

Znalec: Ing. Martin Haas, Veľká Čausa 189, 971 01 Veľká Čausa
Znalec v odbore stavebníctvo a odvetviach Statika stavieb
a Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo znalca 915866, tel. 0908 991 369

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 13.01.2026 , zn. 064/2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo znaleckého úkonu: 2026/004

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 164 na parc. č. 519 a jeho príslušenstva a pozemky CKN parc. č. 519 a 520 v zmysle LV č. 2694, k. ú. Beňuš, obec Beňuš, okres Brezno, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

Počet listov (z toho príloh): 36 (10)

Počet vyhotovení: 3 + 1 x archív + 1 x CD

V Prievidzi, dňa 18.02.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 13.01.2026, zn. 064/2025 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 164 na parc. č. 519 a jeho príslušenstva a pozemky CKN parc. č. 519 a 520 v zmysle LV č. 2694, k. ú. Beňuš, obec Beňuš, okres Brezno, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

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

05.02.2026 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

18.02.2026 - dátum dodania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zn. 064/2025, zo dňa 13.01.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky, zn. 064/2025, zo dňa 05.02.2026
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia, zn. 064/2025
- Znalecký posudok číslo 94/2018, vypracoval znalec Slavomír Auxt, dňa 28.08.2018 – e-mailom doručená kópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2694, k.ú. Beňuš, zo dňa 22.01.2026, získaný cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Beňuš, zo dňa 22.01.2026, získaná cez katastrálny portál
- Obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti zo dňa 05.02.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.02.2026
- Internetové portály www.nbs.sk; www.upsvar.sk, nehnutelnosti.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 neprímeranou 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. štvrt'rok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

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 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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 plnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom ani pozemky neboli sprístupnené za účelom obhliadky, objekt rodinného domu je v štádiu rekonštrukcie, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

Všeobecná hodnota sa preto stanoví u stavieb metódou polohovej diferenciácie, a to výpočtom východiskovej hodnoty, jej úpravou o opotrebenie na technickú hodnotu s následnou úpravou metódou polohovej diferenciácie a u pozemkov metódou polohovej diferenciácie, a to určením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, jej úpravou jednotlivými zložkami koeficientu polohovej diferenciácie a vynásobením výmerou pozemku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov ÚSI Žilina, v súlade s metodikou ÚSI Žilina vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 2694, k.ú. Beňuš

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 519 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 418 m²

parc. č. 520 - záhrada, o výmere 169 m²

Stavby

rodinný dom- súp. č. 164, na parc. č. 519

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastník y podiel
1	Šereš Radoslav r. Šereš, Osloboditeľov 311/44, Závadka nad Hronom, PSČ 976 67, SR, Dátum narodenia: 05.12.1990	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2741/2018 zo dňa 03.12.2018	K nehnutelnosti
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	
	Začatie výkonu záložného práva predajom veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, formou dobrovoľnej dražby, P-49/2025, čz 27/2025.	
	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 408EX 654/25/ZL zo dňa 6.11.2025 na parc. C-KN č. 519, 520 a rodinný dom s.č. 164 na parc. C-KN č. 519. (Súdny exekútor JUDr. Lucia Hulina Gasper, Nám. M. R. Štefánika 43, Brezno), P-269/2025, č.z. 186/2025	

B. Vlastník:

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
---------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo zo Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam, V-2377/2018 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, (IČO: 00151653) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 519, 520 a rodinný dom s.č. 164 na parc. C- KN č. 519.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 408EX 654/25/ZL zo dňa 6.11.2025 na parc. C-KN č. 519, 520 a rodinný dom s.č. 164 na parc. C-KN č. 519. (Súdny exekútor JUDr. Lucia Hulína Gasper, Nám. M. R. Štefánika 43, Brezno), zapísané dňa 12.11.2025, Z-3062/2025, č.z. 187/2025

C. Tarchy:**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.02.2026 .

Vnútrotné priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

Znalec prezrel oceňované nehnuteľnosti z exteriéru a uskutočnil merania potrebné pre ocenenie, vyhotovil potrebnú fotodokumentáciu.

d) Technická dokumentácia:

Z poskytnutého znaleckého posudku číslo 94/2018, boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého znaleckého posudku číslo 94/2018 bolo prevzaté čestné prehlásenie o veku stavby, podpísané konateľom spoločnosti MONOPOL, s. r. o. Petrom Kováčik (súčasťou vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti v čase vyhotovenia znaleckého posudku) a nákresy pôdorysov rodinného domu pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 94/2018.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Rodinný dom - súp. č. 164, na CKN par.č. 519

Hospodárska budova na parc.č. 519

Oplotenie murované a predné od ulice na parc.č. 519

Príslušenstvo:

Vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka NN, betónový chodník, vonkajšie schody, prípojka plynu, žumpa - všetko na parc.č. 519

Vonkajší záchod na parc.č. 520

Pozemky:

- parc. č. 519 a 5210 (v zmysle LV č. 2694)

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

nie sú

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

Územný plán obce Beňuš – obec má spracovaný územný plán sídelného útvaru

Územný plán sídelného útvaru Beňuš bol aktualizovaný dokumentáciou "Zmeny a doplnky Územného plánu sídelného útvaru Beňuš č. 1/2007" schválenou Obecným zastupiteľstvom v Beňuši dňa 28.02.2008, uznesením č. 10/2008.

<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/uzemny-plan-sidelneho-utvaru-benus-zmeny-doplanky-c-2>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 164, p.č. 519, k.ú. Beňuš

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby sú uvedené ako najpravdepodobnejšie, keďže vnútorné priestory nehnuteľnosti neboli znalcovi sprístupnené za účelom vykonania znaleckej obhliadky. Pri spracovaní popisu sa vychádzalo z technického stavu nehnuteľnosti v čase uzavretia úverového obchodu a z predpokladanej následnej čiastočnej modernizácie, pričom jednotlivé opravy a úpravy nie je možné časovo presne zaradiť.

Popis bol vyhotovený generovaním prostredníctvom programu HYPO, pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho stavebno-technického vyhotovenia. Znalecký posudok bol spracovaný na základe dodaných podkladov, z tohto dôvodu je prípustná čiastočná odlišnosť v údajoch, ktorá nemusí presne zodpovedať aktuálnemu technickému stavu nehnuteľnosti.

Na vypracovanie znaleckého posudku, ktorý by presne odzrkadľoval skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti, je nevyhnutné sprístupniť vnútorné priestory stavby za účelom vykonania znaleckej obhliadky a predložiť všetky relevantné a aktuálne podklady.

Stavebno-technický popis rodinného domu:

Ohodnocovaný rodinný dom so súpisným číslom 164, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 519 v katastrálnom území Beňuš, obec Beňuš, okres Brezno, je dvojdom s dvomi súpisnými číslami, každý má pridelené samostatné súpisné číslo a samostatný vchod do domu, s predzáhradkou a dvorom.

Ohodnocovaný rodinný dom je dvojpodlažná stavba situovaná v intraviláne mestskej časti „Gašparovo“. Rodinný dom je osadený na mierne svahovitom teréne, v zástavbe rodinných domov obdobného charakteru. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený po spevnenej miestnej komunikácii.

Rodinný dom je užívaný od roku 1962, na základe čestného prehlásenia o veku stavby. Podľa znaleckého posudku č. 94/2018 bola na dome prevedená komplexná rekonštrukcia v roku 2016. Vzhľadom na vek stavby a vek rekonštrukcie bola jej životnosť stanovená analytickou metódou.

Technický popis:(prevzatý z poskytnutého znaleckého posudku č. 94/2018)

1. PP:

Zvislé nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál, v skladobnej hrúbke približne 40-50 cm, deliace konštrukcie tehlové priečkové murivo. Vodorovné nosné konštrukcie sú tvorené monolitickými železobetónovými stropmi s rovným podhl'adom. Vonkajšie povrchy sú upravené fasádovými omietkami na báze umelých látok (marmolit). Vnútorné povrchy tvoria vápenné štukové omietky, stierkové hladké. Výplne otvorov tvoria rámové dvere s výplňou a plastové okná s dvojvrstvovým zasklením. Podlahy sú zhotovené ako cementové potery, v časti miestností s keramikou dlažbou. Kuchyňa je vybavená sporákom na tuhé palivo, drezovým umývadlom (oceľové smaltované) a kuchynskou linkou z materiálov na báze dreva. Kúpeľňa je vybavená základnými sanitárnymi prvkami a pákovými nerezovými batériami.

Vnútorné rozvody vody sú z plastového potrubia pre studenú a teplú vodu, napojené na centrálny zdroj.

Vnútorná kanalizácia je riešená plastovým potrubím. Elektroinštalácia je len svetelná.

1.NP:

Zvislé nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v skladobnej hrúbke približne 30 – 40 cm, deliace konštrukcie sú tehlové priečky. Vodorovné nosné konštrukcie sú riešené ako drevené trámové stropy s rovným podhl'adom. Schodisko je zhotovené z mäkkého dreva, bez podstupníc.

Strecha je riešená ako sedlová, resp. mansardová, s väznicovým krovom. Krytina je plechová, pozinkovaná, klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, oplechovania komínov a prestupov) sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšie povrchy s vápennými štukovými fasádovými omietkami. Vnútorné povrchy tvoria vápenné štukové omietky, stierkové, miestami hladké; v kúpeľni sú realizované vnútorné obklady do výšky minimálne 1,35 m. Výplne otvorov tvoria rámové dvere s výplňou, plastové okná s dvojvrstvovým zasklením a vonkajšie okenné žalúzie. Podlahy obytných miestností (okrem kuchyne) sú riešené ako veľkoplošné parkety alebo laminátové podlahy, v kuchyni a ostatných miestnostiach je keramiká dlažba. Kuchyňa je vybavená sporákom na tuhé palivo, nerezovým alebo plastovým drezom a kuchynskou linkou z materiálov na báze dreva.

Kúpeľňa je vybavená plastovou rohovou alebo klasickou vaňou, umývadlom, pákovými nerezovými batériami, sprchou a WC so splachovaním.

Vykurovanie objektu je riešené lokálne, plynovými kachľami, prípadne lokálne na tuhé palivo (obývacia časť).

Rozvody vody sú z plastového potrubia, zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač.

Vnútorná kanalizácia je z plastového potrubia. Elektroinštalácia je svetelná, s elektrickým rozvádzačom a istiacimi prvkami. Rozvod zemného plynu je realizovaný v rámci objektu.

Dispozičné riešenie:

1. PP:

kuchyňa, pivnica

1. NP:

kuchyňa, 3 x izba, špajza, kúpeľňa, zádverie, zavesenie a schody na povalu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1962	1,2*(3,874*3,683+3,857*3,204)	31,95	120/31,95=3,756
1. NP	1962	5,1*18,5	94,35	120/94,35=1,272

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		

	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	-
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	-	140
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	185
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	4745	6520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	-	240
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.4 sporák na tuhé palivo (2 ks)	20	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	77	121
37	Vnútorné vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10

38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	-	60
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
41	Balkón		
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	105
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	222	1111

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4745 + 222 * 3,756)/30,1260$	185,18
1. NP	$(6520 + 1111 * 1,272)/30,1260$	263,33

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	8,90	1962	175	64	3,25
2	Zvislé konštrukcie	21,22	1962	150	64	9,05
3	Stropy	13,79	1962	150	64	5,88
4	Zastrešenie bez krytiny	5,80	1965	80	61	4,42
5	Krytina strechy	4,96	2009	80	17	1,05
6	Klampiarske konštrukcie	0,79	2009	80	17	0,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,63	2016	80	10	0,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,08	2016	60	10	0,51
9	Vnútorne keramické obklady	1,16	2016	50	10	0,23
10	Schody	1,67	1962	150	64	0,71
11	Dvere	1,90	2016	80	10	0,24
12	Vráta	0,00	1962	64	0	0,00
13	Okná	3,52	2016	80	10	0,44
14	Povrchy podláh	5,48	2016	80	10	0,69
15	Vykurovanie	9,63	2001	50	25	4,82
16	Elektroinštalácia	5,56	2016	50	10	1,11
17	Bleskozvod	0,00	2009	64	0	0,00

18	Vnútorný vodovod	0,88	2016	50	10	0,18
19	Vnútorná kanalizácia	0,19	2016	60	10	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	2001	64	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,60	2016	45	10	0,13
22	Vybavenie kuchýň	4,56	2016	45	10	1,01
23	Hygienické zariadenia a WC	0,32	2016	60	10	0,05
24	Výťahy	0,00	1962	0	0	0,00
25	Ostatné	0,36	2016	50	10	0,07
	Opotrebenie					34,74%
	Technický stav					65,26%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1962		
Východisková hodnota	185,18 €/m ² *31,95 m ² *4,057*0,95	22 803,08
Technická hodnota	65,26% z 22 803,08	14 881,29
1. NP z roku 1962		
Východisková hodnota	263,33 €/m ² *94,35 m ² *4,057*0,95	95 757,07
Technická hodnota	65,26% z 95 757,07	62 491,06

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	22 803,08	14 881,29
1. nadzemné podlažie	95 757,07	62 491,06
Spolu	118 560,15	77 372,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska budova na parc.č. 519****POPIS STAVBY**

Hospodárska budova sa nachádza na parc. č. 519 a bola vybudovaná v roku 1975. Ide o jednopodlažnú budovu o ploche 46,53 m². Stavba slúžila ako maštal', humno a sklad paliva.

Základy objektu sú betónové s betónovou podmurovkou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly v hrúbke približne 15 až 30 cm. Vodorovné nosné konštrukcie sú vyhotovené ako železobetónové klenuté do ocelových nosníkov. Strechu tvorí krov väznicovej sedlovej alebo manzardovej konštrukcie s krytinou z pálenej škridly. Vonkajšie aj vnútorné povrchové úpravy sú realizované vápennou omietkou. Výplne otvorov tvoria drevené zvlakové dvere a jednoduché drevené okná. Podlahy sú zhotovené z drevených dosiek.

(Údaje prevzaté zo znaleckého posudku č.94/2018 Auxt Slovomír)

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	10,3*4,5	46,35	18/46,35=0,388

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	4315

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4315 + 145 * 0,388) / 30,1260$	145,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$145,10 \text{ €/m}^2 * 46,35 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	25 920,64
Technická hodnota	$36,25\% \text{ z } 25\,920,64$	9 396,23

2.2.2 Plot murovaný na parc.č. 519

Plot murovaný na parc. č. 519 bol vybudovaný v roku 2016, v celkovej dĺžke 15,00 m, s predpokladanou životnosťou 50 rokov.

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	15,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	18,00m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 15 m
Pohľadová plocha výplne: $15 * 1,2 = 18,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot murovaný na parc.č. 519	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 18,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	4 859,24
Technická hodnota	$80,00\% \text{ z } 4\,859,24 \text{ €}$	3 887,39

2.2.3 Plot od ulice na parc.č. 519

Plot od ulice na parc. č. 519 bol vybudovaný v roku 1989, v celkovej dĺžke 7,00 m, s predpokladanou životnosťou 50 rokov.

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	7,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	7,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	8,05m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 7 m
 Pohľadová plocha výplne: $7 \cdot 1,15 = 8,05 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc.č. 519	1989	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 8,05\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,057 \cdot 0,95$	3 362,14
Technická hodnota	26,00 % z 3 362,14 €	874,16

2.2.4 Vodovodná prípojka na p.č. 519

Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2009, celková dĺžka prípojky 11 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 519	2009	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	2 505,16
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 2\,505,16 \text{ €}$	1 795,45

2.2.5 Kanalizačná prípojka na p.č. 519

Prípojka kanalizácie do verejnej kanalizácie bola vybudovaná v roku 1985, PVC potrubie, celková dĺžka prípojky 14,5 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 80 rokov.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č. 519	2009	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	474,56
Technická hodnota	78,75 % z 474,56 €	373,72

2.2.6 Prípojka elektro NN na p.č. 519

Prípojka elektro NN na parc.č. 519 bola vybudovaná v roku 2009, vzdušná, celková dĺžka prípojky 14,00 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 60 rokov.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro NN na p.č. 519	2009	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	698,76
Technická hodnota	71,67 % z 698,76 €	500,80

2.2.7 Betónový chodník na parc.č. 519

Betónový chodník na parc.č. 519 bol vybudovaný v roku 2009, o ploche 17,4 m², predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $18*0,8+5*0,6 = 17,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónový chodník na parc.č. 519	2009	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	578,75
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 578,75 \text{ €}$	381,98

2.2.8 Vonkajšie schody na parc.č. 519

Vonkajšie schody na parc.č. 519 boli vybudované v roku 1962, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $9*0,8 = 7,2 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Vonkajšie schody na parc.č. 519	1962	64	16	80	80,00	20,00
---------------------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,2 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 4,057 * 0,95	502,00
Technická hodnota	20,00 % z 502,00 €	100,40

2.2.9 Prípojka plynu na parc.č. 519

Prípojka plynu na parc.č. 519 bola vybudovaná v roku 2001, o dĺžke 11,00 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 11 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na parc.č. 519	2001	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 14,11 €/bm * 4,057 * 0,95	598,20
Technická hodnota	50,00 % z 598,20 €	299,10

2.2.10 Vonkajší záchod na parc.č. 520

Vonkajší záchod na parc. č. 520 bol vybudovaný v roku 2009, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajší záchod na parc.č. 520	2009	17	13	30	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 4,057 * 0,95$	153,51
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 153,51 \text{ €}$	66,52

2.2.11 Žumpa na parc.č. 519

Žumpa na parc.č. 519 bola vybudovaná v roku 2016, betónová, o objeme $5,67 \text{ m}^3$, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,95 * 0,95 * 2 = 5,67 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č. 519	2016	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,67 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 4,057 * 0,95	2 357,50
Technická hodnota	83,33 % z 2 357,50 €	1 964,50

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 164, p.č. 519, k.ú. Beňuš	118 560,15	77 372,35
Hospodárska budova na parc.č. 519	25 920,64	9 396,23
Ploty		
Plot murovaný na parc.č. 519	4 859,24	3 887,39
Plot od ulice na parc.č. 519	3 362,14	874,16
Celkom za Ploty	8 221,38	4 761,55
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 519	2 505,16	1 795,45
Kanalizačná prípojka na p.č. 519	474,56	373,72
Prípojka elektro NN na p.č. 519	698,76	500,80
Betónový chodník na parc.č. 519	578,75	381,98
Vonkajšie schody na parc.č. 519	502,00	100,40
Prípojka plynu na parc.č. 519	598,20	299,10
Vonkajší záchod na parc.č. 520	153,51	66,52
Žumpa na parc.č. 519	2 357,50	1 964,50
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 868,44	5 482,47
Celkom:	160 570,61	97 012,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Benuš, miestna časť Gašparovo, katastrálne územie Benuš, situovanej v strede obce, v časti vhodnej na bývanie. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prevažne objekty určené na bývanie. Prístup z miestnej komunikácie, pozemok je svahovitý, tvar pozemku pravidelný.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavby sú využívané na projektované účely. V čase ohodnotenie je stavba RD vybavená na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na hodnotené nehnuteľnosti sa viažu ťarchy - vid' príloha LV.

Medzi uvedenými ťarchami sú uvedené zriadené záložné práva, exekúcie a súdne spory, tieto ako také nemajú po zmene vlastníka nehnuteľnosti vplyv na VŠH.

d) Popis k VŠH:

Vzhľadom k veku stavieb, k tech. stavu a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,55.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Beňuš, situované na hl. ceste, v oblasti s vyrovnaním dopytom o kúpu tohto typu nehnuteľností v tejto lokalite. Okolité zástavba je tvorená objektmi pre bývanie a rekreáciu. Rodinný dom je dvojdom, s dvorom, predzáhradkou a ďalším zázemím. Pracovné možnosti v mieste obmedzené, nezamestnanosť do 20 %, priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností RD je z časti nevhodná. Terén je svahovitý. Dopravné možnosti dobré, štandardná autobusová a železničná doprava. Obec má štandardnú občiansku vybavenosť. V okolí sa nachádzajú lesy, kvalita životného prostredia je dobrá so zvýšeným hlukom a prašnosťou od dopravy. Zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe. Nehuteľnosť si nevyžaduje rozsiahlu opravu, resp. rekonštrukciu. V blízkosti stavby sa nachádza elektrická prípojka, verejný vodovod, plynová prípojka a kanalizácia do žumpy. Celkove je možné hodnotiť rodinný dom ako štandardnú nehnuteľnosť. (Údaje prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 94/2018, Auxt Slavomír).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,100	6	6,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,303	9	2,73
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,100	6	6,60

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,550	7	3,85
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,550	9	4,95
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			180	111,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 111,36 / 180$	0,619
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 97\,012,60 \text{ €} * 0,619$	60 050,80 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky k.ú. Beňuš****POPIS**

Jedná sa o pozemky CKN

parc.č. 519 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 418 m²,

parc.č. 520 - záhrada, o výmere 169 m², v zmysle LV č. 2694, k.ú. Beňuš.

Pozemky sú situované v zastavanom území obce Beňuš, v miestnej časti Gašparovo, určenom na výstavbu, majú pravidelný tvar, priamo prístupné z miestnej komunikácie, takže prístup k rodinnému domu je bezproblémový. Mesto má štandardnú občiansku vybavenosť. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú mierne svahovité.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	-----------------------------------	---------------------------	--------------------------

519	zastavaná plocha a nádvorie	418,00	1/1	418,00
520	záhrada	169,00	1/1	169,00
Spolu výmera				587,00

Obec:

Beňuš

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,75 * 1,00$	2,4570
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4570$	8,16 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 519	$418,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 410,88
parcels č. 520	$169,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 379,04
Spolu		4 789,92

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom súp.č. 164, p.č. 519, k.ú. Beňuš		0,00	94,35	2
Hospodárska budova na parc.č. 519		0,00	46,35	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky k.ú. Beňuš	519	418,00
Pozemky k.ú. Beňuš	520	169,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 164 na parc. č. 519 a jeho príslušenstva a pozemky CKN parc. č. 519 a 520 v zmysle LV č. 2694, k. ú. Beňuš, obec Beňuš, okres Brezno.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 164, p.č. 519, k.ú. Beňuš	47 893,49
Hospodárska budova na parc.č. 519	5 816,27
Ploty	
Plot murovaný na parc.č. 519	2 406,29
Plot od ulice na parc.č. 519	541,11
Spolu za Ploty	2 947,40
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 519	1 111,38
Kanalizačná prípojka na p.č. 519	231,33
Prípojka elektro NN na p.č. 519	310,00
Betónový chodník na parc.č. 519	236,45
Vonkajšie schody na parc.č. 519	62,15
Prípojka plynu na parc.č. 519	185,14
Vonkajší záchod na parc.č. 520	41,18
Žumpa na parc.č. 519	1 216,03
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 393,65
Spolu stavby	60 050,80
Pozemky	
Pozemky k.ú. Beňuš - parc. č. 519 (418 m ²)	3 410,88

Pozemky k.ú. Beňuš - parc. č. 520 (169 m ²)	1 379,04
Spolu pozemky (587,00 m ²)	4 789,92
Všeobecná hodnota celkom	64 840,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	64 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatštyritisícosemsto Eur	

V Prievidzi, dňa 18.02.2026

Ing. Martin Haas



IV. PRÍLOHY

1.	List vlastníctva č. 2694	2 listy
2.	Kópia z katastrálnej mapy	1 list
3.	Ortofoto mapa	1 list
4.	Čestné prehlásenie o veku stavby	1 list
5.	Pôdorysy RD	1 list
6.	Fotodokumentácia	1 list
7.	Objednávka ZP	1 list
8.	Výzva na prístupenie nehnuteľnosti	2 listy
9.	Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky	1 list

spolu: 11 listov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 603 Brezno
Obec : 508462 Beňuš
Katastrálne územie : 802689 Beňuš

Dátum vyhotovenia : 22.1.2026
Čas vyhotovenia : 9:24:28
Údaje platné k : 21.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2694

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
519	418	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
520	169	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
164	519	10	ROD.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Šereš Radoslav r. Šereš, Osloboditeľov 311/44, Závadka nad Hronom, PSČ 976 67, SR, Dátum narodenia: 05.12.1990	1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2741/2018 zo dňa 03.12.2018	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Začatie výkonu záložného práva predajom veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, formou dobrovoľnej dražby, P-49/2025, čz 27/2025.	-
Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 408EX 654/25/ZL zo dňa 6.11.2025 na parc. C-KN č. 519, 520 a rodinný dom s.č. 164 na parc. C-KN č. 519. (Súdny exekútor JUDr. Lucia Hulina Gasper, Nám. M. R. Štefánika 43, Brezno), P-269/2025, č.z. 186/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo zo Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam, V-2377/2018 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, (IČO: 00151653) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 519, 520 a rodinný dom s.č. 164 na parc. C- KN č. 519.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 408EX 654/25/ZL zo dňa 6.11.2025 na parc. C-KN č. 519, 520 a rodinný dom s.č. 164 na parc. C-KN č. 519. (Súdny exekútor JUDr. Lucia Hulina Gasper, Nám. M. R. Štefánika 43, Brezno), zapísané dňa 12.11.2025, Z-3062/2025, č.z. 187/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Brezno	Obec Beňuš	Katastrálne územie Beňuš
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 519 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	22. 1. 2026 9:25:03		
Údaje platné k	21. 1. 2026 18:00:00		

Ortofoto mapa k.ú. Beňuš



MONOPOL, s. r. o., Nám. M. R. Štefánika 40/48, 977 01 Brezno, IČO: 46461582

V Brezne, dňa 24. augusta 2018

Vec: Čestné prehlásenie o veku stavby

Týmto ako vlastník stavby rodinného domu so s.č. 164, postavenej na parcele KNC č. 519, nachádzajúcej sa v obci Beňuš, časť Gašparovo, čestne prehlasujeme, že podľa našich vedomostí a výpovede susedov bol tento dom postavený v roku 1962 a v roku 2016 prešiel rozsiahlou rekonštrukciou.

MONOPOL, s. r. o.
Nám. M. R. Štefánika 40/48, Brezno
IČO: 46 461 582 IČ DPH: SK2023397915
tel.č.: 0908 460 743

.....
MONOPOL, s. r. o. zast. konateľom
Petrom Kováčikom

Táto fotokópia súhlasí doslova s prepisom

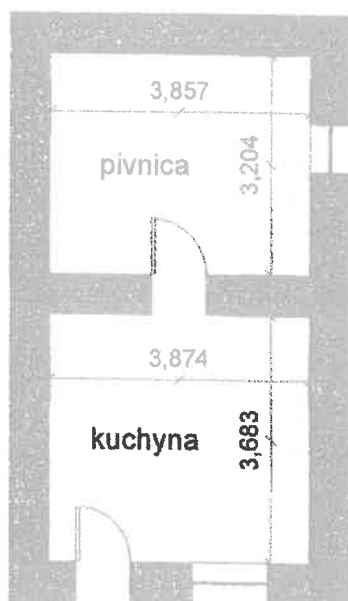
Overil: súdny znalec Slavomír ALUX

„Čestnom hlase“ dňa 28.8.2018

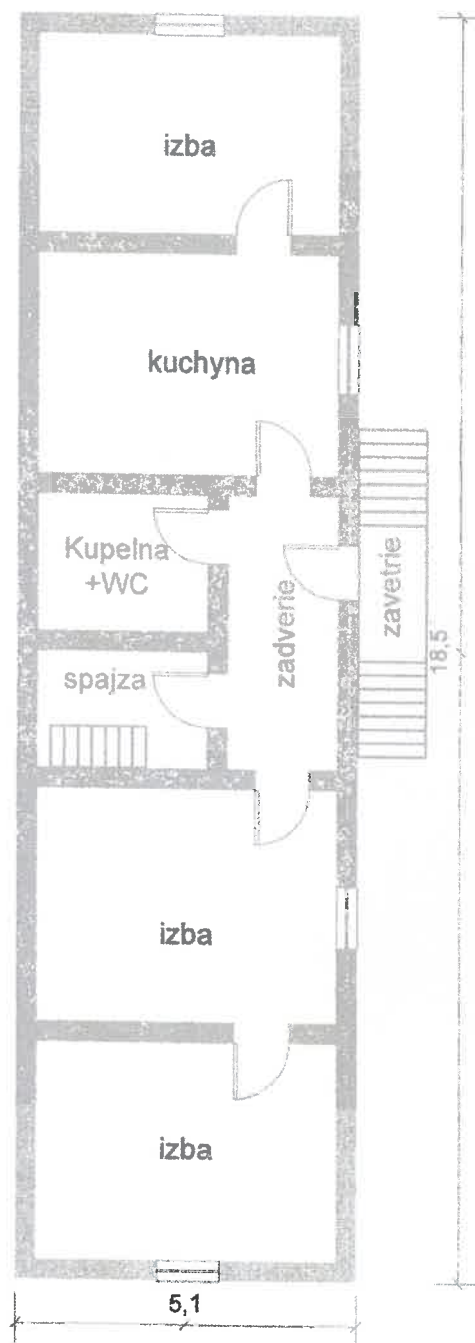
[Signature]

NĚKRES RODINNEHO DOMU
Gasparovo, c.164

1.P.P.



1.N.P.



Fotodokumentácia RD súp. Č. 164 na parc.č. 519, k.ú. Beňuš



[Handwritten signature]

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370700 - Statika stavieb, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915866.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 04/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Martin Haas
znalec

