

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): 024/2026 zo dňa 10.04.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č.80/2026

Vo veci

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Veľká Lomnica, obec Veľká Lomnica, okres Kežmarok, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.73:

- Rodinný dom súp.č.424 na pozemku parc.č.52/2
- Hospodárska stavba bez súp.č.na pozemku parc.č.52/3
s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.51 – záhrada s výmerou 888m²
- parc.č.52/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 618m²
- parc.č.52/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 260m²
- parc.č.52/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 47m²

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvoriť podklad pre dobrovoľnú dražbu.

Počet strán (z toho príloh): 41 (14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Veľká Lomnica, obec Veľká Lomnica, okres Kežmarok, evidované na LV č.73, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.73:

- Rodinný dom súp.č.424 na pozemku parc.č.52/2
- Hospodárska stavba bez súp.č.na pozemku parc.č.52/3 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.51 – záhrada s výmerou 888m²
- parc.č.52/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 618m²
- parc.č.52/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 260m²
- parc.č.52/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 47m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre dobrovoľnú dražbu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.05.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 14.05.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 024/2026 zo dňa 10.04.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 05.05.2026
- Znalecký posudok č.256/2021 vypracoval Ing. Jozef Zahradník pre účely záložného práva, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:

- Potvrdenie č.j.572/2005 o veku stavby vydala Obec Veľká Lomnica dňa 03.03.2005
- Rozhodnutie č.j. OÚ-ŽP/26784/2001-Mj na povolenie zmeny stavby pred dokončením vydal Okresný úrad v Kežmarku 23.01.2002
- Schematické nákresy - pôdorysy stavieb vypracoval v roku 2006 Ing.K. Purtz
- Fotodokumentácia a náčrt situácie na podklade katastrálnej mapy z obhliadky v roku 2021

b) podklady získané znalcom :

- Protokol z obhliadky dňa 05.05.2026 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.73, k.ú. Veľká Lomnica, vytvorený ISKN dňa 02.05.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Veľká Lomnica, vytvorená ISKN dňa 02.05.2026
- Obhliadka len z ulice dňa 05.05.2026 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Fotodokumentácia vyhotovená len z ulice pri miestnom šetrení dňa 05.05.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

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.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

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 (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhľadška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2026

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m² spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** 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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

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 1.Q.2026

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- **Metóda porovnávania.** Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. 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. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia
- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

Vo Veľkej Lomnici a okolí bolo v ponuke viacero rodinných domov a rekreačných objektov, prevažne novostavby, napr.:

Na Ľadovej ulici – na 90% dokončený rekreačný objekt (apartmánový dom) s UP 110m² podkrovný, v každej izbe kúpeľňa, podlahové vykurovanie plynovým kotlom, všetky siete, na pozemku 386m² za 280 000 Eur

Športová – novostavba - poschodový 5i dom s garážou, ZP 75m², UP 132m² za 290 000 Eur

Zo starších domov bol dlhodobo ponúkaný dom z roku 1885 pri železničnej trati vyžadujúci rekonštrukciu s pozemkom 1061m² za 600 000 – 650 000 Eur

V okrese Kežmarok boli v ponuke:

Kežmarok – na Hradnom námestí – historický, podpivničený, kompletne zrekonštruovaný, zateplený, využitie podkrovia, funkčná reštaurácia, UP nadzemných podlaží 312m² na rohovom pozemku 222m² za 364 000 Eur

Holohumnica - starší dom s podbráním a novou strechou, plastovými oknami, vymenenými rozvodmi, vykurovanie na plyn, inak pôvodný stav, 4 izby, 2x kúpeľňa, na pozemku 1942m² za 106 000 Eur

Žakovce – kompletne zrekonštruovaný a zariadený viacgeneračný 5i, 2 kúpeľne a kuchyne ZP 227m², UP 310m² na pozemku 1051m² za 290 000 Eur

Vrbov – podpivničený 3i tehlový dom v takmer pôvodnom stave, plastové okná, možnosť rozšírenia do podkrovia, siete E, V, možnosť napojenia na plyn a kanalizáciu, UP 360m² na pozemku 1070m²

Spišská Stará Ves – viacgeneračný 4i s garážou, stodolou, hospodárskou stavbou na pozemku 1246m² za 159 000 Eur
Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.73, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 02.05.2026

Okres : 703 Kežmarok

Obec : 524000 Veľká Lomnica

Kat.ú. : 867837 Veľká Lomnica

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parc.č.51 – záhrada s výmerou 888m²

- parc.č.52/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 618m²

- parc.č.52/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 260m²

- parc.č.52/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 47m²

STAVBY

Rodinný dom súp.č.424 na parc.č.52/2

Hospodárska budova na parc.č.52/3

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby a práva k nehnuteľnosti:

vlastník

1 Malučký Ladislav r. Malučký, Partizánska 531/65, Hrabušice, SR,

Dátum narodenia: 15.02.1981

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 18.03.2016 V 839/16 - 373/16

Poznámky:

Súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č. 3 - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností 64EX 590/23 zo dňa 15.08.2023 na CKN parc.č.51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 /rodinný dom/ a hospodársku budovu postavenú na parc.č.52/3 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava-Petržalka, IČO 35937874 - P 192/23 - 455/23

Súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č. 3 - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností 64EX 634/24 zo dňa 22.10.2024 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 /rodinný dom/ a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Východoslovenská energetika a.s., Mlynská č. 31, Košice IČO 44483767 - P 200/24 - 634/24,

Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Hušťák,Žriedlova 3- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti 64EX 604/25 zo dňa:5.8.2025 v prospech oprávneného Prima banka Slovensko,a.s., Hodžova 11,Žilina-ozemok parcela reg.C KN 51,52/1,52/2,52/3,stavba bez súp.číslo-hospodárska budova na parcele C KN 52/3,stavba súp.číslo 424-rodinný dom na parcele C KN 52/2-P 138/25-468/25

Tatra banka,a.s.,-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe k záložnému právu č.5121035451 zo dňa:28.6.2021-V 2055/2021-ozemok parcela reg.C KN 51,52/1,52/2,52/3,stavby-rodinný dom súp.č.424 na pozemku C KN 52/2 s príslušenstvom, hospodárska budova bez súp.číslo na parcele C KN 52/3-P 169/25-548/25

Súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Hušťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č. 3 - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností 64EX 1/26 zo dňa 19.01.2026 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 rodinný dom a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Obecný úrad Veľká Lomnica, Tatranská 23, 059 52 Veľká Lomnica, IČO 00326666 - P 6/26 - 43/26,

Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Hušťák,Žriedlova 3 - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 64EX 36/26 zo dňa.11.2.2026 v prospech oprávneného Obecný úrad Veľká Lomnica, Tatranská 23,IČO:00326666-ozemok parcela reg.C KN 51,52/1,52/2,52/3,stavba bez súp.číslo na pozemku C KN 52/3-hospodárska budova, stavba so súp.číslo 424-rodinný dom na pozemku C KN 52/2-P 35/26--99/26

C. Ďalšie:

Vlastník poradové číslo 1 Tatra banka,a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, ICO 00686930 - Zmluva o záložnom práve k úveru č.5121035451 zo dňa 28.3.2021 na nehnuteľnosti: stavba rodinného domu so súpisným číslom 424 na parc. C KN č. 52/2, stavba hospodárskej budovy bez súpisného čísla na parc. C KN č.52/3, pozemok parc. C KN č. 51, č. 52/1, č.52/2, č.52/3 - V 2055/2021 - 572/2021

Vlastník poradové číslo 1 Súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č. 3 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 590/23 zo dňa 07.09.2023 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 /rodinný dom/ a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava-Petržalka, IČO 35937874 - P 1946/23 - 504/23

Vlastník poradové číslo 1 Súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Hušťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č. 3 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 634/24 zo dňa 31.07.2025 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 rodinný dom a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Energetika Slovensko a.s., Čulenova 6, 811 09 Bratislava, IČO 44483767 - Z 1506/25 - 455/25,

Vlastník poradové číslo 1 Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Hušťák,Žriedlová 3-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 604/25 zo dňa:25.8.2025 v prospech oprávneného Prima banka

Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina - pozemok parcela reg. C KN 51,52/1,52/2,52/3, stavba - bez súp. čísla - hospodárska budova na parcele C KN 52/3, stavba súp. číslo 424 - rodinný dom na parcele C KN 52/2-Z 1669/25-510/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.05.2026 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke a zameraniu, a preto je ohodnotená z dostupného podkladu – znaleckého posudku z roku 2021

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pôvodné doklady ani projektová dokumentácia nebola dostupná. V poskytnutom podklade – znaleckom posudku z roku 2021 boli dostupné – potvrdenie obce z roku 2005, ktorá odhaduje vek domu na 100 rokov a pôdorysy rodinného domu a hospodárskej budovy vypracované Ing. Purtzom v roku 2006. V skene poskytnutého posudku bola dostupná aj čiernobiela fotodokumentácia stavu v roku 2021.

V dostupnom podklade znalec uvažuje so začiatkom užívania domu v roku 2014, obec odhaduje začiatok užívania v roku 1905. Nie je známy dôvod prečo bol znalcom použitý začiatok užívania stavby rok 1914.

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



Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, keď bol porovnávaný stav podľa katastrálnej mapy s podkladom ortofotomapy predmetného územia. Viditeľné sú posuny v lokalite týkajúce sa aj ostatných nehnuteľností.

Na južnej hranici oproti zadnej časti domu vidno aj drobnú stavbu nezakreslenú v katastrálnej mape.

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená k zameraniu, iné rozdiely neboli zistené.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- Rodinný dom súp.č.424 na parc.č.52/2, užívaný od roku 1914 (podľa ZP z r.2021), od roku 1905 (podľa potvrdenia obce)
- Hospodárska budova na parc.č.52/3 z roku 1914
- Vodovodná prípojka z roku 1980
- Kanalizačná prípojka z roku 1980
- Prípojka plynu z roku 2003
- Prípojka NN z roku 2003

Pozemky:

- parc.č.51 – záhrada s výmerou 888m²
- parc.č.52/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 618m²
- parc.č.52/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 260m²
- parc.č.52/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 47m²

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Predmetné územie je zaradené z hľadiska funkčného využitia medzi jestvujúce plochy bývania v rodinných domoch
Zdroj: Územný plán návrh (ÚPN) obce Veľká Lomnica z roku 2021, výkres Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a verejnoprospešnými stavbami, prístupný na webovej stránke mesta Veľká Lomnica

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.424 na parc.č.52/2, Jilemnického 22, Veľká Lomnica

Ohodnocovaný dom je súčasťou staršej radovej zástavby zo začiatku minulého storočia na ulici Jilemnického 22, dom je od ulice s dvoma nadzemnými podlažiami, s prístupom na pozemok podbráním, zastrešenie od ulice sedlovou strechou. Na spodnom podlaží od ulice boli vymenené okná za plastové, opravená omietka bez zateplenia, brána i okná na poschodí drevené. Krytina strechy vlnité azc dosky, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Nehnutelnosť nebola sprístupnená, a preto je popis, vybavenie i bodovanie prevzaté z dostupného podkladu.

1. Podzemné podlažie

V suteréne sa nachádza chodba so schodiskom vedúcim na prízemie, sklad, kotolňa, práčovňa a bazén.

Objekt rodinného domu je osadený v priemernej hĺbke od 1,0 do 2,0 m pod úrovňou okolitého terénu s novou zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti, zrealizovanou v roku 2003, obvodové murivo pôvodnej časti RD kamenné hrúbky nad 600 mm, obvodové murivo prístavby z tehál hrúbky 450 mm, priečky nové murované z tehál, nové vnútorné povrchové úpravy stien a stropov omietky hladké vápenné, nad pôvodnou časťou suterénu strop kamenný klenbový, nad prístavbou v roku 2003 zrealizovaný nový strop nový železobetónový monolitický s rovným podhľadom, schodisko vedúce zo suterénu na prízemie nová oceľová bez podstupnic, zrealizované v roku 2003, v roku 2003 zrealizované nové interiérové dvere nové hladké biele plné osadené do oceľových zárubní, v sklade a v práčovni zrealizovaný nový hladký cementový poter, v chodbe a v kotolni nová keramická dlažba, vykurovanie suterénnych priestorov nie je riešené, v kotolni v roku 2015 osadený nový závesný plynový kondenzačný kotol a nový stacionárny zásobník na ohrev TUV, v roku 2015 zrealizované nové nadomietkové rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie, nové vnútorné rozvody teplej a studenej vody z centrálného zdroja z rúr pozinkovaných, nové vnútorné rozvody kanalizácie z rúr PVC, nový vnútorný rozvod plynu z rúr oceľových.

1. Nadzemné podlažie

Na prízemí sa nachádza hlavný vstup do rodinného domu, situovaný z južnej strany z dvora, nachádza sa tu vstupné podbránie od ulice, zádverie, predsieň so schodiskom vedúcim na poschodie, obytná časť s chodbou so schodiskom vedúcim do suterénu, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa a tri izby, v relaxačnej časti sa nachádza galéria s bazénom s kúpeľňou s WC a saunou.

Pôvodná časť rodinného domu je založená na pôvodných štetovaných kamenných základových pásoch s novou vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, zrealizovanou v roku 2003, prístavba je založená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, pôvodné obvodové murivo kamenné hrúbky nad 600 mm, obvodové murivo prístavby z tehál hrúbky 450 mm, v roku 2003 zrealizované nové priečky murované z tehál, v roku 2015 zrealizované nové vnútorné povrchové úpravy stien omietky hladké štukové, v celom rozsahu prízemia v roku 2015 zrealizovaný nový hladký sadrokartónový podhľad, pôvodný drevený trámový strop s rovným podhľadom, v roku 2015 zrealizované nové schodisko drevené s nástupnicami a podstupnicami z mäkkejšieho dreva, v roku 1980 zrealizovaný nový krov drevený sedlový so strešnou krytinou z azbestocementových vlnoviek na plnom debnení, klampiarske konštrukcie strechy kompletne z pozinkovaného plechu, v roku 2015 zrealizované nové klampiarske konštrukcie vonkajších parapetných dosiek nové z poplastovaného pozinkovaného plechu, vonkajšia povrchová úprava hladká vápenná cementová omietka v celom rozsahu tohto podlažia zrealizovaná v roku 2003, v roku 2015 zrealizované nové interiérové dvere do rodinného domu a okná plastové s izolačným dvojsklom, nové vnútorné parapetné dosky PVC, nové vnútorné horizontálne hliníkové žalúzie, v roku 2015 zrealizovaná nová keramická dlažba, v roku 2015 zrealizované nové vykurovanie teplovodné v celom rozsahu tohto podlažia z centrálného zdroja z plynového kotla situovaného v kotolni v suteréne RD, nové vnútorné rozvody vykurovania z rúr plast-hliník, nové vykurovacie telesá oceľové doskové s termoregulačnými ventilmi, v roku 2015 zrealizované nové podomietkové rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie s novou elektrickou rozvodnou skriňou s automatickým istením, nové podomietkové rozvody televízneho signálu, nové vnútorné rozvody teplej a studenej vody z centrálného zdroja z rúr plast-hliník, nové vnútorné rozvody kanalizácie z rúr PVC, nové vnútorné rozvody plynu z rúr oceľových čiernych, v kuchyni v roku 2020 zrealizovaná nová sektorová kuchynská linka na mieru robená, na báze dreva, o celkovej dĺžke 4,4 brn, nová zabudovaná plynová varná doska s nerezovým odsávačom pár, nová zabudovaná elektrická teplovzdušná rúra, nový nerezový drez

s odkvapkávačom so stojankovou drezovou pákovou nerezovou batériou. medzi dolnými a hornými kuchynskými skrinkami nový maloformátový keramický obklad. v kúpeľni a v samostatnom WC v roku 2019 zrealizovaný nový keramický obklad stien a nová keramická dlažba. v kúpeľni v roku 2019 zrealizovaná nová obmurovaná oceľová smaltovaná vaňa obložená keramickým obkladom s nástennou vaňovou pákovou nerezovou batériou so sprchovacou hlavnicou, nové zápusťné keramické umývadlo osadené do umývadlovej skrinky so stojankovou umývadlovou pákovou nerezovou batériou, v samostatnom WC zrealizovaná keramická WC KOMBI misa s keramickou splachovacou nádržkou. v izbe I v roku 2015 zrealizovaná nová vstavaná skriňa na mieru robená.

2. Nadzemné podlažie

Na poschodí sa nachádza chodba so schodiskom vedúcim na prízemie, dve obytné časti. v pôvodnej časti RD sa nachádza hala s kuchyňou chodba, kúpeľňa, samostatné WC, obývacia izba a tri obytné izby, v prístavbe RD sa nachádza obývacia izba s kuchynskou časťou kúpeľňa s WC a dve obytné izby.

Obvodové murivo z plynosilikátových tvárnic hrúbky 400 mm, v roku 2003 zrealizované nové priečky murované z tehál nové vnútorné povrchové úpravy stien a stropov omietky hladké štukové. strop nad poschodím drevený trámový s rovným podhľadom. klampiarske konštrukcie vonkajších parapetných dosiek z pozinkovaného plechu. vonkajšia povrchová úprava hladká vápenno cementová omietka v celom rozsahu tohto podlažia zrealizovaná v roku 2003, interiérové dvere dyhované plne alebo presklené osadené do oceľových zárubní, okná drevená zdvojené, vnútorné parapetné dosky drevené, v izbách bude plávajúca LAMINO podlaha, v ostatných miestnostiach bude keramická dlažba, vykurovanie bude teplovodné z centrálného zdroja, vnútorné rozvody vykurovania z rúr oceľových, vykurovacie telesá oceľové doskové s termoregulačnými ventilmi, podomietkové rozvody svetelnej elektroinštalácie, nové vnútorné rozvody teplej a studenej vody z centrálného zdroja z rúr pozinkovaných, nové vnútorné rozvody kanalizácie z rúr PVC, v každej kuchyni bude sektorová kuchynská linka na báze dreva o celkovej dĺžke oboch liniek 8,0 bm nerezový drez s odkvapkávačom s nástennou drezovou pákovou nerezovou batériou, medzi dolnými a hornými kuchynskými skrinkami nový maloformátový keramický obklad, samostatný plynový kombinovaný sporák s elektrickou teplovzdušnou rúrou s odsávačom pár. v kúpeľniach a vo WC zrealizovaný bude keramický obklad stien, v kúpeľni I. bude obmurovaná oceľová smaltovaná vaňa s nástennou vaňovou pákovou nerezovou batériou so sprchovacou hlavnicou, zápusťné keramické umývadlo osadené do umývadlovej skrinky s nástennou umývadlovou pákovou nerezovou batériou, v samostatnom WC keramická WC KOMBI misa s keramickou splachovacou nádržkou, v kúpeľni II. bude štvrtkruhový sprchovací kút s obmurovanou plastovou sprchovacou vaničkou s posuvnou sklenenou sprchovacou zástenou s nástennou sprchovou pákovou nerezovou batériou so sprchovacou hlavnicou, zápusťné keramické umývadlo osadené do umývadlovej skrinky so stojankovou umývadlovou pákovou nerezovou batériou, keramická WC KOMBI misa s keramickou splachovacou nádržkou

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. PP	1914	7*11,9	83,3	
1. PP	2003	7,2*13,2-1,85*2,8	89,86	
Spolu 1. PP			173,16	120/173,16=0,693
1. NP	1914	14,8*(11,3+11,9)/2	171,68	
1. NP	2003	7,2*(10,4+2,8)-1,85*2,8	89,86	
Spolu 1. NP			261,54	120/261,54=0,459
2. NP	1914	14,8*(11,3+11,9)/2	171,68	
2. NP	2003	7,2*(10,4+2,8)-2,8*1,85	89,86	
Spolu 2. NP			261,54	120/261,54=0,459

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	100	870,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	70	280,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	210	100	210,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4085		3965,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	410		410,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	100	870,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	70	280,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	100	465,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	100	165
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	80	152,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	50	75,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7005		6772,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.6 drevené zvlakové (1 ks)	40	100	40,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40	100	40,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	100	15,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.4 bm)	242	100	242,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	50	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	50	17,5
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	66	39,6
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	0,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	50	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	50	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	460	0	0,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	100	35,0
45	Elektrický rozvádzač			

	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1692		964,1

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	100	165
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	3930		2430,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			

	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120	0	0,0
	36.7 odsávač pár (2 ks)	60	0	0,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8 bm)	440	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80	0	0,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	0,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	0,0
	40.4 vane (2 ks)	30	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
	Spolu	1250		30,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4085 + 410 * 0,693)/30,1260$	$(3965 + 410 * 0,693)/30,1260$	145,03	141,05
1. NP	$(7005 + 1692 * 0,459)/30,1260$	$(6772 + 964,1 * 0,459)/30,1260$	258,30	239,48
2. NP	$(3930 + 1250 * 0,459)/30,1260$	$(2430 + 30 * 0,459)/30,1260$	149,50	81,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,76	1914	175	112	4,97
2	Zvislé konštrukcie	19,92	1914	140	112	15,94

3	Stropy	19,01	1914	140	112	15,21
4	Zastrešenie bez krytiny	4,39	1980	80	46	2,52
5	Krytina strechy	3,55	1980	50	46	3,27
6	Klmpiarske konštrukcie	0,80	1980	50	46	0,74
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,55	2015	50	11	0,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,52	2003	40	23	1,45
9	Vnútorné keramické obklady	1,07	2019	30	7	0,25
10	Schody	2,51	2003	80	23	0,72
11	Dvere	1,84	2015	50	11	0,40
12	Vráta	0,31	1914	120	112	0,29
13	Okná	6,95	2015	40	11	1,91
14	Povrchy podláh	4,04	2015	30	11	1,48
15	Vykurovanie	5,97	2015	40	11	1,64
16	Elektroinštalácia	6,57	2015	50	11	1,45
17	Bleskozvod	0,00	1914	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,56	2015	50	11	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	0,59	2015	50	11	0,13
20	Vnútorný plynovod	0,44	2015	50	11	0,10
21	Ohrev teplej vody	0,33	2015	30	11	0,12
22	Vybavenie kuchýň	2,65	2020	20	6	0,80
23	Hygienické zariadenia a WC	0,50	2019	30	7	0,12
24	Výťahy	0,00	1914	0	0	0,00
25	Ostatné	3,17	2015	30	11	1,16
	Opotrebenie					55,79%
	Technický stav					44,21%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1914		
Východisková hodnota	$145,03 \text{ €/m}^2 * 173,16 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	98 818,70
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$141,05 \text{ €/m}^2 * 173,16 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	96 106,86
Technická hodnota	44,21% z 96 106,86	42 488,84
1. NP z roku 1914		
Východisková hodnota	$258,30 \text{ €/m}^2 * 261,54 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	265 825,25
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$239,48 \text{ €/m}^2 * 261,54 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	246 456,95
Technická hodnota	44,21% z 246 456,95	108 958,62
2. NP z roku 1914		
Východisková hodnota	$149,50 \text{ €/m}^2 * 261,54 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	153 855,50
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$81,12 \text{ €/m}^2 * 261,54 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	83 483,33
Technická hodnota	44,21% z 83 483,33	36 907,98

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	98 818,70	96 106,86	42 488,84
1. nadzemné podlažie	265 825,25	246 456,95	108 958,62
2. nadzemné podlažie	153 855,50	83 483,33	36 907,98
Spolu	518 499,45	426 047,14	188 355,44

Dokončenosť stavby: (426 047,14€ / 518 499,45€) * 100 % = 82,17%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na parc.č.52/3

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Ohodnocovaná hospodárska budova (HB) bez súpisného čísla sa nachádza na pozemku p.č. KN-C 52/3 je situovaná východne od rodinného domu.

Objekt je postavený na rovinnatom pozemku so vstupom orientovaným na južnej strane z dvora, nie je napojený na žiadne energie. Jedná sa o jednoduchý prizemný objekt.

Podľa vyjadrenia majiteľa nehnuteľnosti, bola stavba HB zrealizovaná súčasne s výstavbou rodinného domu v roku 1914, o čom svedčí aj materiálovo konštrukčné riešenie a stupeň opotrebovanosti prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti

Hospodárska budova je v pôvodnom stave, bez zrealizovaných rekonštrukčných prác, udržiavaný je len bežnou údržbou.

Životnosť ohodnocovaného objektu, vzhľadom na materiálovo konštrukčné riešenie, vzhľadom na zrealizovanú rozsiahlu rekonštrukciu, prevyšujúcu bežnú údržbu, vzhľadom na stupeň opotrebovania prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti a vzhľadom na spôsob udržiavania, udávam na 110 rokov.

Ohodnocovaný objekt má zastavanú plochu 61,56 m². Za drobné stavby sa podľa § 139b ods 5) zákona č. 50/1976 Zb. – Stavebný zákon v znení zmien a dodatkov považujú stavby o zastavanej ploche do 25,00 m². Pre výpočet východiskovej hodnoty ohodnocovaného objektu v tomto znaleckom posudku, som vzhľadom na porovnateľné materiálovo technické riešenie ohodnocovaného objektu, použil metodiku ako pre drobné stavby.

1. Nadzemné podlažie

Nachádza sa tu maštaľ.

Objekt HB je založený na kamenných základových pásoch bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti, obvodové múry kamenné hrúbky 500 mm značne poškodené, strop drevený trámový s viditeľnými trámami poškodený, krov drevený sedlový značne poškodený so strešnou krytinou z jednoduchej pálenej škridle značne poškodené, vonkajšia povrchová úprava hrubá omietka značne poškodená vnútorná povrchová úprava stien omietka hrubá značne poškodená, okná jednoduché oceľové, podlaha zhutnená zemina, vstupné dvere jednokridlové otváracie jednoduché.

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	1914	5,7*10,8	61,56	18/61,56=0,292

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
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 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4015

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4015 + 0 * 0,292)/30,1260$	133,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1914	112	13	125	89,60	10,40

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,27 \text{ €/m}^2 * 61,56 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	32 282,32
Technická hodnota	10,40% z 32 282,32	3 357,36

2.2.2 Vodovodná prípojka

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o vodovodnú prípojku od verejného vodovodu, situovaného západne od ohodnocovaného rodinného domu pri obecnej asfaltovej komunikácii po napojenie ohodnocovaného rodinného domu, ležiacej na pozemku p.č. KN-C 4636/5. Podľa vyjadrenia majiteľa nehnuteľnosti, bola vodovodná prípojka zrealizovaná v roku 1980, o svedčí aj materiálovo technické riešenie a stupeň opotrebenia prvkov, je z rúr oceľových DN 32 o celkovej dĺžke 4,0 bm.

Vzhľadom na materiálovo konštrukčné riešenie, stupeň opotrebenia prvkov a spôsobu udržiavania, stanovujem životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koefficient 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	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	653,04
Technická hodnota	8,00 % z 653,04 €	52,24

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o kanalizačnú prípojku od šachty verejného kanalizačného zberača, situovaného západne od ohodnocovaného rodinného domu v obecnej asfaltovej komunikácii, po napojenie ohodnocovaného rodinného domu, ležiacej na pozemku p.č. KN-C 4636/5. Podľa vyjadrenia majiteľa nehnuteľnosti, bola kanalizačná prípojka zrealizovaná v roku 1980, o svedčí aj materiálovo technické riešenie a stupeň opotrebenia prvkov, je z rúr PVC DN 150 o celkovej dĺžke 6,0 bm.

Vzhľadom na materiálovo konštrukčné riešenie, stupeň opotrebenia prvkov a spôsobu udržiavania, stanovujem životnosť na 50 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	670,03
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 670,03 \text{ €}$	53,60

2.2.4 Prípojka plynu

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o plynovú prípojku od HUP situovaného na hranici pozemku pred ohodnocovaným rodinným domom od ulice, po napojenie ohodnocovaného rodinného domu, ležiacej na pozemku p.č. KN-C 4636/5. Podľa vyjadrenia majiteľa nehnuteľnosti, bola plynová prípojka zrealizovaná v roku 2003, o čom svedčí aj materiálovo konštrukčné riešenie a stupeň opotrebenia prvkov, je z rúr oceľových DN 32 o celkovej dĺžke 1,0 bm. Vzhľadom na materiálovo konštrukčné riešenie, stupeň opotrebenia prvkov a spôsobu udržiavania, stanovujem životnosť na 40 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: 1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	2003	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	55,52
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 55,52 \text{ €}$	23,60

2.2.5 Prípojka NN

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o NN elektrickú prípojku od rozvodu verejnej elektrickej siete po napojenie ohodnocovaného rodinného domu, ležiacej na pozemku p.č. KN-C 4636/5. Podľa vyjadrenia majiteľa nehnuteľnosti, bola elektrická prípojka zrealizovaná v roku 2003, o čom svedčí aj materiálovo konštrukčné riešenie a stupeň opotrebovania prvkov. Je zemná jeden kábel Cu 4x25mm² o celkovej dĺžke 1,0 bm. Vzhľadom na materiálovo konštrukčné riešenie, stupeň opotrebenia prvkov a spôsobu udržiavania, stanovujem životnosť na 40 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.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 1 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koefficient 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 NN	2003	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	71,85
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 71,85 \text{ €}$	30,54

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.424 na parc.č.52/2, Jilemnického 22, k.ú.Veľká Lomnica	426 047,14	188 355,44
Hospodárska budova na parc.č.52/3	32 282,32	3 357,36
Vodovodná prípojka	653,04	52,24
Kanalizačná prípojka	670,03	53,60
Prípojka plynu	55,52	23,60
Prípojka NN	71,85	30,54
Celkom:	459 779,90	191 872,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



Veľká Lomnica

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný súp.č.424 sa nachádza na ulici Jilemnického 22 v obci Veľká Lomnica v lokalite v pešej dostupnosti do centra, na ulici so staršou radovou zástavbou rodinných domov postavených začiatkom minulého storočia s prístupom podbráním na pozemok a na väčšiu záhradu za domom. Na pozemku za domom je aj stará hospodárska stavba.

Veľká Lomnica má vyše 5610 obyvateľov rozrastá sa, je tu obecný úrad, pošta, materská i základná škola, spojená škola, zdravotné stredisko, obchodná sieť, reštaurácie, priemyselná zóna, veľká nová lokalita s novými rodinnými a rekreačnými domami, golfový areál, vodný svet, Nature resort s reštauráciou, hotely, penzióny a ďalšie objekty slúžiace na rekreáciu, využívajúce blízkosť obce k Vysokým Tatram. Do centra Popradu je to 9km, do Kežmarku 6km. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie na parc.č.4636/5 evidovanej na LV č.1 vo vlastníctve obce.



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Súčasný technický stav nie je známy, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená. V čase vypracovania znaleckého posudku v roku 2021 bola nehnuteľnosť čiastočne zrekonštruovaná – prevažne na prízemí, poschodie bolo v pôvodnom stave, prevažne bez vybavenia, vyžadujúce stavebné úpravy, aby bolo ho možné využívať na štandardné bývanie. Za domom sa nachádza aj stará hospodárska stavba, jej technický stav rovnako nie je známy.

Iné využívanie nehnuteľnosti ako na bývanie, prípadne spojené s drobným podnikaním vhodným do obytnej zóny sa nepredpokladá. V lokalite je možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, plyn, verejnú elektrickú a dopravnú sieť. Dobrá dostupnosť do Vysokých Tatier.

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

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a viaceré poznámky súvisiace s výkonom exekučného záložného práva.

Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nie je známy jej súčasný technický stav ani vybavenie, bola ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2021. Pôvodné doklady k stavbe neboli k dispozícii. S užívaním stavby nie sú spojené ďalšie znalcovi známe riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom sa nachádza blízko centra obce Veľká Lomnica v starej lokalite rodinných domov a blízkou občianskou vybavenosťou. Dopyt po takýchto budovách v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Nehnuteľnosť je užívania schopná, nevyžaduje podľa podkladu opravu. Príslušenstvo je bez dopadu na hodnotu. Dom je súčasťou mestskej radovej zástavby s priemerným dispozičným riešením. Pozemok patriaci k stavbe mierne svahovitý, prístupný len cez podbránie domu, obmedzená možnosť rozšírenia stavieb. Doprava miestna autobusová, železničná. Bežný hluk a prašnosť od dopravy. Les do 1000m, cca 15km významná rekreačná oblasť. Orientácia prevažne na západ a východ,

zadná časť aj na juh do dvora. Nezamestnanosť obyvateľstva v okrese je do 10%. Hustota obyvateľstva v okolí priemerná. Nehnuteľnosť je bez výnosu a charakterizujem ju ako priemernú.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80

	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	106,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 106,04 / 180$	0,589
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 191\,872,78 \text{ €} * 0,589$	113 013,07 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Veľká Lomnica

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v centrálnej časti obce Veľká Lomnica s dobrou dostupnosťou ku kompletnej občianskej vybavenosti. Pozemok je vedený ako zastavaná plocha, na parc.č.52/2 je postavený dom, na parc.č.52/3 hospodárska budova, na parc.č.52/1 je dvor. Možnosť napojenia stavby na základné inžinierske siete dostupné v lokalite – vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická sieť.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
52/1	zastavaná plocha a nádvorie	618,00	1/1	618,00
52/2	zastavaná plocha a nádvorie	260,00	1/1	260,00
52/3	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
Spolu výmera				925,00

Obec:
Východisková hodnota:

Veľká Lomnica
 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min.	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	62,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 52/1	$618,00 \text{ m}^2 * 62,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	38 717,70
parcels č. 52/2	$260,00 \text{ m}^2 * 62,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 289,00
parcels č. 52/3	$47,00 \text{ m}^2 * 62,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 944,55
Spolu		57 951,25

3.2.1.2 k.ú.Veľká Lomnica -záhrada

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza za stavbami s pozemkom v centrálnej časti obce Veľká Lomnica s dobrou dostupnosťou ku kompletnej občianskej vybavenosti. Pozemok je vedený na LV ako záhrada, prístupná je len cez podbránie rodinného domu. Obmedzená možnosť napojenia na inžinierske siete len cez predný pozemok s rodinným domom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
51	záhrada	888,00	1/1	888,00

Obec:

Veľká Lomnica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,40 * 1,00$	1,4742
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	31,33 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 51	$888,00 \text{ m}^2 * 31,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 821,04
Spolu		27 821,04

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva a viaceré poznámky súvisiace s výkonom exekučného záložného práva. Nehnutelnosť nebola sprístupnená, nie je známy je súčasný technický stav ani vybavenie, preto bola ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2021. Pôvodné doklady k stavbe neboli k dispozícii. S užívaním stavby nie sú spojené ďalšie nedostatky, ktoré by bol znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.424 na parc.č.52/2 a hospodárska stavba na parc.č.52/3 s príslušenstvom a pozemkom podľa LV v katastrálnom území Veľká Lomnica, ul. Jilemnického 22, okres Kežmarok.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.424 na parc.č.52/2, Jilemnického 22, k.ú.Veľká Lomnica	110 941,36
Hospodárska budova na parc.č.52/3	1 977,49
Vodovodná prípojka	30,77
Kanalizačná prípojka	31,57
Prípojka plynu	13,90
Prípojka NN	17,99
Spolu stavby	113 013,07
Pozemky	
k.ú.Veľká Lomnica - parc. č. 52/1 (618 m ²)	38 717,70
k.ú.Veľká Lomnica - parc. č. 52/2 (260 m ²)	16 289,00
k.ú.Veľká Lomnica - parc. č. 52/3 (47 m ²)	2 944,55
k.ú.Veľká Lomnica - parc. č. 51 (888 m ²)	27 821,04
Spolu pozemky (1 813,00 m²)	85 772,29
Všeobecná hodnota celkom	198 785,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	199 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätidesiatdeväťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 14.05.2026

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka posudku
- Protokol z obhliadky
- Výpis z LV č.73, k.ú. Veľká Lomnica
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Veľká Lomnica
- Doklady z dostupného podkladu:
 - Potvrdenie o veku
 - náčrty situácie a pôdorysov stavieb
 - čiernobiela fotodokumentácia z roku 2021
- Fotodokumentácia z ulice 05.05.2026

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

Okres	: 703	Kežmarok	Dátum vyhotovenia	: 2.5.2026
Obec	: 524000	Veľká Lomnica	Čas vyhotovenia	: 20:23:49
Katastrálne územie	: 867837	Veľká Lomnica	Údaje platné k	: 1.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 73

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
51	888	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
52/1	618	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
52/2	260	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
52/3	47	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
424	52/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	52/3	2	hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 2 Poľnohospodárska budova
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 z 3

1 Stavba postavená na zenskom 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	Malučký Ladislav r. Malučký, Partizánska 531/65, Hrabušice, SR, Dátum narodenia: 15.02.1981	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 18.03.2016 V 839/16 - 373/16	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Husťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlova č. 3 - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 64EX 590/23 zo dňa 15.08.2023 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 /rodinný dom/ a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava-Petržalka, IČO 35937874 - P 192/23 - 455/23	-
	Súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Husťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlova č. 3 - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 64EX 634/24 zo dňa 22.10.2024 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 /rodinný dom/ a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Východoslovenská energetika a.s., Mlynská č. 31, Košice IČO 44483767 - P 200/24 - 634/24,	-
	Exekútorický úrad Košice,súdny exekútor JUDr.Ing.Bohumil Husťák,Žriedlova 3- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti 64EX 604/25 zo dňa:5.8.2025 v prospech oprávneného Príma banka Slovensko,a.s.,Hodžova 11,Žilina- pozemok parcela reg. C KN 51,52/1,52/2,52/3,stavba bez súp.číslo-hospodárska budova na parcele C KN 52/3,stavba súp.číslo 424-rodinný dom na parcele C KN 52/2-P 138/25-468/25	-
	Tatra banka,a.s.-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe k záj.právu č.5121035451 zo dňa:28.6.2021-V 2055/2021-pozemok parcela reg. C KN 51,52/1,52/2,52/3,stavby-rodinný dom súp.č.424 na pozemku C KN 52/2 s príslušenstvom,hospodárska budova bez súp.číslo na parcele C KN 52/3-P 169/25-548/25	-
	Súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Husťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlova č. 3 - Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 64EX 1/26 zo dňa 19.01.2026 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 rodinný dom a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Obecný úrad Veľká Lomnica, Tatranská 23, 059 52 Veľká Lomnica, IČO 00326666 - P 6/26 - 43/26,	-
	Exekútorický úrad Košice,súdny exekutor JUDr.Ing.Bohumil Husťák,Žriedlova 3- Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 64EX 36/26 zo dňa.11.2.2026 v prospech oprávneného Obecný úrad Veľká Lomnica,Tatranská 23,IČO:00326666-pozemok parcela reg.C KN 51,52/1,52/2,52/3,stavba bez súp.číslo na pozemku C KN 52/3-hospodárska budova,stavba so súp.číslo 424-rodinný dom na pozemku C KN 52/2-P 35/26--99/26	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Tatra banka,a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO 00686930 - Zmluva o záložnom práve k úveru č.5121035451 zo dňa 28.3.2021 na nehnuteľnosti: stavba rodinného domu so súpisným číslom 424 na parc. C KN č. 52/2, stavba hospodárskej budovy bez súpisného čísla na parc. C KN č.52/3, pozemok parc. C KN č. 51, č. 52/1, č.52/2, č.52/3 - V 2055/2021 - 572/2021

2 z 3

Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Husťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č. 3 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 590/23 zo dňa 07.09.2023 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 /rodinný dom/ a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava-Petržalka, IČO 35937874 - P 1946/23 - 504/23
Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Husťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č. 3 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 634/24 zo dňa 31.07.2025 na CKN parc. č. 51, 52/1, 52/2, 52/3, s.č. 424 rodinný dom a hospodársku budovu postavenú na parc. č. 52/3 v prospech oprávneného: Energetika Slovensko a.s., Čulenova 6, 811 09 Bratislava, IČO 44483767 - Z 1506/25 - 455/25,
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Husťák, Žriedlová 3-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 604/25 zo dňa:25.8.2025 v prospech oprávneného Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina-pozemok parcela reg.C KN 51,52/1,52/2,52/3, stavba-bez súp. čísla-hospodárska budova na parcele C KN 52/3, stavba-súp. číslo 424-rodinný dom na parcele C KN 52/2-Z 1669/25-510/25

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 Kežmarok	Obec Veľká Lomnica	Katastrálne územie Veľká Lomnica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 52/1		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	2. 5. 2026 20:23:02	Bez autorizácie	
Údaje platné k	1. 5. 2026 18:00:00		

OBEC 059 52 VEĽKÁ LOMNICA

Obecný úrad, Tatranská 175, 052 52 Veľká Lomnica

č.j.: 572/2005

Veľká Lomnica, 03.03.2005

Potvrdenie

Obecný úrad vo Veľkej Lomnici týmto potvrdzuje, že stavba - rodinný dom č.k.č. 424, ul. Šilomníckeho 22, postavený na parcele č.52 v k.ú. Veľká Lomnica, ktorého vlastníkom sú *PARA Ľubomír, nar. 30.04.1967 bytom Veľká Lomnica 424 a manželka Viera PAROVÁ, rod. Jančová, nar. 25.52.1968, bytom Veľký Slavkov 252*, bol postavený cca pred 100 rokmi, jedná sa o pôvodnú zástavbu nemeckých domov.

- V zmysle Stavebného povolenia č.HS-SÚ 27/90 zo dňa 23.04.1990 a Rozhodnutia - povolenia zmeny stavby počas výstavby E.OÚ-ŽP/26 784/2001-Mj. zo dňa 23.01.2002 je rodinný dom tohto času v prestavbe, ale stáži účelu na ktorý bol postavený.

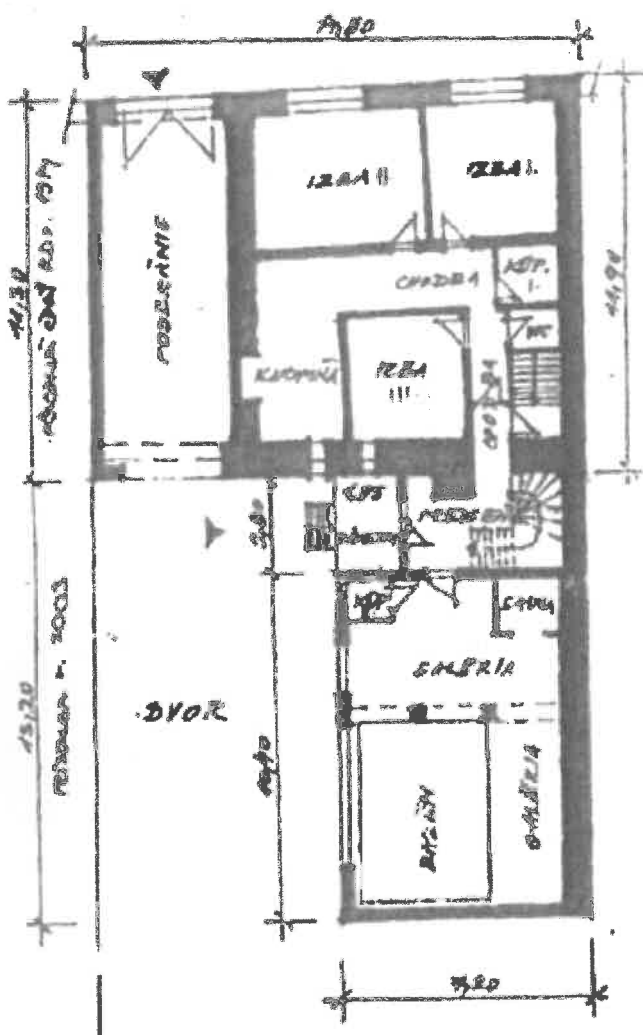
Potvrdenie sa vydáva na žiadosť Exekučného úradu J.JDr. Jozef Šváb, Spišská Nová Ves, pre účely súdneho znalca.

OBEC
059 52 Veľká Lomnica
okr. Kežmarok
+

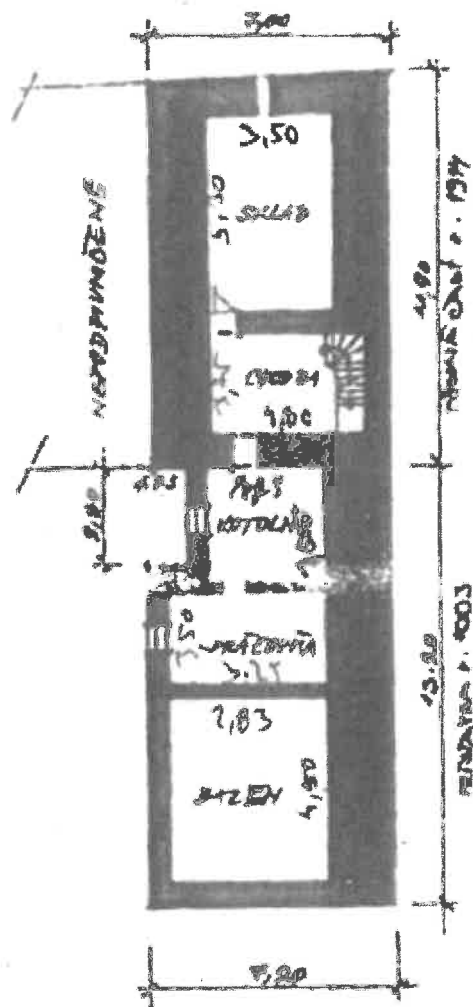
M. Hrivňák
Miroslav Hrivňák
starosta obce

Vytavuje: Jendrušáková Š.
prednostka OcÚ

RODINNÝ DOM JUP.Č. 424, VEĽKÁ LOHYNICA



1. P. P. - PRÍZEMIE



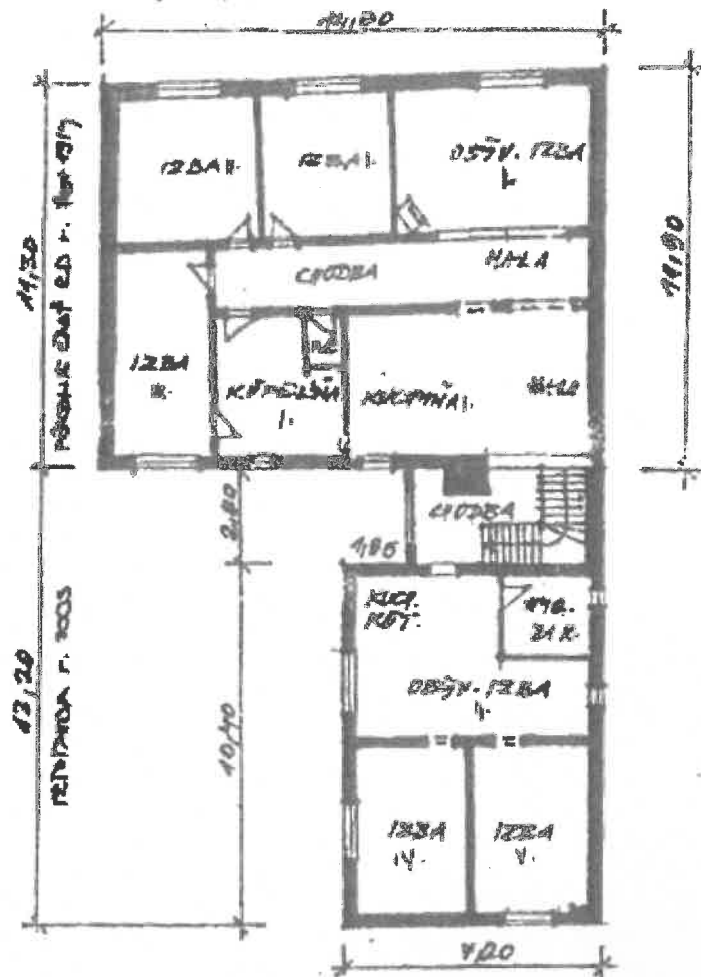
1. P. P. - SUITREN

SCHEMATICKÉ NÁKRESY 1:200

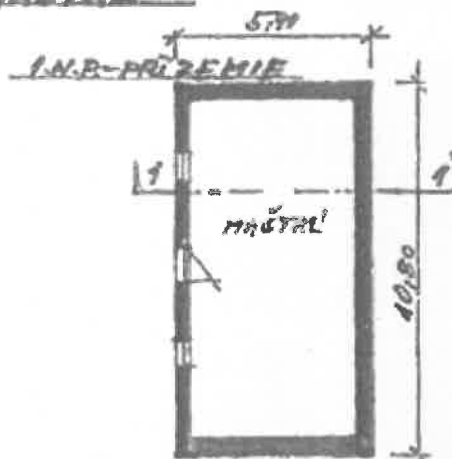
VYDALI ING. E. PURTZ
I/05
KRESLI: V. 102 T. 1. 1. 1. 1.

RODINNÝ DOM JÚL. C. 484, VEĽKÁ LOPNICA

2. N.P. - POSCHODIE



PREKRYTIE - MŇSTAL



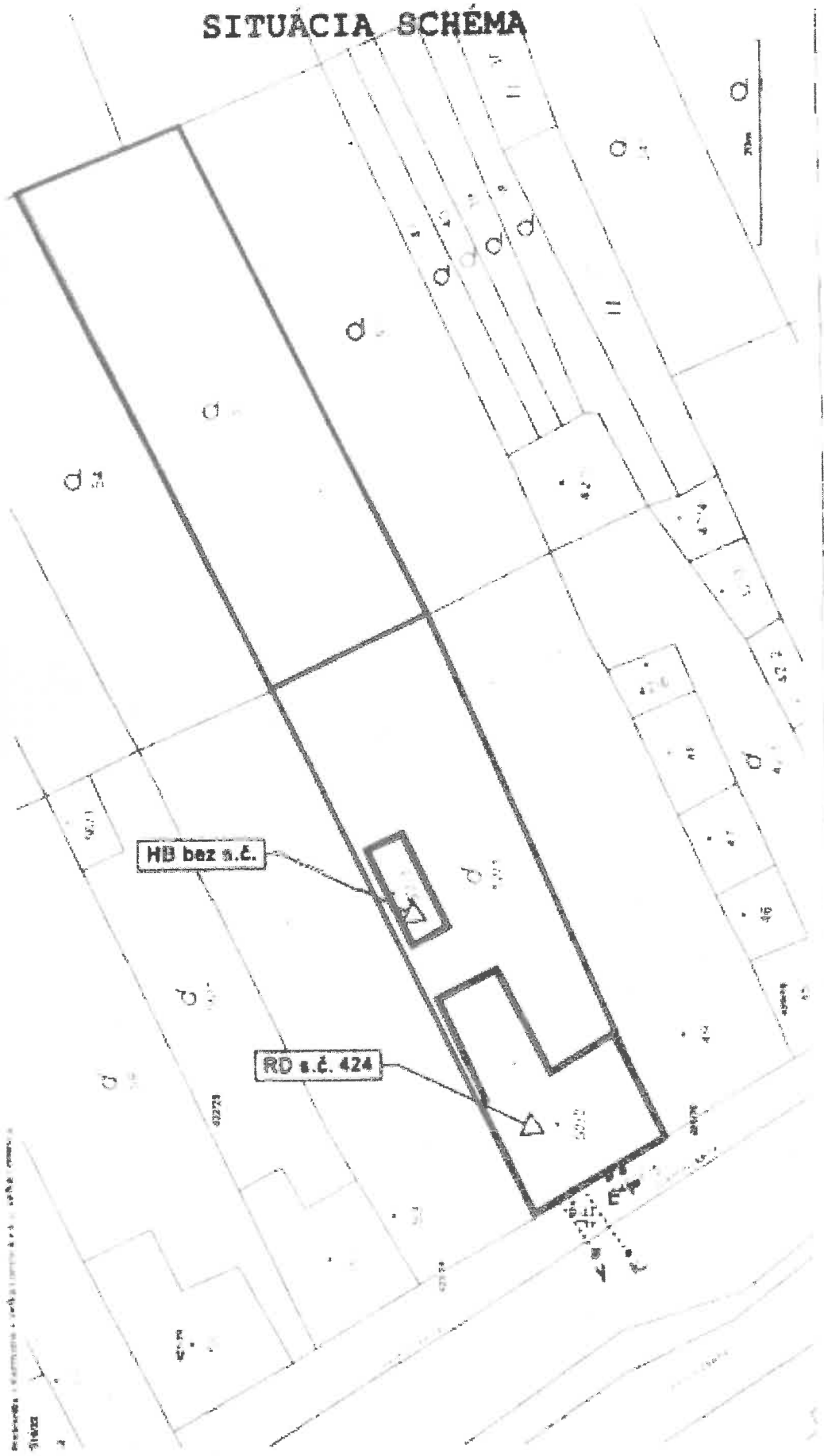
SCHEMATICKÉ NÁKRESY 1:200

VYPRAC.: ING. E. FURZ
 2/16
 OBERIL: 11/07

SITUÁCIA SCHÉMA

Export

Príloha k výkresu č. 1/2022/2022
3/2022



Výkres / schéma / situácia / plán / 2022 / 2022
Dátum 28. 10. 2022

Exteriéry

Príloha č. 8 Fotodokumentácia



pohľad JZ



pohľad SZ



pohľad JV



vstup do RD J



orientačné číslo RD



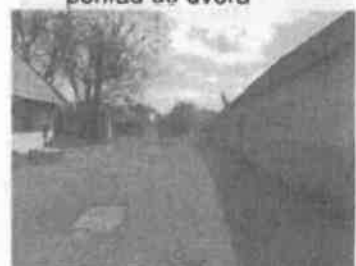
pohľad do dvora



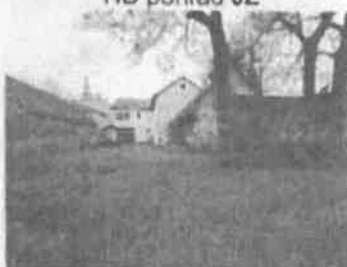
HB pohľad JZ



pohľad do dvora



pohľad do dvora



pohľad do dvora



pohľad do záhrady



prístupová komunikácia

Interiéry



prizemie zadvere



prizemie predsieň



prizemie galéria s bazénom



prizemie chodba



prizemie chodba



prizemie WC



prizemie kúpeľňa



prizemie izba I.



prizemie izba I.



prizemie izba II.



prizemie chodba do kuchyne



prizemie kuchyňa



prizemie izba III.



schodisko na poschodie



poschodie kuchyňa



poschodie kuchyňa



poschodie chodba



poschodie obývacia izba I.



poschodie izba I.



poschodie izba II.



poschodie izba III.



poschodie kúpeľňa I.



poschodie kúpeľňa I.



poschodie WC



poschodie obývacia izba II.



poschodie obývacia izba II.



poschodie kúpeľňa II.



poschodie izba IV.



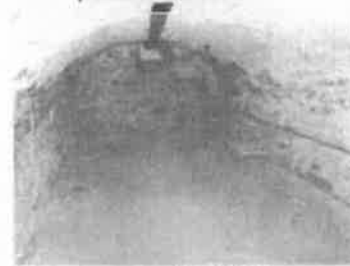
poschodie izba V.



schodisko do suterénu



suterén chodba



suterén sklad



suterén kotolňa



suterén bazén



prizemie podbránie



HB maštal

Rodinný dom súp.č.424 na parc.č.52/2, Jilemnického 22, k.ú.Veľká Lomnica – fotodokumentácia z ulice 05.05.2026



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 80/2026

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

Podpis znalca

