

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná trieda 10, 040 01 Košice
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 19669/V

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.03.2025



ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 21/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 15 na 5. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 589, postavený na pozemku parcelné číslo 1674/313, na ulici Školská, vchod číslo 15 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3774/893000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kanianka, katastrálne územie Kanianka,

pozemok parcelné číslo 1674/313, v spoluvlastníckom podiele 3774/893000, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kanianka, katastrálne územie Kanianka,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 20 (z toho 7 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 15 na 5. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 589, postavený na pozemku parcelné číslo 1674/313, na ulici Školská, vchod číslo 15 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3774/893000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kaniaňka, katastrálne územie Kaniaňka,
- pozemok parcelné číslo 1674/313, v spoluvlastníckom podiele 3774/893000, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kaniaňka, katastrálne územie Kaniaňka.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

04.04.2025 – osobná obhliadka

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

09.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 12.03.2025, značka 013/2025 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1098, zo dňa 09.04.2025, kat. územie Kaniaňka, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 09.04.2025, kat. územie Kaniaňka (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka, kontrolné zameranie a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 04.04.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- 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 v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátane DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o

dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami - výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaca predmet znaleckého posudku je bez výnosu - v užívaní vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu - celoplošne zastavaný stavbou bytového domu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej

východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrt'rok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIAST. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1098

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
1674/313	1953	Zast. plochy a nádv.	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
589	1674/313	9	byt. dom 198 b.j.		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia,
rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod: 15 4. p. Byt č. 15

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

3774/893000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
285 Lovecký Gabriel r. Loveck., Ing., Školská 589/15, Kanianka, PSC 972 17, SR

Dátum narodenia: 20.05.1954

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dna 4.3.2004 V 1078/04 - vz 69/04

Poznámka Na byt c. 15, na 4. poschodí, vo vchode c. 15 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, ICO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby evidovaného pod c. V 1686/2022 zo dna 07.04.2022 - zákaz nakladať so zálohom bez súhlasu záložného veriteľa - P 20/2025 - VZ 11/25

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov podľa & 15 zák.c. 182/1993 Zb. vznení noviel - VZ 39/97

285 Na byt c.15, c. vchodu 15, 4.p.: záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., ICO 00151653, Tomášikova 48, 81607 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 1686/2022 - v.z.103/22

285 Na byt c.15, c. vchodu 15, 4.p.: záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., ICO 00151653, Tomášikova 48, 81607 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 1687/2022 - v.z.105/22

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 04.04.2025 za účasti vlastníka o čom bil vyhovený aj protokol. Bolo vykonané kontrolné zameranie miestností bytu a pivničnej kobky mimo bytu, fotodokumentácia skutkového stavu bytu a domu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Projektová dokumentácia bytového domu nebola zadávateľom predložená. Údaje nevyhnutné pre spracovanie znaleckého posudku som získal zameraním pri miestnej obhliadke, na základe čoho som vytvoril schematický pôdorys bytu a nachádza sa v prílohe.

Pri miestnej obhliadke bol meraním zistený skutkový stav podlahovej plochy bytu s príslušenstvom 40,03 m². Z listu vlastníctva je možné odčítať, že podlahová plocha bytu vr. príslušenstva je 37,74 m². V zmysle platných predpisov predmetom ohodnotenia je zistená výmera podlahovej plochy a príslušenstva v čase konania miestnej obhliadky t.j. výmera 40,03 m², s ktorou uvažujem aj vo výpočte. Tento rozdiel je z podstatnej časti spôsobený stavebnými úpravami, pri ktorých bola miestnosť kuchyne zväčšená a lodžia zmenšená.

Nadobúdaci doklad nebolo predložený. Doklad veku nebol predložený, ale vek stavby bol zistený z energetického štítku domu, ktorý bol v čase obhliadky zverejnený na nástenke vo vstupných priestoroch domu.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1098 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 15 v bytovom dome súp. číslo 589 ako aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku je usporiadané vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Stavby:

- byt číslo 15 na 5. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 589, postavený na pozemku parcelné číslo 1674/313, na ulici Školská, vchod číslo 15 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3774/893000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kanianka, katastrálne územie Kanianka.

Pozemky:

- parcelné číslo 1674/313, v spoluvlastníckom podiele 3774/893000, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kanianka, katastrálne územie Kanianka.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia byt v bytovom dome a zastavaný pozemok pod domom, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemku.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Byt: Byt č. 15, s. č. 589, k. ú. Kanianka**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 15 sa nachádza na 5. nadzemnom podlaží (4. Poschodí) bytového domu súpisne číslo 589 na ulici Školská, vchod číslo 15. Bytový má sedem nadzemných podlaží žiadne podzemné podlažie. Na 1. Nadzemnom podlaží sa nachádzajú vstupné, technické a skladové priestory - kobky. Na nadzemných podlažiach byty - štyri na podlaží, spolu 24 bytov vo vchode. Dom ako celok má deväť vchodov.

Dom bol v ostatných rokoch modernizovaný - kontaktný zateplovací systém vr. ušľachtilej tenkovrstvovej omietky, modernizácia strešného plášt'a, nový bleskozvod a klampiarske konštrukcie, výplne otvorov plastové s izolačným dvojsklom. Stavba je založená predpokladám na základových pásoch, vrátane izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Nosný systém stenový zo železobetónových panelov. Strešná konštrukcia plochá strecha, strešná krytina predpokladám na báze asfaltových pásov a klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná spoločných častí plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere do plastové s izolačným dvojsklom a poštovými schránkami. Schodisko dvojramenné železobetónové, kovové zábradlie s dreveným madlom, povrchová úprava PVC, vo vstupnej hale keramická dlažba, na podestách PVC. Fasáda kontaktný zateplovací systém. Stavba je napojená na inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, el. energia a telekomunikácie, Zdroj ÚK a TÚV z domovej kotolne.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu:

Spoločnými časťami domu (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie) sa rozumejú najmä:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu (zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu) sa rozumejú najmä:

- STA, bleskozvod, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, dve miestnosti na náradie, tri osobné výťahy, spoločná miestnosť pre hlavné uzávery meračov ÚK, hlavný uzáver vody a plynu.

Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a z príslušenstva- chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa, lodžia prístupná z kuchyne. K bytu prislúcha aj pivničná kobka, ktorá sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží. Byt je prevažne v pôvodnom stave. Modernizáciou prešla v ostatných rokoch miestnosť kuchyne, kde stavebnými úpravami bola zväčšená a tým zároveň zmenšená lodžia.

Vstupné dvere do bytu pôvodné s bezpečnostný, zámkom, v ocelevej zárubni. Interiérové dvere drevotriekové s povrchovou úpravou dýha, plné alebo čiastočne presklené dverné krídla, plechové zárubne. Podlahy v izbe a WC PVC, v ostatných miestnostiach keramické dlažby. Povrchové úpravy stien a stropov- hladká vápennocementová omietka a prevažne tónované malby, keramické obklady v kuchyni za kuchynskou linkou, bytové jadro kúpeľne a WC pôvodné umakartové.

Vnútorné vybavenie- kuchynská linka priama dl. asi 1500 mm, samostatný sporák, digestor filterový, antikorový drez, v kúpeľni plechová vaňa, keramické umývadlo, vo WC keramická WC misa s predstennou keramickou nádržkou.

Vykurovacie telesá- pôvodné plechové radiátory. Okná pôvodné drevené zdvojené, vnútorné kovové zžaluzie.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie- rozvody elektrickej inštalácie do elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, zásuvka STA, kuchynská linka s drezom, sporák, vodovodné batérie, telefónna prípojka, domový telefón, poštová schránka.

Byt bol v čase obhliadky v priemernom technickom a hygienickom stave, prevažne v pôvodnom stave, zariadený, obývaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba 2,841*1,121	3,18
Kúpeľňa 1,659*1,900	3,15
WC 0,797*1,295	1,03
Izba 4,043*5,973	24,15
Kuchyňa 2,847*2,566-(0,202*0,800)*2	6,98
Výmera bytu bez pivnice	38,49
Pivničná kobka 1,474*1,048	1,54
Vypočítaná podlahová plocha	40,03
Lodžia 0,410*2,389	0,98

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,79

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,93
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,67
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,27
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,45
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,58
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,75
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,92
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,49
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
Spolu		100,00		104,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,30 / 100 = 1,043$$

Východisková hodnota na Mj:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 1,037 * 1,0430 * 0,95$$

$$VH = 1\,280,51 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave, v ostatných rokoch modernizovaný. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež dobre zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Z dôvodu modernizácie domu vykonám výpočet opotrebovania pomocou analytickej metódy.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,79	30,00	1,44
2	Zvislé konštrukcie	18,93	35,00	6,63
3	Stropy	7,67	35,00	2,68
4	Schody	2,88	35,00	1,01
5	Zastrešenie bez krytiny	5,27	35,00	1,84
6	Krytina strechy	1,92	50,00	0,96
7	Klmpiarske konštrukcie	1,15	40,00	0,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,45	25,00	0,86
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,92	40,00	0,77
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,58	20,00	0,12
12	Okná	5,75	20,00	1,15
13	Povrchy podláh	0,48	80,00	0,38
14	Vykurovanie	2,40	50,00	1,20
15	Elektroinštalácia	1,92	50,00	0,96
16	Bleskozvod	0,96	20,00	0,19
17	Vnútorný vodovod	1,92	50,00	0,96
18	Vnútorná kanalizácia	1,92	50,00	0,96
19	Vnútorný plynovod	0,96	60,00	0,58
20	Výťahy	1,92	90,00	1,73
21	Ostatné	2,49	50,00	1,25
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,84	50,00	1,92
23	Vnútorné keramické obklady	0,96	50,00	0,48
24	Dvere	1,92	75,00	1,44
25	Povrchy podláh	2,40	60,00	1,44
26	Vykurovanie	2,40	50,00	1,20
27	Elektroinštalácia	2,88	70,00	2,02
28	Vnútorný vodovod	0,96	50,00	0,48
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	50,00	0,48
30	Vnútorný plynovod	0,48	60,00	0,29
31	Ohrev teplej vody	1,92	50,00	0,96
32	Vybavenie kuchýň	1,92	50,00	0,96
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,84	75,00	2,88
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,84	75,00	2,88
35	Ostatné	2,40	45,00	1,08
	Opotrebenie			44,64%
	Technický stav			55,36%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,280,51 \text{ €/m}^2 \cdot 40,03 \text{ m}^2$	51 258,82
Technická hodnota	$55,36\% \text{ z } 51\,258,82 \text{ €}$	28 376,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom súpisné číslo 589 sa nachádza v obci Kanianka, v zástavbe panelových bytových domov obytného súboru KBV realizovaného v rokoch 1987 – 1992. Obec Kanianka má asi 3940 obyvateľov, nachádza sa 5 km severne od kúpeľného mesta Bojnice a 8 km je vzdialené okresné mesto Prievidza s kompletnou občianskou vybavenosťou okresu. V obci sa nachádza základná vybavenosť - škola, škôlka, základné obchody a služby, pošta, zdravotné stredisko, vodná nádrž- priehrada, tenisové kurty, malý lyžiarsky vleč.

V danej lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetných nehnuteľností.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť. Z hľadiska konštrukčného riešenia je len malá možnosť dispozičných zmien v byte oproti súčasnemu dispozičnému riešeniu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z čiastočného listu vlastníctva číslo 1098, katastrálne územie Kanianka, k dátumu, ku ktorému sa byt ohodnocuje, na byte, na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku viaznu tarchy- záložné právo, poznámka- oznámenie o začatí výkonu záložného práva, pozri čiastočný list vlastníctva v prílohe posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciácie = 0,95 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,950	10	9,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25

5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,950	6	5,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,523	10	5,23
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	8	22,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,900	6	11,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,850	9	25,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,523	7	3,66
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,950	6	5,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	4	3,80
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,850	5	14,25
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,950	20	19,00
	Spolu			145	234,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 234,04 / 145$	1,614
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 28\,376,88 \text{ €} * 1,614$	45 800,28 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
1674/313	zastavané plochy a nádvoria	1953	1953,00	3774/893000	8,25

Obec:

Kanianka

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000	1,10

koeficient všeobecnej situácie	obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne 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	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,50 * 0,60$	3,1103
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,47 \text{ €/m}^2 * 3,1103$	23,23 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,953,00 \text{ m}^2 * 23,23 \text{ €/m}^2$	45 368,19 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 3774/893000 * 45\,368,19 \text{ €}$	191,74 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 15 na 5. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 589, postavený na pozemku parcelné číslo 1674/313, na ulici Školská, vchod číslo 15 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 3774/893000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kanianka, katastrálne územie Kanianka,

pozemok parcelné číslo 1674/313, v spoluvlastníckom podiele 3774/893000, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1098, obec Kanianka, katastrálne územie Kanianka,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 09.04.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

46 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 15, s. č. 589, k. ú. Kaniaňka	1/1	45 800,28
Pozemky		
P. č. 1674/313, k. ú. Kaniaňka - parc. č. 1674/313 (8,25 m ²)	3774/893000	191,74
Všeobecná hodnota celkom		45 992,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		46 000,00

Slovom: Štyridsaťšesťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznúce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznúce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti viazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu- par. 15 zákona č. 182/93 Z. z.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha- záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.
Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 9.4.2025

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.03.2025 (1xA4) | Strana č. 13 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1098 (1xA4) | Strana č. 14 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 15 |
| 4. Energetický štítok budovy č. 11/2009 zo dňa 25.03.2009 (1xA4) | Strana č. 16 |
| 5. Schematický pôdorys bytu č. 15- zameranie skutkového stavu (1xA4) | Strana č. 17 |
| 6. Fotodokumentácia (2xA4) | Strana č. 18 - 19 |

SPOLU PRÍLOHY: 7xA4

STRANA č. 13 - 19

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Oblasť : 307 Prievidza : 9.4.2025
Obec : 514071 Kaniatka : 12.40.51
Katastrálne územie : 823520 Kaniatka : 8.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1098 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1					
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť
1674/313	1953	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1					
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
589	1674/313	9	byt.dom 198 b.j.		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
15	4	15	3774/893000
Súpisné číslo 589	Miestna časť		

Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel	
285	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Lovecký Gabriel r. Lovecký, Ing., Školská 589/15, Kaniatka, PSČ 972 17, SR, Dátum narodenia: 20.05.1954	1/1	
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 4.3.2004 V 1078/04 - vz 69/04			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			
Na byt č. 15, na 4. poschodí, vo vchode č. 15 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava. IČO: 00151653 - Oznamenie o začatí výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby evidovaného pod č. V 1686/2022 zo dňa 07.04.2022 - zákaz nakladať so zálohom bez súhlasu záložného veriteľa - P 20/2025 - VZ 11/25			
K nehnuteľnosti			
Správca - Necevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Necevidovaní			

Ostatné priestory nevyžadované.

ČASŤ C: ĎALŠIE

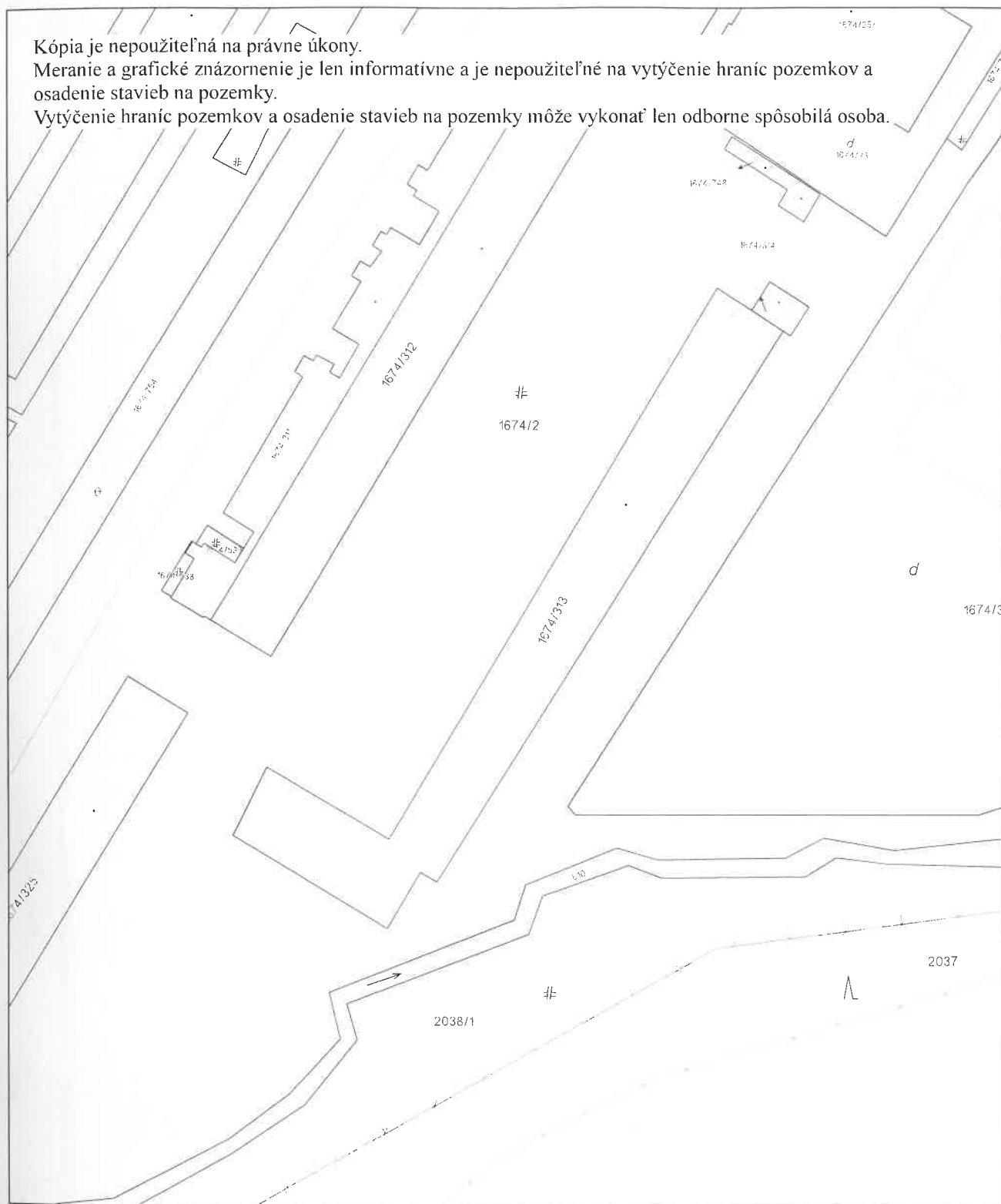
K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyť.priestorov podľa & 15 zák.č. 182/1993 Zb. vznení noviel - VZ 39/97
Vlastník poradové číslo 285	Na byt č.15, č. vchodu 15, 4.p.: záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 81607 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 1686/2022 - v.z.103/22
Vlastník poradové číslo 285	Na byt č.15, č. vchodu 15, 4.p.: záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 81607 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 1687/2022 - v.z.105/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Prievidza	Kanianka	Kanianka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1674/313 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	9. 4. 2025 12:41:39		
Údaje platné k	8. 4. 2025 18:00:00		

Energetický štítok budovy

vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z.z.
o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
č. 11/2009

Názov budovy: bytový dom

Mesto:

Kanianka

Ulica, číslo: Školská č.589/1,3,5,7,9,11,13,15,17

Dodaná energia

877 512 kWh



Hodnotenie jednotlivých miest
spotreby

Vykurovanie:
C

Príprava teplej vody:
B

Vetranie/Klimatizácia:

Osvetlenie:

ENERGETICKÝ ŠTÍTOK BUDOVY

Kategória budovy:

Globálny
ukazovateľ
budovy kWh/(m².rok)

Normalizované hodnotenie

79,9

Nízka potreba energie

A

B

C

D

E

F

G

Vysoká potreba energie

Normalizované hodnotenie:

☒

Prevádzkové hodnotenie:

☐

Minimálna požiadavka R_e :

76

Typická budova R_e :

152

Začiatok užívania budovy:
Celková podlahová plocha v m²:

1988
10 982

Primárna energia

Budova
103,9 kWh/(m².rok)



CO₂ emisie

Budova
19,3 kg/(m².rok)



Meno oprávnenej osoby: Ing. Soňa Púlpánová

Podpis:

Kontakt: tel: 0507 222 707 mail: sona.pulpanova@gmail.com, IČO : 33 193 851, DIČ : 103 181 1308.

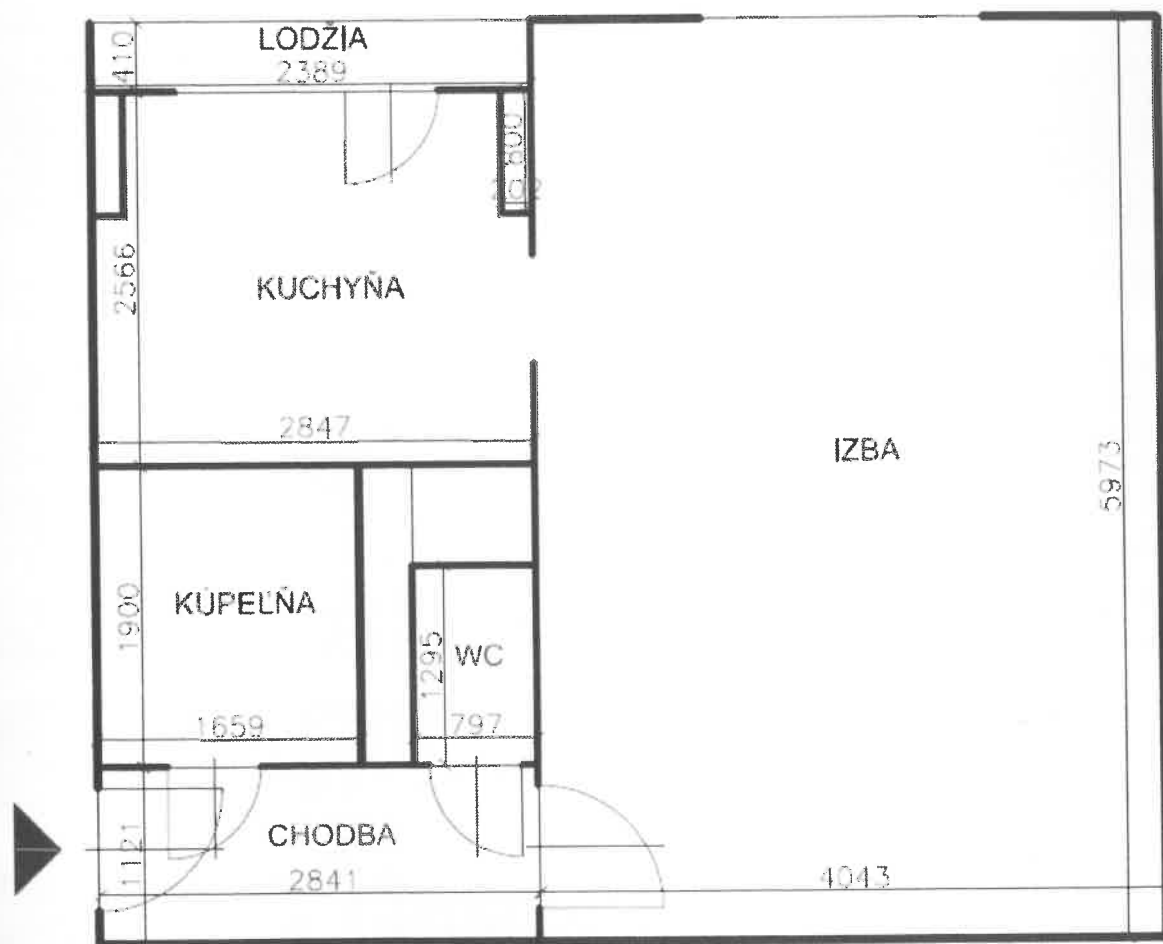
Dátum vyhotovenia: 25.3.2009

Platnosť najviac do: 25.3.2019



SCHEMATICKÝ PÔDORYS BYTU – ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

Byt č. 15v bytovom dome súp. č. 589, kat. územie Kanianka



FOTODOKUMENTÁCIA

Byt č. 15 v bytovom dome súp. č. 589, kat. územie Kanianka



Juhovýchodný pohľad- čiastočný



Hl. vstup do domu z JV strany



Severozápadný pohľad- čiastočný



Vedľ. vstup do domu zo SZ strany



Zádverie hl. vstupu



Schodisko



Výťah



Vstupné dvere do bytu



Chodba



Kúpeľňa



Kúpeľňa



WC



WC



Izba



Izba



Kuchyňa



Kuchyňa



Lodžia



Lodžia



Pivničná kobka



Pivničná kobka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 21/2025.

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

Ing. Juraj Talian, PhD.

