklady</b>                                   |            |   |              |
|    | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80         | 0 | 80,0         |
|    | 40.4 vane (1 ks)                                          | 15         | 0 | 15,0         |
|    | 40.5 samostatnej sprchy (1 ks)                            | 20         | 0 | 20,0         |
|    | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)                          | 30         | 0 | 30,0         |
| 44 | <b>Vstavané skrine</b>                                    |            |   |              |
|    | 44.1 (1 ks)                                               | 35         | 0 | 35,0         |
|    | <b>Spolu</b>                                              | <b>430</b> |   | <b>430,0</b> |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

| Podlažie     | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. PP        | $(5945 + 1180 * 0,932) / 30,1260$                      | $(5945 + 956 * 0,932) / 30,1260$                     | 233,84                                                | 226,91                                              |
| 1. NP        | $(7475 + 1522 * 0,966) / 30,1260$                      | $(7475 + 1522 * 0,966) / 30,1260$                    | 296,93                                                | 296,93                                              |
| 1. Podkrovie | $(5160 + 430 * 0,966) / 30,1260$                       | $(5160 + 430 * 0,966) / 30,1260$                     | 185,07                                                | 185,07                                              |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie     | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP        | 1992              | 33      | 67      | 100     | 33,00 | 67,00  |
| 1. NP        | 1992              | 33      | 67      | 100     | 33,00 | 67,00  |
| 1. Podkrovie | 1992              | 33      | 67      | 100     | 33,00 | 67,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                                     | Výpočet                                                    | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. PP z roku 1992</b>                  |                                                            |             |
| Východisková hodnota                      | $233,84 \text{ €/m}^2 * 128,80 \text{ m}^2 * 4,014 * 1,00$ | 120 896,03  |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $226,91 \text{ €/m}^2 * 128,80 \text{ m}^2 * 4,014 * 1,00$ | 117 313,20  |
| Technická hodnota                         | $67,00\% \text{ z } 117 313,20$                            | 78 599,84   |
| <b>1. NP z roku 1992</b>                  |                                                            |             |
| Východisková hodnota                      | $296,93 \text{ €/m}^2 * 124,20 \text{ m}^2 * 4,014 * 1,00$ | 148 031,13  |
| Technická hodnota                         | $67,00\% \text{ z } 148 031,13$                            | 99 180,86   |
| <b>1. Podkrovie z roku 1992</b>           |                                                            |             |
| Východisková hodnota                      | $185,07 \text{ €/m}^2 * 124,20 \text{ m}^2 * 4,014 * 1,00$ | 92 264,58   |
| Technická hodnota                         | $67,00\% \text{ z } 92 264,58$                             | 61 817,27   |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie              | Východisková hodnota bez poškodenia [€] | Východisková hodnota poškodenej stavby [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie  | 120 896,03                              | 117 313,20                                 | 78 599,84             |
| 1. nadzemné podlažie  | 148 031,13                              | 148 031,13                                 | 99 180,86             |
| 1. podkrovné podlažie | 92 264,58                               | 92 264,58                                  | 61 817,27             |
| <b>Spolu</b>          | <b>361 191,74</b>                       | <b>357 608,91</b>                          | <b>239 597,97</b>     |

Poškodenosť stavby:  $(361\,191,74\text{€} - 357\,608,91\text{€}) / 361\,191,74\text{€} * 100\% = 0,99\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

## 2.2.1 Oplotenie

Oplotenie severozápadnej a juhozápadnej hranice pozemku prac.č.288/25 je zrealizované s drevenou výplňou medzi murovanými stĺpkami obloženými kamenným obkladom. Základy sú betónové, podmurovka murovaná, obložená kamenným obkladom. V oplotení sa nachádzajú dvojce drevené plotové vráta a plotové vrátka.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis                                                    | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|----------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | Základy vrátane zemných prác:                            |                     |           |                       |
|         | z kameňa a betónu                                        | 39,00m              | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | Podmurovka:                                              |                     |           |                       |
|         | murovaná z tehly alebo tvárnic                           | 39,00m              | 1270      | 42,16 €/m             |
|         | <b>Spolu:</b>                                            |                     |           | <b>65,40 €/m</b>      |
| 3.      | Výplň plotu:                                             |                     |           |                       |
|         | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel'. rámoch | 35,10m <sup>2</sup> | 425       | 14,11 €/m             |
| 4.      | Plotové vráta:                                           |                     |           |                       |
|         | c) drevené stolárske                                     | 2 ks                | 5185      | 172,11 €/ks           |
| 5.      | Plotové vrátka:                                          |                     |           |                       |
|         | c) drevené stolárske                                     | 1 ks                | 1665      | 55,27 €/ks            |

Dĺžka plotu: 39,0 m  
Pohľadová plocha výplne:  $39,0 * 0,90 = 35,10 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,014$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov     | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oplotenie | 2013              | 12      | 38      | 50      | 24,00 | 76,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                                           | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(39,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 35,10\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,014 * 1,00$ | 13 829,64   |
| Technická hodnota    | 76,00 % z 13 829,64 €                                                                                                                                             | 10 510,53   |

## 2.2.2 Vodovodná prípojka

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Vodovodná prípojka je napojená na existujúcu miestnu vodovodnú sieť cez vodomernú šachtu. Je zhotovená z PE o priemere DN 25 mm, dĺžka prípojky je 7 m. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, vek, opotrebenie predpokladám základnú životnosť 50 rokov. V čase obhliadky bola vybudovaná.*

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 7,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka | 1992              | 33      | 17      | 50      | 66,00 | 34,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $7 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$ | 1 165,79    |
| Technická hodnota    | 34,00 % z 1 165,79 €                               | 396,37      |

## 2.2.3 Vodomerná šachta

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Vodomerná šachta je vybudovaná na parcele č. 288/25 pred rodinným domom. Je betónová monolitická o rozmeroch 1,2\*1,2\*1,3 m. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, vek, opotrebenie predpokladám základnú životnosť 50 rokov. V čase obhliadky bola vybudovaná.*

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1,2*1,2*1,3 = 1,87 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta | 1992              | 33      | 17      | 50      | 66,00 | 34,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1,87 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,00$ | 1 908,60    |
| Technická hodnota    | $34,00 \% \text{ z } 1\,908,60 \text{ €}$                                      | 648,92      |

**2.2.4 Kanalizačná prípojka**

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Prípojka kanalizácie z plastového potrubia DN 150 mm je vedená po par. č.288/25 v dĺžke 7,0 m. Kanalizácia je napojená na verejnú sieť. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, vek, opotrebenie predpokladám základnú životnosť 50 rokov. V čase obhliadky bola vybudovaná.*

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 7,0 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka | 1992              | 33      | 17      | 50      | 66,00 | 34,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$ | 797,42      |
| Technická hodnota    | $34,00 \% \text{ z } 797,42 \text{ €}$             | 271,12      |

**2.2.5 Kanalizačná šachta**

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Kanalizačná šachta je vybudovaná na parcele č. 288/25 pred rodinným domom. Je betónová monolitická. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, vek, opotrebenie predpokladám základnú životnosť 50 rokov. V čase obhliadky bola vybudovaná.*

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná šachta | 1992              | 33      | 17      | 50      | 66,00 | 34,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 4,014 * 1,00$ | 1 145,88    |
| Technická hodnota    | $34,00 \% \text{ z } 1 145,88 \text{ €}$            | 389,60      |

## 2.2.6 Prípojka NN

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcomi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

### 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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $7,77 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 8 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov       | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka NN | 1992              | 33      | 17      | 50      | 66,00 | 34,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 4,014 * 1,00$ | 415,85      |
| Technická hodnota    | $34,00 \% \text{ z } 415,85 \text{ €}$                                       | 141,39      |

## 2.2.7 Spevnené plocha 1

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcomi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Jedná sa o spevnené plochy pri vstupe do rodinného domu a s prednej časti rodinného domu. Spevnená plocha je zhotovená z betónovej dlažby vykladanej kamenivom. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, vek, opotrebenie predpokladám základnú životnosť 40 rokov.*

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1,2*8,0+1,2*5,0+11,0*1,2 = 28,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plocha 1 | 2004              | 21      | 19      | 40      | 52,50 | 47,50  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $28,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,00$ | 2 762,92    |
| Technická hodnota    | $47,50 \% \text{ z } 2\,762,92 \text{ €}$                                    | 1 312,39    |

## 2.2.8 Spevnené plocha 2

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi prístupný, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Jedná sa o spevnené plochy pri vstupe do rodinného domu - vstup do garáže. Je vybudovaná na pozemku p. č. 288/25 o rozmeroch 3,5\*8 m. Spevnená plocha je zhotovená zo zámkovej betónovej dlažby, ktorá je kladená do malty na podkladný betón. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, vek, opotrebenie predpokladám základnú životnosť 40 rokov.*

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $3,5*8,0 = 28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plocha 2 | 2004              | 21      | 19      | 40      | 52,50 | 47,50  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                     | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,00$ | 2 126,46    |
| Technická hodnota    | $47,50 \% \text{ z } 2\,126,46 \text{ €}$                                   | 1 010,07    |

**2.2.9 Oporný múr**

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

Oporný múr je vybudovaný z betónových tvárnic, ktoré sú obložené kameňom o rozmeroch  $8*1,5*0,3 \text{ m}$ . Je vybudovaný na pozemku parcela č. 288/25 vstup do rodinného domu cez garáž. Vzhľadom na konštrukčné riešenie predpokladám základnú životnosť 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.6. Tehlové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1450/30,1260 = 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $8,0*1,5*0,3*2 = 7,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov      | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oporný múr | 1992              | 33      | 47      | 80      | 41,25 | 58,75  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $7,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,00$ | 1 391,00    |
| Technická hodnota    | $58,75 \% \text{ z } 1\,391,00 \text{ €}$                                    | 817,21      |

**2.2.10 Predložené schody**

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

Oporný múr je vybudovaný z betónových tvárnic, ktoré sú obložené kameňom o rozmeroch  $8*1,5*0,3 \text{ m}$ . Je vybudovaný na pozemku parcela č. 288/25 vstup do rodinného domu cez garáž. Vzhľadom na konštrukčné riešenie predpokladám základnú životnosť 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm}$  stupňa  
 Počet merných jednotiek:  $12 \cdot 1,2 = 14,4 \text{ bm}$  stupňa  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov             | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Predložené schody | 1992              | 33      | 47      | 80      | 41,25 | 58,75  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                         | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $14,4 \text{ bm stupňa} \cdot 27,55 \text{ €/bm stupňa} \cdot 4,014 \cdot 1,00$ | 1 592,43    |
| Technická hodnota    | $58,75 \% \text{ z } 1\,592,43 \text{ €}$                                       | 935,55      |

**2.2.11 Drenáž**

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

*Drenáž je realizovaná okolo základov rodinného domu, pod RD na pozemku p. č. 288/25 keramickým potrubím DN 100 mm. Celková dĺžka trasy je 160 m. Vzhľadom na konštrukčné riešenie, vek, opotrebenie predpokladám základnú životnosť 50 rokov.*

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 3. Drenáž (JKSO 827 2)  
 Bod: 3.1. Z keramického potrubia  
 Položka: 3.1.c) DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $105/30,1260 = 3,49 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 160 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Drenáž | 1992              | 33      | 17      | 50      | 66,00 | 34,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $160 \text{ bm} * 3,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$ | 2 241,42    |
| Technická hodnota    | $34,00 \% \text{ z } 2\,241,42 \text{ €}$           | 762,08      |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov                | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom s.č.2140 | 357 608,91               | 239 597,97            |
| Oplotenie            | 13 829,64                | 10 510,53             |
| Vodovodná prípojka   | 1 165,79                 | 396,37                |
| Vodomerná šachta     | 1 908,60                 | 648,92                |
| Kanalizačná prípojka | 797,42                   | 271,12                |
| Kanalizačná šachta   | 1 145,88                 | 389,60                |
| Prípojka NN          | 415,85                   | 141,39                |
| Spevnené plocha 1    | 2 762,92                 | 1 312,39              |
| Spevnené plocha 2    | 2 126,46                 | 1 010,07              |
| Oporný múr           | 1 391,00                 | 817,21                |
| Predložené schody    | 1 592,43                 | 935,55                |
| Drenáž               | 2 241,42                 | 762,08                |
| <b>Celkom:</b>       | <b>386 986,32</b>        | <b>256 793,20</b>     |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s.č.2140 sa nachádza v intraviláne okresného mesta Dolný Kubín, severozápadne od centra mesta, v časti Beňova Lehota, v zástavbe h rodinných domov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5,0 km, vzdialenosť do lyžiarskeho strediska Kubínska hoľa je cca 2,0 km.

Rodinný dom je podľa údajov zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ) zrealizovaný ako podpivničený objekt s prízemím a obytným podkrovím. V dome sa nachádza jedna bytová jednotka.

V tesnej blízkosti sa nachádza zastávka MHD. Žiadna ďalšia občianska vybavenosť sa v tesnej blízkosti nenachádza.

Dom je umiestnený pri hlavnej miestnej komunikácii, ktorá sprístupňuje lyžiarske stredisko Kubínska hoľa. Prístup k objektu rodinného domu z tejto miestnej komunikácie je cez pozemok KNC parc.č.288/1, ktorý je vo vlastníctve dvoch fyzických osôb, resp. cez pozemok KNC parc.č.288/147, ktorý je vo vlastníctve jednej fyzickej osoby.

V dosahu rodinného domu bola zistená možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN.

Dom sa nachádza na mierne svahovitom pozemku približne obdĺžnikového tvaru.

Orientácia okien obytných miestností je podľa údajov zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ) čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Miera evidovanej nezamestnanosti v regióne sa dlhodobo pohybuje pod 10%.

Lokalita v ktorej sa rodinný dom nachádza patrí vzhľadom na polohu, blízkosť a dobrú dopravnú dostupnosť lyžiarskeho strediska Kubínska Hoľa medzi mierne nadpriemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností na bývanie, resp. rekreačné účely, a preto stanovujem priemernú hodnotu koeficientu polohovej diferenciácie, so zohľadnením obmedzeného prístupu z príľahlej miestnej komunikácie a taktiež so zohľadnením skutočnosti, že na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby a skutočnosti že objekt bol v nezistenom rozsahu zasiahnutý požiarom. na hodnotu 0,45.

Všetky údaje, potrebné pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie, ktoré sa nedali zistiť pri obhliadke exteriéru nehnuteľnosti, boli vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený, prevzaté zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ).

###### Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím riešením určená výhradne na bývanie. Vzhľadom na umiestnenie v blízkosti lyžiarskeho strediska Kubínska hoľa, je možné jej využitie aj na rekreačné účely

###### Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Miestna obhliadka budovy nebola znalcovi umožnená. Znalec nemohol overiť vnútorné vybavenie rodinného domu a porovnať ho s údajmi zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ. Táto skutočnosť predstavuje, pomerene značné riziko, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti nie je stanovená korektne.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.3525 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Prístup k objektu rodinného domu z príľahlej miestnej komunikácie je cez pozemok KNC parc.č.288/1, ktorý je vo vlastníctve dvoch fyzických osôb, resp. cez pozemok KNC parc.č.288/147, ktorý je vo vlastníctve jednej fyzickej osoby. Z tejto skutočnosti vyplývajúci obmedzený prístup k rodinnému domu sa negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Objekt rodinného domu bol v nezistenom rozsahu zasiahnutý požiarom

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami                                                                                                             | III.   | 0,450            | 13                     | 5,85                                         |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                                                        |        |                  |                        |                                              |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce                                                                           | II.    | 0,900            | 30                     | 27,00                                        |
|       | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                                                             |        |                  |                        |                                              |
| 3     | Súčasný technický stav nehnuteľností                                                                                              | III.   | 0,450            | 8                      | 3,60                                         |
|       | nehnutel'nosť vyžaduje opravu                                                                                                     |        |                  |                        |                                              |
| 4     | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti                                                                                       | I.     | 1,350            | 7                      | 9,45                                         |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                                               |        |                  |                        |                                              |
| 5     | Príslušenstvo nehnuteľnosti                                                                                                       | III.   | 0,450            | 6                      | 2,70                                         |
|       | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                                                  |        |                  |                        |                                              |
| 6     | Typ nehnuteľnosti                                                                                                                 | II.    | 0,900            | 10                     | 9,00                                         |
|       | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.                          |        |                  |                        |                                              |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                                                            | II.    | 0,900            | 9                      | 8,10                                         |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                                                    |        |                  |                        |                                              |
| 8     | Skladba obyvateľstva v mieste stavby                                                                                              | I.     | 1,350            | 6                      | 8,10                                         |
|       | malá hustota obyvateľstva                                                                                                         |        |                  |                        |                                              |
| 9     | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám                                                                                       | III.   | 0,450            | 5                      | 2,25                                         |
|       | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                                              |        |                  |                        |                                              |
| 10    | Konfigurácia terénu                                                                                                               | I.     | 1,350            | 6                      | 8,10                                         |
|       | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                                           |        |                  |                        |                                              |
| 11    | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby                                                                               | II.    | 0,900            | 7                      | 6,30                                         |
|       | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa                                               |        |                  |                        |                                              |
| 12    | Doprava v okolí nehnuteľnosti                                                                                                     | IV.    | 0,248            | 7                      | 1,74                                         |
|       | železnica, alebo autobus                                                                                                          |        |                  |                        |                                              |
| 13    | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)                                                              | II.    | 0,900            | 10                     | 9,00                                         |
|       | okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby |        |                  |                        |                                              |
| 14    | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby                                                                                   | I.     | 1,350            | 8                      | 10,80                                        |
|       | chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.                                      |        |                  |                        |                                              |
| 15    | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby                                                                        | III.   | 0,450            | 9                      | 4,05                                         |
|       | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy                                                                                |        |                  |                        |                                              |
| 16    | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.                                                                       | III.   | 0,450            | 8                      | 3,60                                         |
|       | bez zmeny                                                                                                                         |        |                  |                        |                                              |
| 17    | Možnosti ďalšieho rozšírenia                                                                                                      | V.     | 0,045            | 7                      | 0,32                                         |
|       | žiadna možnosť rozšírenia                                                                                                         |        |                  |                        |                                              |
| 18    | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností                                                                                                | V.     | 0,045            | 4                      | 0,18                                         |

|    |                            |     |       |            |               |
|----|----------------------------|-----|-------|------------|---------------|
|    | nehnutelnosti bez výnosu   |     |       |            |               |
| 19 | Názor znalca               | IV. | 0,248 | 20         | 4,96          |
|    | problematická nehnuteľnosť |     |       |            |               |
|    | <b>Spolu</b>               |     |       | <b>180</b> | <b>125,09</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet                                               | Hodnota      |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 125,09 / 180$                               | 0,695        |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 256\,793,20 \text{ €} * 0,695$ | 178 471,27 € |

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v intraviláne okresného mesta Dolný Kubín, severozápadne od centra mesta, v časti Beňova Lehota, v zástavbe h rodinných domov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5,0 km, vzdialenosť do lyžiarskeho strediska Kubínska hoľa je cca 2,0 km.

Pozemok sa skladá z parcely č.288/25 - plocha zastavaná rodinným domom s.č.2140, predzáhradka a dvor pri rodinnom dome.

V tesnej blízkosti sa nachádza zastávka MHD. Žiadna ďalšia občianska vybavenosť sa v tesnej blízkosti nenachádza.

Pozemok je umiestnený pri hlavnej miestnej komunikácii, ktorá sprístupňuje lyžiarske stredisko Kubínska hoľa. Prístup k pozemku z tejto miestnej komunikácie je cez pozemok KNC parc.č.288/1, ktorý je vo vlastníctve dvoch fyzických osôb, resp. cez pozemok KNC parc.č.288/147, ktorý je vo vlastníctve jednej fyzickej osoby.

Jedná sa o mierne svahovitý pozemok približne obdĺžnikového tvaru.

V dosahu pozemku bola zistená možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie.

Lokalita v ktorej sa ohodnocovaný pozemok nachádza patrí vzhľadom na polohu, blízkosť a dobrú dopravnú dostupnosť lyžiarskeho strediska Kubínska hoľa medzi mierne nadpriemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností na bývanie, resp. rekreačné účely. Táto skutočnosť je zohľadnená v použitom koeficiente povyšujúcich faktorov.

Obmedzený prístup z príľahlej miestnej komunikácie je zohľadnený v použitom koeficiente redukujúcich faktorov.

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 288/25  | zastavaná plocha a nádvorie | 400,00                         | 1/1                    | 400,00                   |

**Obec:**

Dolný Kubín

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,30                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia  | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                |

|                                                       |                                                                                                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                       | - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                    |      |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                  | 1,00 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                | 1,30 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)                                                | 1,30 |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                | 3,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) | 0,90 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                        | Hodnota                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 0,90$      | 5,9319                 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,9319$ | 59,08 €/m <sup>2</sup> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov             | Výpočet                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 288/25 | $400,00 \text{ m}^2 * 59,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 23 632,00             |
| <b>Spolu</b>      |                                                  | <b>23 632,00</b>      |

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

| Názov                | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|----------------------|------|---------|---------|---------------|
| Rodinný dom s.č.2140 |      | 0,00    | 124,20  | 3             |

Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|---------------|---------------|-------------|
| Pozemok       | 288/25        | 400,00      |

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.2140, LV č.3525, k.ú. Beňova Lehota s príslušenstvom a pozemkov parc.č.288/25, 288/52, 288/131, LV č.3525, k.ú. Beňova Lehota, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                               | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                       |                       |
| Rodinný dom s.č.2140                                | 166 520,59            |
| Oplotenie                                           | 7 304,82              |
| Vodovodná prípojka                                  | 275,48                |
| Vodomerná šachta                                    | 451,00                |
| Kanalizačná prípojka                                | 188,43                |
| Kanalizačná šachta                                  | 270,77                |
| Prípojka NN                                         | 98,27                 |
| Spevnené plocha 1                                   | 912,11                |
| Spevnené plocha 2                                   | 702,00                |
| Oporný múr                                          | 567,96                |
| Predložené schody                                   | 650,21                |
| Drenáž                                              | 529,65                |
| <b>Pozemky</b>                                      |                       |
| Pozemok - parc. č. 288/25 (400 m <sup>2</sup> )     | 23 632,00             |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                     | <b>202 103,27</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                | <b>202 000,00</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvatisíc Eur</b> |                       |

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Miestna obhliadka ohodnocovanej budovy nebola znalcovi umožnená. Znalec nemohol overiť vnútorné vybavenie rodinného domu a porovnať ho s údajmi zo Znaleckého posudku č.16/2014 (Ing. Anna ŽILINCOVÁ. Táto skutočnosť predstavuje, pomerene značné riziko, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti nie je stanovená korektne.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.3525 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Prístup k objektu rodinného domu z príľahlej miestnej komunikácie je cez pozemok KNC parc.č.288/1, ktorý je vo vlastníctve dvoch fyzických osôb, resp. cez pozemok KNC parc.č.288/147, ktorý je vo vlastníctve jednej fyzickej osoby. Z tejto skutočnosti vyplývajúci obmedzený prístup k rodinnému domu sa negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Pri obhliadke exteriéru rodinného domu znalec zistil že suterén rodinného domu bol v nedávnej minulosti zasiahnutý požiarom. Požiarom sú poškodené garážové vráta a nad jedným zo suterénnych okien je vonkajšia omietka zašpinená sadzami. Znalec nemohol overiť skutočný rozsah škôd spôsobených týmto požiarom. Táto skutočnosť predstavuje, pomerene značné riziko, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti nie je stanovená správne.

V Trenčíne, dňa 12.11.2025



Ing. Juraj Sedláček

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zn.: HP072/25/09A, zo dňa 01.09.2025
2. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby zn.: HP072/25/10A, zo dňa 09.09.2025
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3525, k.ú. Beňova Lehota, zo dňa 06.10.2025
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.10.2025
5. Kolaudačné rozhodnutie č.: 1135303202672 zo dňa 22.07.1992 (zo Znaleckého posudku č.16/2014, Ing. Anna ŽILINCOVÁ)
6. RD s.č.2140 - Pôdorys suterénu (zo Znaleckého posudku č.16/2014, Ing. Anna ŽILINCOVÁ)
7. RD s.č.2140 - Pôdorys I.NP (zo Znaleckého posudku č.16/2014, Ing. Anna ŽILINCOVÁ)
8. RD s.č.2140 - Pôdorys podkrovia (zo Znaleckého posudku č.16/2014, Ing. Anna ŽILINCOVÁ)
9. Fotodokumentácia exteriéru rodinného domu s.č.2140



Sedláček Juraj Ing.  
Záhradná 8  
911 05 Trenčín

Naša značka  
HP072 / 25/09A

Vybavuje  
Jozef Schmidt

Telefónne číslo  
0903 404 713

Bratislava  
01.09.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí vedený Okresným úradom Dolný Kubín, okres Dolný Kubín, obec Beňova Lehota, katastrálne územie Beňova Lehota, evidovaný na liste vlastníctva č. 3525 ako:**

- stavba:
- rodinný dom súpisné číslo 2140, postavený na parcele č. 288/25,
- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 288/25, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 400 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Martvoňová Monika r. Verníčková, Bc., narodená 21.11.1978, bytom Beňovolehotská 2140/66, Dolný Kubín, PSČ 026 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.

Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.



Martvoňová Monika Bc.

Beňovlehotská 2140/66

026 01 Dolný Kubín - Beňova Lehota

Naša značka  
HP072 / 25 / 10A

Vybavuje  
Jozef Schmidt

Telefónne číslo  
0903 404 713

Bratislava  
09.09.2025

## Vec

### Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, dražobník HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, zasť ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí verlený Okresným úradom Dolný Kubín, okres Dolný Kubín, obec Beňova Lehota, katastrálne územie Beňova Lehota, evidovaný na liste vlastníctva č. 3525 ako:

- stavba:
- rodinný dom súpisné číslo 2140, postavený na parcele č. 288/25,
- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 288/25, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 400 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Martvoňová Monika r. Verníčková, Bc., narodená 21.11.1978, bytom Beňovlehotská 2140/66, Dolný Kubín, PSČ 026 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste dňa 09.10.2025 o 12:30 hodine umožnili súdnemu znalcovi Sedláček Juraj Ing., Záhradná 8, Trenčín vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viazujúcich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Jozef Schmidt

Na základe poverenia  
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 503 Dolný Kubín  
Obec : 509540 Dolný Kubín  
Katastrálne územie : 802671 Beňova Lehota

Dátum vyhotovenia : 6.10.2025  
Čas vyhotovenia : 10:00:39  
Údaje platné k : 3.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3525

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

| Parcelné číslo                                        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 288/25                                                | 400                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   | 4                    |
| Plomba vyznačená na základe Z-1404/2021 (Iná listina) |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu                                 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 288/52                                                | 69                      | Trvalý trávny porast        | 7                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Plomba vyznačená na základe Z-1404/2021 (Iná listina) |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu                                 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 288/131                                               | 85                      | Trvalý trávny porast        | 7                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu                                 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast  
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

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 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 2140                                                  | 288/25                    | 10          | Rodinný dom  |                              | 1                  |
| Plomba vyznačená na základe Z-1404/2021 (Iná listina) |                           |             |              |                              |                    |
| 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: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                                                                                                                                                                      | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1              | Martvoňová Monika r. Verníčková, Bc., Beňovlehotská 2140/66, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR, Dátum narodenia: 21.11.1978                                                                                                                                                                                                                                                             | 1/1                    |
|                | Titul nadobudnutia:<br>Darovacia zmluva č.V 1446/12 zo dňa 10.10.2012 - 34/12<br>Kúpna zmluva č.V-421/2020, vklad povolený dňa 30.03.2020 - 13/20                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
|                | Iné údaje:<br>GP č.48342149-8/2017 - č.zm.13/20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
|                | Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | K nehnuteľnosti        |
|                | Slovenská sporiteľňa, a. s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18.03.2024 č. P-59/2024 (V-1848/ 2014), formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností - rodinný dom s. č. 2140 postavený na pozemku registra C KN parc. č. 288/25 a pozemok registra C KN parc. č. 288/25, zapísané dňa 05.06.2024 - 33/2024 | -                      |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ĎARCHY

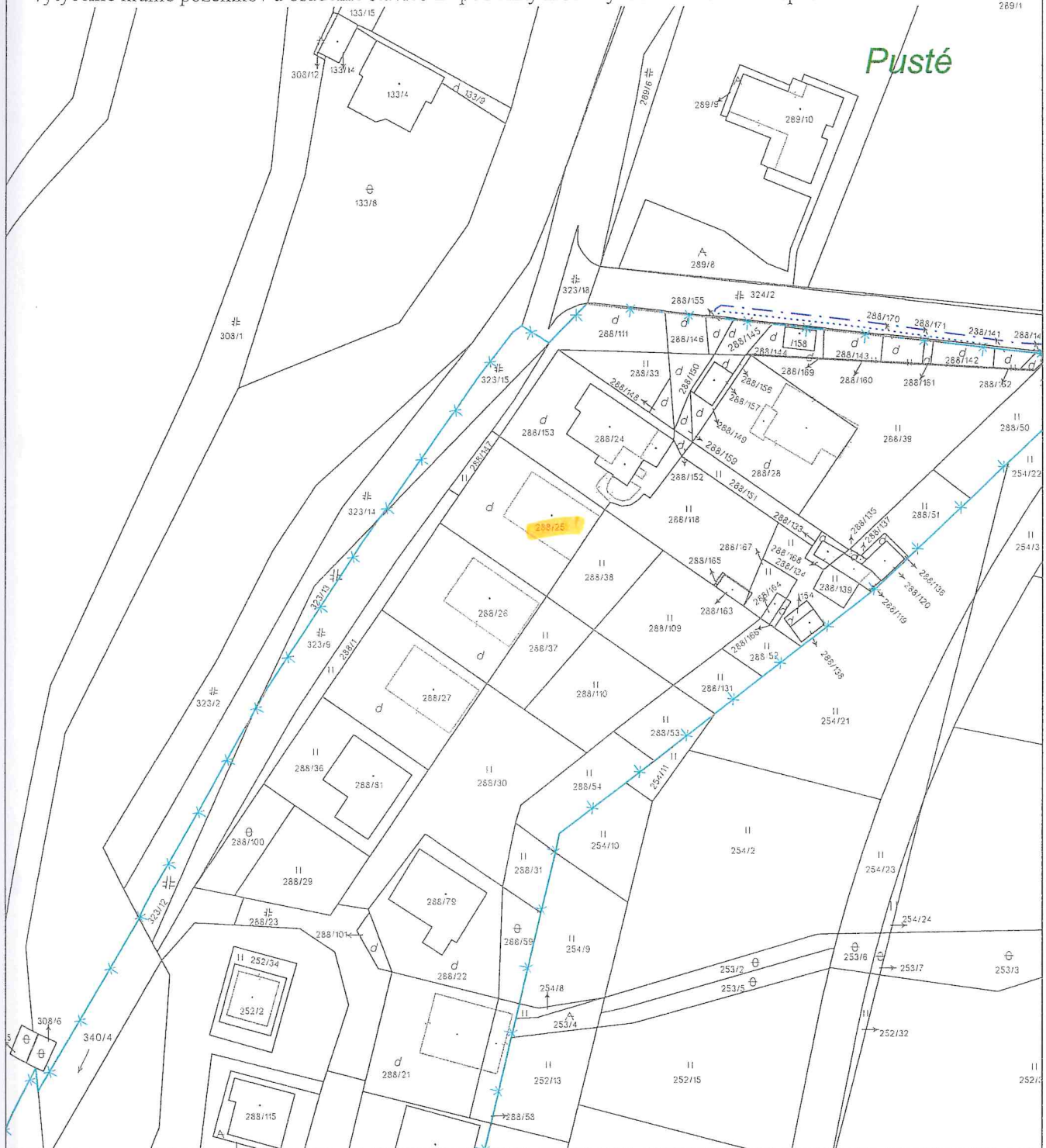
| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 1        | Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 podľa V 1848/14 zo dňa 24.10.2014 (č. 5063267813) na stavbu rodinný dom s.č. 2140 postavený na pozemku reg. C KN parc.č.288/25 a pozemok reg. C KN parc.č. 288/25 zapísané dňa 24.10.2014 - 79/14 |

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<br>Dolný Kubín                                                                         | Obec<br>Dolný Kubín | Katastrálne územie<br>Beňova Lehota |
|                                                            | Číslo zákazky                                                                                | Vektorová mapa      | Mierka 1:1000                       |
|                                                            | <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br>na parcelu 288/25<br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |                     |                                     |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                                                                              | Spôsob autorizácie  |                                     |
| Dátum a čas vyhotovenia                                    | 6. 10. 2025 10:01:50                                                                         | Bez autorizácie     |                                     |
| Údaje platné k                                             | 3. 10. 2025 18:00:00                                                                         |                     |                                     |

OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNEHO PROSTREDIA DOLNÝ KUBÍN  
oddelenie územného rozvoja a stavebného poriadku

Číslo: 1135303207672  
Príloha: 0827 71

Dňa: 22.07.92

Rodné číslo: 7051017072

KOLAUDACNE ROZHODNUTIE

Ieto rozhodnutie ~~neobsahuje~~

prerokovanosť dňa 22.7.92

Str. 11

Str. 11



Navrhovateľ: Jaroslav Martvon, Dana Martvonová

adresa: 026 01 Dolný Kubín, Sportovcov 1174/2-4

podal dňa 31.12.91 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia  
pre stavbu rodinného domu, na ktorú bolo vydané  
stavebné povolenie dňa 25.03.90  
pod číslom 0749/90.

Odd. územného rozvoja a stavebného poriadku, preskúmaním návrhu  
a na základe ústneho konania spojeného s miestnym setrením, ktoré  
sa konalo dňa 22.07.92 podľa par. 82 odst. 1 zák. č. 50/76 Zb.  
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ďalej (stavebný zákon)  
novely stav. zákona č. 262/1992 Zb. a zákona č. 136/95 Zb. uznanie

stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 288/25  
p o v o l u j e .

Stavba obsahuje :

1 bytovú jednotku  
el.pripojku na podzemné NN vedenie  
vodovodnú pripojku na skupinovú zdroj vody  
kanalizačnú pripojku na zumpu

1. Při mučení setrati bolli zistené tieľ v jeho jazyky v prevedení  
reductivny  
2. "Dokopy" vnuťjšiu omierku a terennu op. 24

0 0 0 V 0 0 N 6 1 1 0

P.P.

Proti tomuto rozhodnutiu sa mozu odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad ZP v Dolnom Kubíne, podaním na tunajšie oddelenie územného rozvoja a stavebného poriadku.

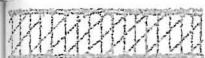
6) Obv. uradil žp D. Kubín - ku spisu.



## LEGENDA

## PÔDORYS SUTERÉNU

| Č.M. | NÁZOV MIESTNOSTI   | PLOCHA<br>M <sup>2</sup> | PODLAHY   | POVRCHY               | POZNÁMKA |
|------|--------------------|--------------------------|-----------|-----------------------|----------|
| 1    | SKLAD NÁRADIA      | 3,50                     | CEM.POTER | OM.MVC HLADKÁ         | BIELA    |
| 2    | SCHODIŠTE A CHODBA | 12,10                    | CEM.POTER | OMIETKA<br>MVC HLADKÁ | BIELA    |
| 3    | SKLAD ZELENINY     | 5,50                     | CEM.POTER | ——"——                 | BIELA    |
| 4    | 1. A PRÁČOVIA      | 24,20                    | CEM.POTER | ——"——                 | BIELA    |
| 5    | KOTOLŇA            | 8,40                     | CEM.POTER | ——"——                 | BIELA    |
| 6    | 1. GARÁŽ           | 9,50                     | CEM.POTER | ——"——                 | BIELA    |



MURIVO KOMÍNOVÉ CPNA MC 100



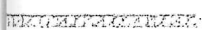
OBVODOVÉ MURIVO Z CD-INA NA MVC 25



MURIVO PRIEČKOVÉ Z PRCD NA MVC 50



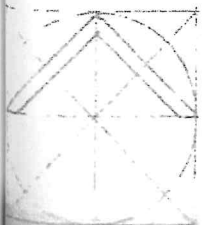
BETÓN TR.I.



PRÍMUROVKA Z CP NA MC 100

## POZNÁMKA :

MURIVO SUTERÉNU MÔŽE BYŤ Z BETÓNU TR.I. A II., ALEBO Z CD INA NA MC 50. VŠETKY STROPY NA CELOM DOME SÚ KERAMICKÉ. V PRÍPADE POTREBY JE MOŽNÉ PODPÍVNIČIŤ CELÝ PÔDORYS A TIEŽ JE MOŽNÉ UMIESTNIŤ Z TERASY NA VÝCHODNEJ STRANE VSTUP DO SUTERÉNU ZVONKU.



|                 |         |
|-----------------|---------|
| MURIVO SUTERÉNU |         |
| MURIVO SUTERÉNU |         |
| MURIVO SUTERÉNU |         |
| 15.5.90         | 17.5.90 |
| 449/90          | Komj    |

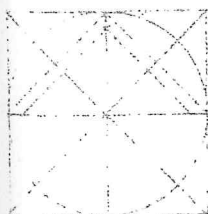


## PODORYS I.NP

## LEGENDA

| Č. M. | NÁZOV MIESTNOSTI         | PLOCHA<br>M <sup>2</sup> | PODLAHY              | POVRCHY                         | POZNÁMKA             |
|-------|--------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|
| 1     | ZÁVETRIE                 | 2,50                     | KAM. DLAŽBA          | OMIETKA<br>MYC HLADKÁ           | BIELA                |
| 2     | ZÁDVERIE                 | 3,30                     | KER. DLAŽBA          | — II —                          | BIELA                |
| 3     | VSTUPNÁ HALA             | 8,10                     | KER. DLAŽBA          | — II —                          | BIELA                |
| 4     | SCHODIŠTE                | 8,20                     | DUBOVÉ<br>NÁSTUPNICE | OMIETKA<br>MYC HLADKÁ           | PODESTA<br>PALUBOVKA |
| 5     | OBÝVACIA IZBA            | 34,70                    | VLISKY               | — II —                          | BIELA                |
| 6     | <del>OBÝVACIA</del> IZBA | 18,60                    | CEM. POTER           | OM<br>MYC HLADKÁ                | BIELA                |
| 7     | KUCHYŇA                  | 12,30                    | KER. DLAŽBA          | — II —                          | BIELA                |
| 8     | KOMORA                   | 0,60                     | CEM. POTER           | — II —                          | BIELA                |
| 9     | KÚPEĽNÁ + WC             | 4,10                     | KER. DLAŽBA          | BEL. MIN. OBKLAD<br>AŽ PO STROP | STROP BIELY          |
| 10    | TERASA                   | 17,50                    | KER. DLAŽBA          |                                 |                      |

- POZNÁMKA : 1. OKOLITÉ TERÉNNÉ ÚPRAVY JE NUTNÉ PRESNE ÚPRAVIŤ PODĽA KONKRÉTNÉHO POZEMKU A JEHO SPÁDU
2. VSTUPNÉ SCHODIŠTE SA MÔŽE OTOČIŤ AJ NA OPAČNÚ STRANU
3. TERASA BUDE PRISTAVENÁ LEN V PRÍPADE VYHODNOSTI VÝCHODU Z OBÝVAČKY DO ZÁHRADY. JEJ ZÁBRADLIE BUDE VYSOKÉ 900MM A TO LEN V PRÍPADE, ŽE BUDE OD TERÉNU VYŠŠIE AKO 30MM.
4. SCHODIŠTE BUDE ŽELEZOBETÓNOVÉ S OBLOŽENÝMI NÁSTUPNICAMI DUBOVÝMI DOSKAMI HRÚBKY 30MM — MORIŤ NA TMAVOHNEDO SPOLU S MADLŔM.

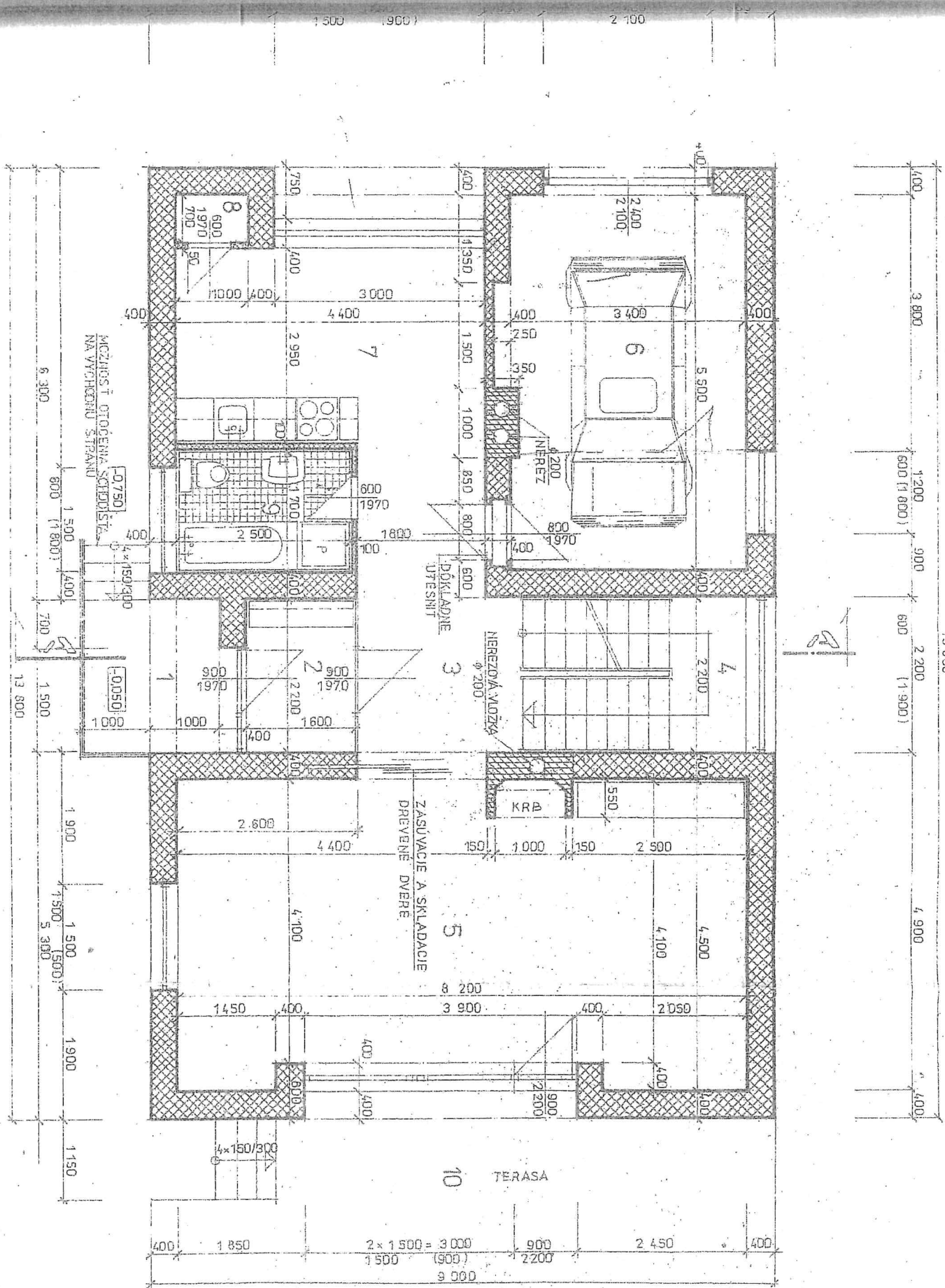


MANV v Dolnom Kubíne  
odber výkresy

Dokumentácia prevzatá a schválená  
v Bratislave dňa 15.5.90  
Číslo jedn. 449/90 na dňa 14.5.90  
podpis: *Kon*

LEGENDA MURÍV - POZRI V.Č. 2

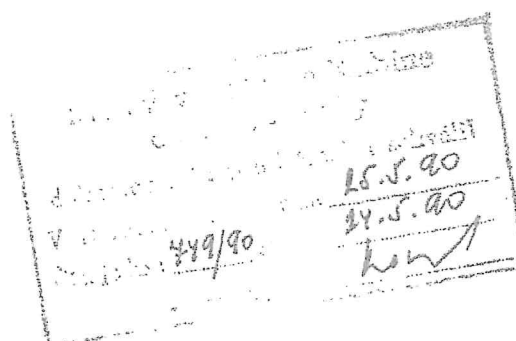
|            |                                          |             |
|------------|------------------------------------------|-------------|
| AUTOR      | ING. ARCH. BIŠŤAN MARTIN                 | MIERKA 1:50 |
| PROFESIA   | ARCHITEKTÚRA                             | APRÍL 1990  |
| STAVBA     | PRÍLOHA I.NP<br>DOLNÝ KUBÍN — NOVOSTAVBA |             |
| STAVEBNÍK  | MARTVOŤ J.                               | 33          |
| OBSAH VÝK. | PODORYS PRÍZEMIA                         |             |



## LEGENDA

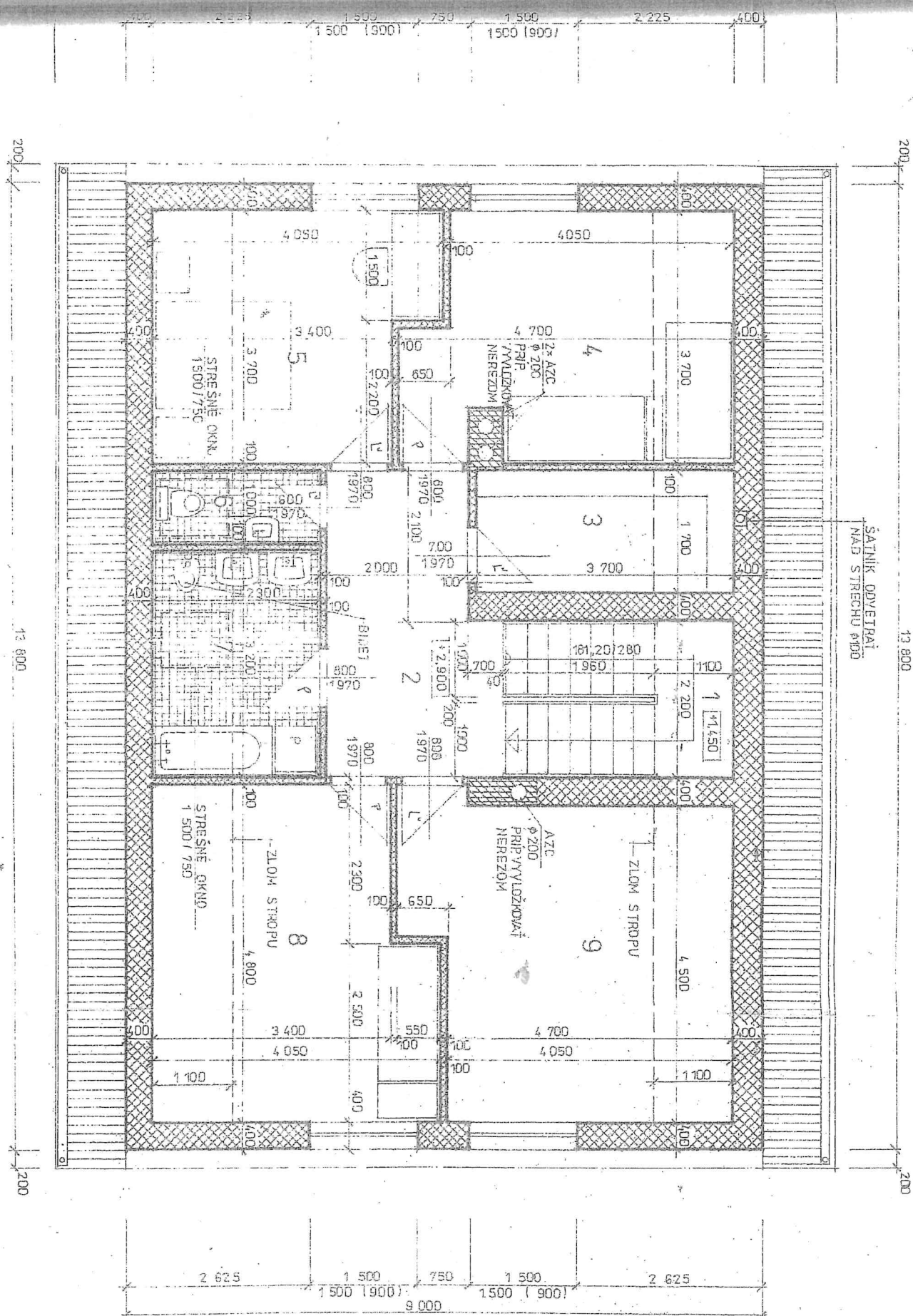
PODORYS  
PODKRČKA

| Č. M. | NÁZOV MIESTNOSTI | PLOCHA<br>M | PODLAHY                     | POVRCHY                         | POZNÁMKA    |
|-------|------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------|
| 1     | SCHODIŠTE        | 7,50        | DREVO, PODESTA<br>PALUBOVKA | OMIETKA<br>MYC HLADKÁ           | BIELA       |
| 2     | HALA             | 9,00        | RALTEX                      | — II —                          | BIELA       |
| 3     | ŠATŇA            | 6,30        | PVC                         | — II —                          | BIELA       |
| 4     | DETSKÁ IZBA      | 15,90       | RALTEX                      | — II —                          | BIELA       |
| 5     | SPÁLŇA RODIČOV   | 14,00       | RALTEX                      | — II —                          | BIELA       |
| 6     | WC               | 2,30        | KER. DLAŽBA                 | BELNIN. OBKLAD<br>NA CEJÚ VÝSKU | STROP BIELY |
| 7     | KÚPEĽŇA          | 7,40        | KER. DLAŽBA                 | — II —                          | STROP BIELY |
| 8     | IZBA             | 16,20       | RALTEX                      | OMIETKA<br>MYC HLADKÁ           | BIELA       |
| 9     | IZBA             | 19,20       | RALTEX                      | — II —                          | BIELA       |



LEGENDA : POZRI VÝKRES

|           |                                                     |             |
|-----------|-----------------------------------------------------|-------------|
| AUTOR     | ING. ARCH. BIŠTAN MARTIN                            | MIERKA 1:50 |
| PROFESIA  | ARCHITEKTÚRA                                        | APRIL 1990  |
| STAVBA *  | RED. DOMI BEŇOVA LEHOTA<br>DOLNÝ KUBÍN — NOVOSTAVBA |             |
| STAVEBNÍK | PARTVOŤ J.                                          | 20          |
| STAVOVÁ   | PODORYS PODKŔČKA                                    |             |





Rodinný dom s.č.2140 – pohľad západný



Rodinný dom s.č.2140 – pohľad severný



Rodinný dom s.č.2140 – pohľad severozápadný



Rodinný dom s.č.2140 – celkový pohľad západný



Rodinný dom s.č.2140 – detail obhoretých garážových vrát

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 250/2025

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



---

Ing. Juraj SEDLÁČEK

