

Znalec: Ing. Branislav Janiga, B.S.Timravy 948/2, 010 08 Žilina
evidenčné číslo 915453, tel: 0908 272 833

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo dňa 28.7.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 287/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 259 postavenom na pozemku parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN-C č. 487, parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu:
LICITOR recovery, k.s., so sídlom kancelárie Námestie SNP 17, 974 01 Banská Bystrica

Počet strán (z toho príloh): 67 (31)
Počet vyhotovení: 5+CD

I. ÚVOD

Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 259 postavenom na pozemku parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN-C č. 487, parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: LICITOR recovery, k.s., so sídlom kancelárie Námestie SNP 17, 974 01 Banská Bystrica

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

20.8.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

21.9.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- o Objednávka zo dňa 28.7.2026
- o Vyjadrenie vlastníka zo dňa 13.1.2016
- o Projekt rodinného domu (situácia, pôdorys 1.PP, 1.NP, podkrovie, rez, pohľady)
- o Potvrdenie súčinnosti pri obhliadke nehnuteľnosti zo dňa 20.8.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3087 k.ú. Trenčín zo dňa 20.8.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky evidované na LV č. 3087 k.ú. Trenčín zo dňa 20.8.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Výrez z územného plánu
- Ponuky na predaj nehnuteľností z internetových portálov – www.nehnuteľnosti.sk
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Zb. stavebný zákon, 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 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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2026.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu, že stavba nieje prenájománá a v danej lokalite je obťažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenájomáť. Metóda porovnávania stavieb je vylúčená z dôvodu absencie obdobných stavieb v blízkom okolí.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VŠH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu, že pozemok nieje prenášaný a v danej lokalite je obtiažné pozemok s podobným charakterom ďalej prenášať. Metóda porovnávania pozemkov je vylúčená z dôvodu absencie obdobných pozemkov v blízkom okolí.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde

M	- počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
k_{PD}	- koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M	- výmera hodnoteného pozemku v m ² ,
$V\dot{S}H_{MJ}$	- priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m ² .

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ	- odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k	- úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3087 v k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín zo dňa 20.8.2026. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3087**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
487	167	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
488/1	26	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
488/2	456	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
259	487	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlaváč Ľubomír r. Hlaváč, Piaristická 259/10, Trenčín, PSČ 911 01, SR, Dátum narodenia: 30.04.1954	1/1
	Titul nadobudnutia: RI 1010/86 -VZ.163/87 V 959/04 - Kúpna zmluva - vz.780/04 Z 5778/07 spätný prevod vlastníckeho práva z dočasného vlastníka na pôvodného vlastníka.	
	Iné údaje: Z 4681/14 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe odplatného prevodu práva (V 3377/05), v.z. 3548/14 Z-687/2026 Oznámenie o zmene záložného veriteľa k V-3377/05, zm. č. 1631/26	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 379/12 - Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Mária Nováková, Ex 20/12 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc. č. 487, 488/1, 488/2, rodinný dom so súpisným číslom 259 na CKN parc. č. 487, v prospech oprávneného Ing. Ilja Cigna, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava - vz.1447/12	-
	P 488/14 Poznomenáva sa zápis CKN p.č. 487,488/1,488/2, stavba s.č.259 na p.č.487 vo vlastníctve Ľubomíra Hlaváča do súpisu oddelenej podstaty v konkurznom konaní úpadcu SEAGLE AIR, a.s. IČO 36320021, Banská Bystrica, vedenom okresným súdom Banská Bystrica pod č.k. 1K/8/2010. vz3180/14	-
	P-204/2017 Exekútorický úrad Brezno, súdny exekútor JUDr. Lucia Hulina Gasper, EX 2/2017/ZL, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností zo zákazom nakladania na pozemky registra CKN parc.č.487, 488/1, 488/2 a stavba so súpisným číslom 259 na parc.č.487 v prospech oprávneného Ing Ilja Cinga, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava, zm.č.1275/17	-
	P-315/2021 Poznomenáva sa prebiehajúce súdne konanie na Okresnom súde Banská Bystrica, sp. zn. 60Cbi/6/2021 o vylúčenie majetku zo súpisu všeobecnej podstaty a to na nehnuteľnosti rodinný dom 259 na pozemku registra C KN parcelné číslo 487, 488/1, 488/2, sp. zn. 2644/21	-
	P-34/2023 Poznomenáva sa začatie súdneho konania č. 60Cbi/6/2021 na Okresnom súde v Banskej Bystrici o vylúčenie majetku zo súpisu konkurznej podstaty k nehnuteľnostiam: pozemky registra CKN parc.č.487, 488/1, 488/2 a stavba so súpisným číslom 259 na parc.č.487, zm.č.262/23	-
	P-172/2026 Poznomenáva sa podanie dovolania a prebiehajúce súdne konanie na Okresnom súde Banská Bystrica, sp. zn. 60Cbi/6/2021 o vylúčenie majetku zo súpisu konkurznej podstaty a to na nehnuteľnosti Rodinný dom so súpisným číslom 259 na pozemku registra C KN parcelné číslo 487 a pozemky registra CKN par.č. 487, 488/1, 488/2, zm.č. 2322/26.	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Iné údaje - nepriradené

OKO - vz. 803/07.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V 3377/05 - záložné právo v prospech Samuel Havran, narodený 30.06.2002, trvale bytom Tematínska ulica 2681/31, 915 01 Nové mEsto nad Váhom, na parc.č.487, 488/1, 488/2 a na stavbu s.č.259 na parc.č.487 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 22.08.2025,v.z. 3143/05, v.z. 3548/14, v.z. 4120/16, zm.č.3451/25 Z 4813/16 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 8.7.2016, v.z. 4120/16 (Z-3824/2025 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 22.08.2025, zm.č.3451/25), (Z-687/2026 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 09.02.2026), zm. č. 1631/26
Vlastník poradové číslo 1	V 563/08 Záložné právo na rod.dom s.č.259 na p.č.487, a na pozemky p.č.487,488/1,488/2, v prospech Dexia banka Slovensko a.s.so sídlom Hodžova 11 Žilina IČO:31 575 951 v zmysle zmluvy o zriadení zálož.práva k nehnuteľnosti č.32/080/07B zo dňa 11.12.2007, zm.č.3513/08, 1160/14

Vlastník poradové číslo 1	Z 4813/12 Exekutorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Mária Nováková, Ex-20/12, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti stavba so súp. č. 259 na parc. č. 487, a na pozemky registra C KN parc. č. 487, 488/1, 488/2, v prospech oprávneného Ing. Ilja Cigna, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava, v.z.2648/12
Vlastník poradové číslo 1	Z-3741/2017 - Exekutorský úrad Brezno, súdny exekútor JUDr. Lucia Hulina Gasper, EX 2/2017/ZL - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc. č. 487, 488/1, 488/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 259 na parc. č. 487 v prospech oprávneného Ing. Ilja Cinga, nar. 11.06.1950, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava 1 - zm.č. 2819/17

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.8.2026 za účasti znalca Ing. Branislava Janigu, pána Hlaváča a pani Bustinovej. Na obhliadke bolo vykonané kontrolné zameranie nehnuteľnosti, podrobná vizuálna obhliadka a fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia:

Pre spracovanie tohto znaleckého posudku bola znalcovi poskytnutá čiastočná technická dokumentácia k rodinného domu. Údaj o veku rodinného domu rok 1924 (bol použitý údaj vlastníka nehnuteľnosti). Iný doklad nebol predložený. Podľa predloženej technickej dokumentácie bola v roku 2005 zrealizovaná prestavba a prístavba rodinného domu. Počas rekonštrukcie (rok 2005) boli vymenené všetky prvky krátkodobej životnosti. Doklady o rekonštrukcii a prístavbách neboli predložené.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Stavba – Rodinný dom súp. číslo 259, na parc. KN-C č. 487 a pozemky parc. KN-C č. 487, parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín sú evidované v popisných informáciách katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č.3087. Stavba je zapísaná ako Rodinný dom, druh stavby 10 - Rodinný dom. Druh stavby v zmysle evidencie katastra nehnuteľností je v súlade so spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky. Pozemok parc. KN-C č. 487 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín je evidovaný ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, situovaný v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemok parc. KN-C č. 488/1 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín je evidovaný ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, situovaný v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 17 - pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom. Pozemok parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín je evidovaný ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, situovaný v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 18 - pozemok, na ktorom je dvor.

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a boli zistené skutočnosti:

Pôdorysné zobrazenie stavby (rodinného domu) v informatívnej kópii z katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál dňa 20.8.2026 nieje v súlade s jej skutočným pôdorysom. Nieje zobrazený prestrešený vstup, prekrytá terasa a garáž. Rodinný dom je evidovaný na parc. KN-C č. 487, ale v skutočnosti je postavený na parc. KN-C č. 487, č. 488/1 a č. 488/2. Pôvodná stavba zakreslená na parc. KN-C č. 488/1 bola odstránená. Búracie povolenie nebolo predložené.

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

Rodinný dom súp. č. 259 na pozemku parc. KN-C č. 487 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Príslušenstvo na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, prípojky inžinierskych sietí (vodovodná, plynovodná, kanalizačná, elektrická), spevnené plochy, oplotenie, garáž, studňa, vodomerná šachta, armatúrna šachta, zavlažovací systém.

Pozemky:

- Pozemok parc. KN-C č.487 k.ú. Trenčín
- Pozemok parc. KN-C č.488/1 k.ú. Trenčín
- Pozemok parc. KN-C č.488/2 k.ú. Trenčín

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

- Neboli zistené

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

Územný plán je zverejnený na internetovej stránke: <https://trencin.sk/samosprava/uzemne-planovanie/uzemny-plan/>. Hodnotená nehnuteľnosť je v rámci územného plánu v lokalite obytné územie - rodinné domy. Výrez z územného plánu s hodnotenou lokalitou je súčasťou príloh.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 259 na parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 k.ú. Trenčín

UMIESTNENIE STAVBY:

Rodinný dom súp.č.259 je postavený na pozemku parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín. Ide o samostatne stojaci rodinný dom s jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným podlažím a podkrovím. Prístup k domu je riešený z juhovýchodnej strany z ulice. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1924 (na základe vyjadrenia vlastníka). Prístavba a prestavba rodinného domu bola realizovaná v roku 2005 (na základe čiastočnej technickej dokumentácie). Iná informácia nebola predložená.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- v 1. podzemnom podlaží sa nachádza schodisko, chodba, 2 x sklad, izba, fitness, sauna, kotolňa.
- v 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná hala, chodba, schodisko, pracovňa, kuchyňa, jedáleň, kúpeľňa + WC, šatník, terasa.
- v podkroví (nadstavba) sa nachádza chodba, šatník, kúpeľňa, 3 x izba, loggia.

KONŠTRUKČNÉ A MATERIÁLOVÉ VYHOTOVENIE (VRÁTANE VYHOTOVENÝCH ZMIEN OPROTI PROJEKTU):

- Základy - 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou a zvislou izoláciou.
- Zvislé nosné konštrukcie - 1.PP - z monolitického betónu, 1.NP - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm; podkrovie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - 1.PP, 1.NP - tehlové priečkovky, podkrovie - sadrokartónové.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1.PP, 1.NP - s rovným podhl'adom betónové monolitické, podkrovie - s rovným podhl'adom drevené trámové.
- Strecha - krovy - 1. NP - zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytina strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.).
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - obklady fasád - 1.PP, podkrovie - škárované lícovky do 1/3, 1.NP - škárované lícovky nad 2/3.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1.PP, 1.NP, podkrovie - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - 1.PP - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, vane, samostatnej sprchy, WC min. do výšky 1 m; 1.NP - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, vane, samostatnej sprchy, kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene); podkrovie - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, vane, samostatnej sprchy.
- Výplne otvorov - dvere - 1.PP, 1.NP, podkrovie - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - 1.PP, 1.NP, podkrovie - drevené okná z europrofilov; okenné žalúzie - 1.PP - kovové; vráta garážové - 1.NP - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál.
- Klampiarske konštrukcie strechy - 1.NP - z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače).
- Klampiarske konštrukcie ostatné - 1.PP, 1.NP, podkrovie - z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.).
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1.PP - podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral), podkrovie - podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga), 1.NP - kamenné dlažby, podkrovie - podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga); dlažby a podlahy ost. miestností - 1.PP, 1.NP - kamenné dlažby, podkrovie - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchýň - 1.PP - drezové umývadlo kameninové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky); 1.NP - sporák elektrický, varná jednotka (štvorhoráková), chladnička alebo mraznička (zabudovaná), odsávač pár, drezové umývadlo nerezové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky), kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).
- Vybavenie kúpeľní - 1.PP - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou, umývadlo, samostatná sprcha, záchod splachovací so zabudovanou nádržkou v stene; 1.NP - umývadlo, samostatná sprcha, záchod splachovací

so zabudovanou nádržkou v stene; podkrovie - vaňa plastová jednoduchá, umývadlo, bidet, samostatná sprcha, záchod splachovací so zabudovanou nádržkou v stene; vodovodné batérie - 1.PP, 1.NP, podkrovie - pákové nerezové so sprchou, pákové nerezové.

- Vykurovanie - zdroj vykurovania - 1.PP - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej - centrálny vysávač + úpravňa vody, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla, kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...); 1.NP, podkrovie - lokálne - elektrické konvektory; ústredné vykurovanie - 1.PP, podkrovie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; 1.NP - podlahové teplovodné.
- Teplá voda - zdroj teplej vody - 1.PP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.
- Vnútorne rozvody vody - 1.PP, 1.NP, podkrovie - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja.
- Vnútorne rozvody kanalizácie - 1.PP, 1.NP, podkrovie - plastové a azbestocementové potrubie.
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1.PP, podkrovie - svetelná; 1.NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1.PP, 1.NP, podkrovie - s automatickým istením.
- Vnútorne rozvody plynu - inštalácia plynu - 1.PP, 1.NP - rozvod zemného plynu.
- Schodisko - 1.PP - mramor, pieskovec, 1.NP - tvrdé drevo, červený smrek.
- Domáci telefón - 1.PP, 1.NP, podkrovie - vyskytujúca sa položka
- Rozvod televízny a rádioantény - 1.PP, 1.NP, podkrovie - vyskytujúca sa položka
- Zabezpečovacie zariadenie - 1.PP, 1.NP, podkrovie - vyskytujúca sa položka
- Sauna - 1.PP - vyskytujúca sa položka
- Bleskozvod - 1.NP - vyskytujúca sa položka
- Kozub - 1.NP - s vyhrievacou vložkou
- Vstavané skrine - 1.NP, podkrovie - vyskytujúca sa položka
- Balkón - 2.NP - výmery do 5 m²
- Konštrukcie navyše - 1.NP - vonkajšie žalúzie; 2.NP - klimatizácia

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	1924	$14,17 \cdot 10,55 + 1,5 \cdot 4,62 + 1/4 \cdot 2,025 \cdot 1,05 \cdot \pi$	158,09	
1. PP	2005	$5,13 \cdot 3,43 + 1,95 \cdot 1,70 + 1/4 \cdot 4,38 \cdot 0,18 \cdot \pi + 4,65 \cdot 2,07 - 1,5 \cdot 0,8$	29,96	
Spolu 1. PP			188,05	120/188,05=0,638
1. NP	1924	$14,17 \cdot 12,47 + 1/4 \cdot 2,025 \cdot 1,05 \cdot \pi$	178,37	
1. NP	2005	$(6,93 + 6,3) \cdot 8,39/2 + 5,35 \cdot 3,65 + 1,95 \cdot 1,70 + 1/4 \cdot 1,7^2 \cdot \pi$	80,61	
Spolu 1. NP			258,98	120/258,98=0,463
1. Nadstavba	2005	$12,55 \cdot 8,93 + 4,37 \cdot 2,76$	124,13	120/124,13=0,967

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	

	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	160
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.1 mramor, pieskovec	250
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	200
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (2 ks)	310
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2091

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálenie a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	

	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
15	Obklady fasád	
	15.1.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 2/3	480
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.6 kamenné dlažby	420
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
-	Konštrukcie naviac	
	vonkajšie žalúzie	64
	Spolu	9564

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (4 ks)	140
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (10 bm)	900
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2891

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.2 sadrokartónové	240
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	80
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4760

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (4 ks)	140
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 3x vnútorná (1 kpl)	120
	Spolu	1155

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,199$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6975 + 2091 * 0,638)/30,1260$	275,81
1. NP	$(9564 + 2891 * 0,463)/30,1260$	361,90
1. Nadstavba	$(4760 + 1155 * 0,967)/30,1260$	195,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	4,87	60,00	2,92
2	Zvislé konštrukcie	15,16	60,00	9,10
3	Stropy	10,10	55,00	5,56
4	Zastrešenie bez krytiny	3,02	35,00	1,06
5	Krytina strechy	3,66	30,00	1,10
6	Klmpiarske konštrukcie	1,61	35,00	0,56
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,03	30,00	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,90	35,00	1,02
9	Vnútorné keramické obklady	1,43	35,00	0,50
10	Schody	1,74	35,00	0,61
11	Dvere	5,34	35,00	1,87
12	Vráta	1,46	30,00	0,44
13	Okná	5,34	35,00	1,87
14	Povrchy podláh	5,87	35,00	2,05
15	Vykurovanie	9,25	35,00	3,24
16	Elektroinštalácia	4,55	35,00	1,59
17	Bleskozvod	0,71	30,00	0,21
18	Vnútorný vodovod	1,64	35,00	0,57
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	35,00	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,28	35,00	0,10
21	Ohrev teplej vody	0,22	35,00	0,08
22	Vybavenie kuchýň	6,68	35,00	2,34
23	Hygienické zariadenia a WC	2,32	30,00	0,70
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,57	30,00	2,27
	Opotrebenie			41,06%
	Technický stav			58,94%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1924		
Východisková hodnota	$275,81 \text{ €/m}^2 * 188,05 \text{ m}^2 * 4,199 * 1,10$	239 564,19
Technická hodnota	$58,94\% \text{ z } 239 564,19$	141 199,13

1. NP z roku 1924		
Východisková hodnota	361,90 €/m ² *258,98 m ² *4,199*1,10	432 905,77
Technická hodnota	58,94% z 432 905,77	255 154,66
1. Nadstavba z roku 2005		
Východisková hodnota	195,08 €/m ² *124,13 m ² *4,199*1,10	111 847,96
Technická hodnota	58,94% z 111 847,96	65 923,19

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	239 564,19	141 199,13
1. nadzemné podlažie	432 905,77	255 154,66
1. nadstavba	111 847,96	65 923,19
Spolu	784 317,92	462 276,98

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot na parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je oplotenie na parc. KN-C č.488/1 a č. 488/2, ktoré má základy z kameňa a betónu s betónovou podmurovkou a murovanou výplňou. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 70 rokov pri bežnej údržbe.

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	70,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	70,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	126,00m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: $13+6+18+12+21 = 70,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $70*1,8 = 126,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	49	70	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 126,00\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 4,199 * 1,10$	35 610,80
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 35 610,80 \text{ €}$	24 927,56

2.2.2 Plot od ulice na parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je oplotenie od ulice, ktoré má základy z kameňa a betónu s betónovou podmurovkou a výplňou z oceľovej tyčoviny v ráme. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 70 rokov pri bežnej údržbe.

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	13,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	13,50m 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 vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13,5 m
Pohľadová plocha výplne: 13,5*1,0 = 13,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

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. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	49	70	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(13,50m * 53,98 €/m + 13,50m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,199 * 1,10	6 013,39
Technická hodnota	70,00 % z 6 013,39 €	4 209,37

2.2.3 Studňa na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je narážaná studňa hĺbky 6,0m. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} \cdot 6\text{m}) \cdot 4,199 \cdot 1,10$	1 651,16
Technická hodnota	73,75 % z 1 651,16 €	1 217,73

2.2.4 Vodovodná prípojka (verejný vodovod) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu na verejný vodovod. Vodovodná prípojka je z PVC, potrubia DN 25mm a má dĺžku 6,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka (verejný vodovod) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 1,10$	1 149,83
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,149,83 \text{ €}$	666,90

2.2.5 Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je vodomerná šachta. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,4 * 1,4 * 0,8 = 1,57 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,57 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 1,10$	1 843,88
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,843,88 \text{ €}$	1 069,45

2.2.6 Vodovodná prípojka (studňa) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu na studňu. Vodovodná prípojka je z PVC, potrubia DN 25mm a má dĺžku 5,5 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka (studňa) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 1,10$	1 054,01
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,054,01 \text{ €}$	611,33

2.2.7 Armatúrna šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je armatúrna šachta. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 1,9 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrna šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,9 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 1,10$	2 231,45
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 2\,231,45 \text{ €}$	1 294,24

2.2.8 Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu na kanalizáciu. Kanalizačná prípojka je z plastového potrubia DN 150mm a má dĺžku 8,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

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: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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 parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,199 * 1,10$	1 048,68
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,048,68 \text{ €}$	608,23

2.2.9 Kanalizačná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná šachta. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,199 * 1,10$	1 402,85
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,402,85 \text{ €}$	813,65

2.2.10 Elektrická prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Elektrická prípojka NN je riešená vzdušným káblom Cu 4x16mm celkovej dĺžky 9,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

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) kábová 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: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 4,199 * 1,10$	538,33
Technická hodnota	58,00 % z 538,33 €	312,23

2.2.11 Plynová prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Plynová prípojka je riešená potrubím DN 25mm celkovej dĺžky 7,8 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

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: 7,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,199 * 1,10$	508,35
Technická hodnota	58,00 % z 508,35 €	294,84

2.2.12 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy zo zámkovej dlažby o celkovej ploche 72,0 m². Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 40 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,0*4,1+17,0*0,6+13,5*1,20+21,0*1,0 = 72 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$72 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 1,10$	4 858,71
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 4 858,71 \text{ €}$	2 307,89

2.2.13 Zavlažovací systém na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín

Predmetom ohodnotenia je zavlažovací systém. Potrubie je DN 25mm a má dĺžku 51,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 51 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zavlažovací systém na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 1,10$	9 773,55
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 9 773,55 \text{ €}$	5 668,66

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 259 na parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 k.ú. Trenčín	784 317,92	462 276,98
Plot na parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	35 610,80	24 927,56
Plot od ulice na parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	6 013,39	4 209,37
Studňa na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 651,16	1 217,73
Vodovodná prípojka (verejný vodovod) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 149,83	666,90
Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 843,88	1 069,45
Vodovodná prípojka (studňa) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 054,01	611,33
Armatúrna šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2 231,45	1 294,24
Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 048,68	608,23
Kanalizačná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 402,85	813,65
Elektrická prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	538,33	312,23
Plynová prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	508,35	294,84
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	4 858,71	2 307,89
Zavlažovací systém na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	9 773,55	5 668,66
Celkom:	852 002,91	506 279,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom súp.č. 259 na pozemku parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 zapísaný na LV č.3087 a pozemky parc. KN-C č. 487, parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 zapísané na LV č. 3087 sa nachádzajú v zastavanej časti mesta Trenčín v katastrálnom území Trenčín. Nehnuteľnosť je prístupná z mestskej komunikácie z ulice Piaristická. Hodnotený pozemok je rovinatý. Na pozemku sú verejné siete (vodovod, plyn, kanalizácia, elektrorozvody). Predmetná lokalita má dobré dopravné napojenie na hlavné mestské dopravné ťahy a obchvaty mesta Trenčín, centrum mesta je vzdialené cca. 1,0 km. V okolí je priemerná hustota obyvateľstva, doprava je autobusová (MHD). V krajskom meste Trenčín sú sídla okresných úradov a úradov s krajskou pôsobnosťou, vysoká škola, nemocnica, poliklinika, banky, divadlá, nákupné centrá, autobusové a železničné nástupište, spevnené cesty a chodníky, zelené plochy, parky, športoviská. Mesto Trenčín ako krajské mesto, má kompletnú vybavenosť školskými, zdravotníckymi, športovými, kultúrnymi a obchodnými zariadeniami.



Obr. 1 Vyznačené umiestnenie rodinného domu v meste Trenčín ako aj umiestnenie vzhľadom k centru

b) Analýza využitia nehnuteľností

Hodnotená nehnuteľnosť je svojím stavebno-technickým vybavením určená najmä na bývanie. Iné využitie je možné po stavebných úpravách (administratívne účely a pod.).

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

- V danej lokalite neboli zistené žiadne priame riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie rodinného domu na daný účel.

Na liste vlastníctva č.3087 v časti ťarchy:

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V 3377/05 - záložné právo v prospech Samuel Havran, narodený 30.06.2002, trvale bytom Tematínska ulica 2681/31, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, na parc.č.487, 488/1, 488/2 a na stavbu s.č.259 na parc.č.487 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 22.08.2025, v.z. 3143/05, v.z. 3548/14, v.z. 4120/16, zm.č.3451/25 Z 4813/16 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 8.7.2016, v.z. 4120/16 (Z-3824/2025 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 22.08.2025, zm.č.3451/25), (Z-687/2026 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 09.02.2026), zm. č. 1631/26
Vlastník poradové číslo 1	V 563/08 Záložné právo na rod.dom s.č.259 na p.č.487, a na pozemky p.č.487,488/1,488/2, v prospech Dexia banka Slovensko a.s.so sídlom Hodžova 11 Žilina IČO:31 575 951 v zmysle zmluvy o zriadení zálož. práva k nehnuteľnosti č.32/080/07B zo dňa 11.12.2007, zm.č.3513/08, 1160/14

Vlastník poradové číslo 1	Z 4813/12 Exekutorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Mária Nováková, Ex-20/12, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti stavba so súp. č. 259 na parc. č. 487, a na pozemky registra C KN parc. č. 487, 488/1, 488/2, v prospech oprávneného Ing. Ilja Cigna, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava, v.z.2648/12
Vlastník poradové číslo 1	Z-3741/2017 - Exekutorský úrad Brezno, súdny exekútor JUDr. Lucia Hulína Gasper, EX 2/2017/ZL - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc. č. 487, 488/1, 488/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 259 na parc. č. 487 v prospech oprávneného Ing. Ilja Cigna, nar. 11.06.1950, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava 1 - zm.č. 2819/17

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,5 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,050	8	0,40
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	164,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 164,03 / 180$	0,911
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 506\,279,06 \text{ €} * 0,911$	461 220,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

POPIS

Hodnotené pozemky parc. KN-C č. 487, parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 zapísané na LV č. 3087 sa nachádzajú v meste Trenčín v katastrálnom území Trenčín. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území mesta. Hodnotené pozemky sa nachádzajú na ul. Piaristická, ktorá je súčasťou obytného celku mesta. Prístup k pozemku je priamo z ulice. Pozemky parc. KN-C č. 487, č. 488/1 a č. 488/2 sú evidované ako zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemku sa nachádzajú prípojky plynu, vody, kanalizácie a elektrická prípojka NN. Dostupnosť do centra krajského mesta Trenčín je vyhovujúca autobusom (MHD). Vzdialenosť od centra mesta je do 1,0 km. V krajskom meste Trenčín je dobrá príležitosť na získanie pracovných miest. Vo výpočte všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov je uvažovaná jednotková východisková hodnota: 26,56 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
487	zastavaná plocha a nádvorie	167,00	1/1	167,00
488/1	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26,00
488/2	zastavaná plocha a nádvorie	456,00	1/1	456,00
Spolu výmera				649,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,05 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	6,3063
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,3063$	167,50 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 487	$167,00 \text{ m}^2 * 167,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 972,50
parcela č. 488/1	$26,00 \text{ m}^2 * 167,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 355,00
parcela č. 488/2	$456,00 \text{ m}^2 * 167,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	76 380,00
Spolu		108 707,50

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 259 postavenom na pozemku parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN-C č. 487, parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu súp.č. 259 postavenom na pozemku parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN-C č. 487, parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 259 na parc. KN-C č.487, č.488/1 a č. 488/2 k.ú. Trenčín	421 134,33
Plot na parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	22 709,01
Plot od ulice na parc. KN-C č. 488/1 a parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	3 834,74
Studňa na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 109,35
Vodovodná prípojka (verejný vodovod) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	607,55
Vodomerná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	974,27
Vodovodná prípojka (studňa) na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	556,92
Armatúrna šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	1 179,05
Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	554,10
Kanalizačná šachta na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	741,24
Elektrická prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	284,44
Plynová prípojka na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	268,60
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	2 102,49
Zavlažovací systém na parc. KN-C č. 488/2 k.ú. Trenčín	5 164,15
Spolu stavby	461 220,22
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 487 (167 m ²)	27 972,50
Pozemky - parc. č. 488/1 (26 m ²)	4 355,00
Pozemky - parc. č. 488/2 (456 m ²)	76 380,00
Spolu pozemky (649,00 m²)	108 707,50
Všeobecná hodnota celkom	569 927,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	570 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstosedemdesiatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č.3087 v časti ťarchy:

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V 3377/05 - záložné právo v prospech Samuel Havran, narodený 30.06.2002, trvale bytom Tematínska ulica 2681/31, 915 01 Nové mEsto nad Váhom, na parc.č.487, 488/1, 488/2 a na stavbu s.č.259 na parc.č.487 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 22.08.2025, v.z. 3143/05, v.z. 3548/14, v.z. 4120/16, zm.č.3451/25 Z 4813/16 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 8.7.2016, v.z. 4120/16 (Z-3824/2025 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 22.08.2025, zm.č.3451/25), (Z-687/2026 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 09.02.2026), zm. č. 1631/26
Vlastník poradové číslo 1	V 563/08 Záložné právo na rod.dom s.č.259 na p.č.487, a na pozemky p.č.487,488/1,488/2, v prospech Dexia banka Slovensko a.s.so sídlom Hodžova 11 Žilina IČO:31 575 951 v zmysle zmluvy o zriadení zálož.práva k nehnuteľnosti č.32/080/07B zo dňa 11.12.2007, zm.č.3513/08, 1160/14
Vlastník poradové číslo 1	Z 4813/12 Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Mária Nováková, Ex-20/12, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti stavba so súp. č. 259 na parc.č. 487, a na pozemky registra C KN parc.č. 487, 488/1, 488/2, v prospech oprávneného Ing.Ilja Cigna, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava, v.z.2648/12
Vlastník poradové číslo 1	Z-3741/2017 - Exekútorský úrad Brezno, súdny exekútor JUDr. Lucia Hulina Gasper, EX 2/2017/ZL - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc. č. 487, 488/1, 488/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 259 na parc. č. 487 v prospech oprávneného Ing. Ilja Cinga, nar. 11.06.1950, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava 1 - zm.č. 2819/17

V Žiline, dňa 21.09.2026

Ing. Branislav Janiga

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915453.

Znalecký posudok je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 287/2026.

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

Ing. Branislav Janiga