

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Družstevná 145/47, 010 04 Žilina-Bánová, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č. D401124 zo dňa 12.1.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 23/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kláčany, obec Liptovské Kláčany, okres Liptovský Mikuláš, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kláčany, obec Liptovské Kláčany, okres Liptovský Mikuláš, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 40 (16)

Počet vyhotovení: 4+1archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.12.2024 a 4.2.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.2.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D401124 zo dňa 12.1.2026
- Potvrdenie veku stavby č. 36/2011 vydané obcou Liptovské Kl'ačany zo dňa 28.03.2011
- Stavebné povolenie č. 3/84 na stavbu "hospodárska budova" vydané MNV v Liptovských Kl'ačanoch dňa 07.05.1984
- Pôdorysy jednotlivých podlaží a garáže

5.b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.849 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)
- Územnoplánovacie informácie z ÚPN obce Liptovské Kl'ačany

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- a) Metóda porovnávania
- b) Kombinovaná metóda
- c) Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodari obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [\text{€}]$$

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom nebol dňa 4.2.2026 vlastníkom sprístupnený, ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie z verejných portálov, údaje zistené mnou na obhliadke dňa 5.12.2024, kedy bol rodinný dom vlastníkom sprístupnený, použité na vypracovanie ZP č. 149/2024 zo dňa 13.12.2024 pre účel dražby).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu a jeho príslušenstva, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 za 4.Q 2025, platných pre 1.štvrtrok 2026 - 4,057.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavané pozemky. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená minimálna ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu absencie potrebných podkladov (v porovnateľných lokalitách neboli zistené ponuky na prenájom pozemkov ani uzatvorené nájomné zmluvy, na základe ktorých by boli preukázateľne zistené dosiahnuteľné nájomné sadzby).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.849 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš, vytvorený cez katastrálny portál:

Rodinný dom č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš a pozemky parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš sú evidované vo vlastníctve:

1 Serafín Roman r. Serafín, 032 14, Liptovské Kl'ačany, č. 72, SR, Dátum narodenia: 10.10.1980 v podiele 1/1

Ťarchy: záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.2.2026. Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom nebol dňa 4.2.2026 vlastníkom sprístupnený, boli pre zhodnotenie technického stavu použité aj údaje zistené mnou na obhliadke dňa 5.12.2024, kedy bol rodinný dom vlastníkom sprístupnený, ktoré boli použité aj na vypracovanie ZP č. 149/2024 zo dňa 13.12.2024 pre účel dražby.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi boli zadávateľom posudku predložené - pôdorysy jednotlivých podlaží a garáže. Skutkový stav bol zameraný na miestnom šetrení dňa 05.12.2024 a dňa 4.2.2026 a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Podľa Potvrdenia veku stavby č. 36/2011 vydaného obcou Liptovské Kl'ačany dňa 28.03.2011 bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1947. V roku 1985 bola zrealizovaná prístavba k rodinnému domu. Pre prístavbu nebol predložený žiadny doklad. Údaj o veku prístavby bol stanovený odborným odhadom znalca, vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie prístavby hospodárskej budovy povolenej v roku 1984 na základe Stavebného povolenia č. 3/84 na stavbu "hospodárska budova" vydaného MNV v Liptovských Kl'ačanoch dňa 07.05.1984. Súčasným majiteľom boli realizované dielčie výmeny niektorých konštrukčných prvkov – bol osadený nový kotol ÚK v suteréne domu, vymenená časť okien, vstupné dvere, nášlapné vrstvy podláh, vybavenie kuchyne, v kúpeľni bola osadená nová obmurovaná vaňa a vymenená časť obkladov. Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom nebol dňa 4.2.2026 vlastníkom sprístupnený, boli pre zhodnotenie technického stavu použité aj údaje zistené

mnou na obhliadke dňa 5.12.2024, kedy bol rodinný dom vlastníkom sprístupnený, ktoré boli použité aj na vypracovanie ZP č. 149/2024 zo dňa 13.12.2024 pre účel dražby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Rodinný dom č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš a pozemky parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš boli v čase ohodnotenia evidované v evidencii katastra nehnuteľností na LV č. 849 k.ú. Liptovské Kl'ačany, stavba je evidovaná ako rodinný dom, druh stavby 10 - rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Pozemky sú na liste vlastníctva evidované ako: pozemky parc. KN č. 152/1, 152/2 ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia pozemku 17 - pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom; pozemok parc. KN č. 153 ako druh pozemku záhrada, s kódom využitia 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. Druh pozemkov uvedený na liste vlastníctva je v súlade s ich skutočným využitím. Hospodárska stavba na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš a Garáž na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš nie sú evidované v katastri nehnuteľností, sú zakreslené v katastrálnej mape.

Prístup k domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 600 k.ú. Liptovské Kl'ačany, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KN č. 138 k.ú. Liptovské Kl'ačany, evidovanom na liste vlastníctva č. 745 k.ú. Liptovské Kl'ačany, vo vlastníctve obce Liptovské Kl'ačany.

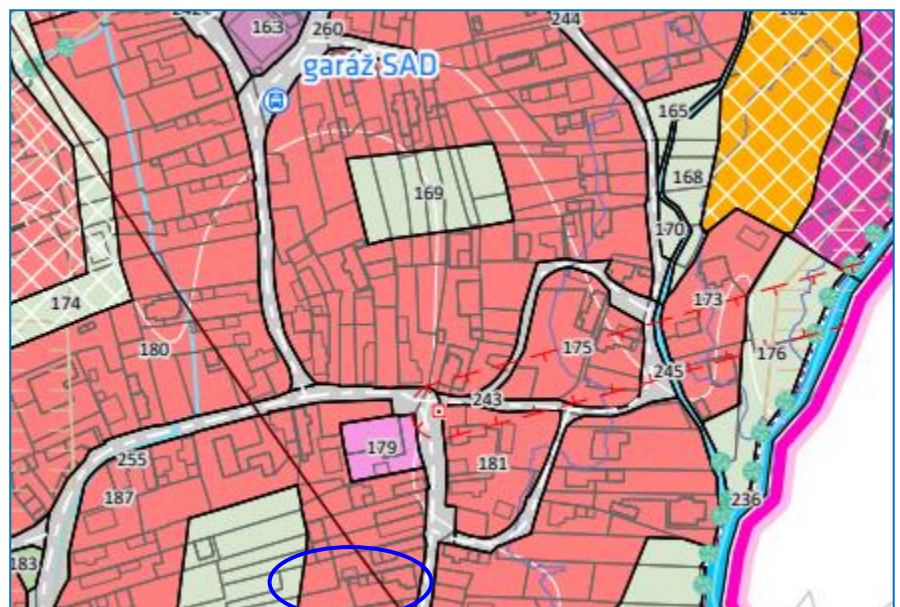
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Rodinný dom č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš
- Hospodárska stavba na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš
- Garáž na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš
- Pozemky parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš

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: Na stránkach obce Liptovské Kl'ačany bol zistený návrh územného plánu, podľa ktorého sa pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne pre IBV:



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kláčany, obec Liptovské Kláčany, okres Liptovský Mikuláš

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kláčany, situovaný v zastavanom území obce Liptovské Kláčany, v blízkosti jej centrálnej časti, v lokalite so zástavbou rodinných domov. Prístup k domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 600 k.ú. Liptovské Kláčany, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KN č. 138 k.ú. Liptovské Kláčany, evidovanom na liste vlastníctva č. 745 k.ú. Liptovské Kláčany, vo vlastníctve obce Liptovské Kláčany. Podľa Potvrdenia veku stavby č. 36/2011 vydaného obcou Liptovské Kláčany dňa 28.03.2011 bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1947. V roku 1985 bola zrealizovaná prístavba k rodinnému domu. Pre prístavbu nebol predložený žiadny doklad. Údaj o veku prístavby bol stanovený odborným odhadom znalca, vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie prístavby hospodárskej budovy povolenej v roku 1984 na základe Stavebného povolenia č. 3/84 na stavbu "hospodárska budova" vydaného MNV v Liptovských Kláčanoch dňa 07.05.1984. Súčasným majiteľom boli realizované dielčie výmeny niektorých konštrukčných prvkov – bol osadený nový kotol ÚK v suteréne domu, vymenená časť okien, vstupné dvere, nášlapné vrstvy podláh, vybavenie kuchyne, v kúpeľni bola osadená nová obmurovaná vaňa a vymenená časť obkladov.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, jedným nadzemným podlažím, čiastočne podpivničený.

- Na 1. podzemnom podlaží je situovaná kotolňa.
- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, predsieň, 3 obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa s WC

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu. Obvodové murivo 1. podzemného podlažia je z monolitického betónu, s vonkajšou povrchovou úpravou z obkladu z keramickej dlažby, vnútorné omietky sú hrubé vápenno-cementové, strop je železobetónový s rovným podhľadom, podlaha v suteréne je z cementového poteru, elektroinštalácia svetelná a motorická. V suteréne je osadený kotol na pevné palivo. Vstup na 1. podzemné podlažie je z exteriéru.

Obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie nadzemného podlažia sú murované z plnej pálenej tehly bez zateplenia. Strop nad 1.nadzemným podlažím je drevený trámový s rovným podhľadom. Strecha je sedlová s dreveným krovom, s krytinou z jednodrážkovej škridle, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú zo škrabaného brilozlitu. Vnútorné úpravy povrchov tvorí prevažne vápenno-cementová hladká omietka, v kúpeľni a v kuchyni keramický obklad stien. Dvere sú drevené hladké, osadené do ocelových zárubní, okná sú prevažne plastové s izolačným sklom, na časti drevené dvojité s doskovým ostením. Podlahy na 1.nadzemnom podlaží sú v zádverí a v 2 obytných miestnostiach laminátové lamelové, v jednej miestnosti je pôvodná dlážkovica, v kúpeľni s WC z keramickej dlažby, v kuchyni z PVC.

V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom, el. sporákom s el. rúrou, sporákom na propán-bután. Vybavenie kúpeľne tvorí - plastová rohová obmurovaná vaňa, keramické nábytkové umývadlo, pákové batérie, WC misa kombi.

Vykurovanie domu je ústredné, ocelovými radiátormi, zdrojom je kotol na pevné palivo osadený v suteréne. Zdrojom TÚV je elektrický zásobník na TÚV osadený v kúpeľni s WC. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, elektroinštalácie svetelnej a motorickej. Dom je odkanalizovaný do septiku pri rodinnom dome, s trativodom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1947	1,2*(3,90*3,41)	15,96	120/15,96=7,519
1. NP	1947	5,02*10,50	52,71	
1. NP	1985	5,02*3,30+6,20*7,04	60,21	
Spolu 1. NP			112,92	120/112,92=1,063

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná	-	165
4	Murivo		
	4.1.e murované z tehál (plná) v skladobnej hr. do 30 cm	-	710
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deľiace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, nad 2/3	-	195
	14.3.a škrabaný brizolit, nad 1/3 do 1/2	-	30
	14.4.c vápenné do 1/3	15	-
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, do 1/3	90	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné	-	135
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	530
	18.7 jednoduché oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ.	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	Spolu	3820	6025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
-----------	--	--	--

	33.1 kameninové potrubie (2 ks)	-	50
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický s elektrickou rúrou (1 ks)	-	60
	36.3 sporák na propán-bután (1 ks)	-	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	-	193
37	Vnútorné vybavenie		
	37.4 vaňa plastová (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	335	938

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(3820 + 335 * 7,519) / 30,1260$	210,41
1. NP	$(6025 + 938 * 1,063) / 30,1260$	233,09

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby a čiastočnú rekonštrukciu rodinného domu bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so stanovením opotrebenie konštrukčných prvkov 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	7,94	50,00	3,97
2	Zvislé konštrukcie	16,05	72,00	11,56
3	Stropy	12,01	72,00	8,65
4	Zastrešenie bez krytiny	8,28	72,00	5,96
5	Krytina strechy	7,09	72,00	5,10
6	Klampiarske konštrukcie	0,86	72,00	0,62
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,05	52,00	3,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,18	72,00	2,29
9	Vnútorné keramické obklady	1,46	22,00	0,32
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	1,99	32,00	0,64
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,30	32,00	2,34
14	Povrchy podláh	6,78	42,00	2,85
15	Vykurovanie	6,99	32,00	2,24
16	Elektroinštalácia	4,26	62,00	2,64

17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,85	52,00	0,96
19	Vnútorná kanalizácia	0,66	52,00	0,34
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,86	12,00	0,10
22	Vybavenie kuchýň	4,40	32,00	1,41
23	Hygienické zariadenia a WC	1,99	22,00	0,44
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			55,58%
	Technický stav			44,42%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1947		
Východisková hodnota	210,41 Eur/m ² *15,96 m ² *4,057*0,95	12 942,79
Technická hodnota	44,42% z 12 942,79	5 749,19
1. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	233,09 Eur/m ² *112,92 m ² *4,057*0,95	101 443,24
Technická hodnota	44,42% z 101 443,24	45 061,09

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	12 942,79	5 749,19
1. nadzemné podlažie	101 443,24	45 061,09
Spolu	114 386,03	50 810,28

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'áčany

Predmetom ohodnotenia je garáž bez č.s. na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'áčany, vybudovaná z bet. základových pásov bez podmurovky, nosné konštrukcie sú murované z plnej pálenej tehly, strop je železobetónový, strecha je plochá, s krytinou z pozinkovaného plechu. Podlaha je z cementového poteru, vnútorné omietky sú vápenno-cementové, vonkajšie z brizolitu. Vráta sú drevené zvlakové, okná sú drevené jednoduché. V objekte je vybudovaný rozvod el. energie svetelnej. V objekte sa nachádza montážna jama.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1985	3,90*6,40	24,96	18/24,96=0,721

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	

	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené	65
14	Podlahy	
	14.5 cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	3775

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 drevené otváracé (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435
	Spolu	730

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3775 + 730 * 0,721) / 30,1260$	142,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$142,78 \text{ Eur/m}^2 * 24,96 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	13 735,38
Technická hodnota	$48,75\% \text{ z } 13 735,38$	6 696,00

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Hospodárska stavba na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany

Predmetom ohodnotenia je hospodárska stavba na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, vybudovaná z betónových základov, bez podmurovky, nosné konštrukcie sú murované zo škvarobetónových tvárnic. Strop nad 1. NP je drevený trámový s rovným podhl'adom. Strešná konštrukcia je tvorená dreveným krovom sedlového tvaru, so strešnou krytinou z jednodrážkovej škridle. Úpravy vonkajších povrchov sú zo striekaného brizolitu, vonkajšie bez povrchových úprav, dvere sú drevené zvlakové, okná sú drevené 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	1985	4,30*7,04	30,27	18/30,27=0,595

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	0	1255,0
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205	0	205,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové	680	0	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	0	295,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit	370	20	296,0
12	Dvere			
	12.6 drevené zvlakové	105	0	105,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené	65	0	65,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	0	190,0
	Spolu	3780		3706,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(3780 + 0 * 0,595)/30,1260$	$(3706 + 0 * 0,595)/30,1260$	125,47	123,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	125,47 Eur/m ² *30,27 m ² *4,057*0,95	14 637,97
Východisková hodnota poškodeného podlažia	123,02 Eur/m ² *30,27 m ² *4,057*0,95	14 352,14
Technická hodnota	48,75% z 14 352,14	6 996,67

Poškodenosť stavby: (14 637,97Eur - 14 352,14Eur) / 14 637,97Eur * 100 % = 1,95%

2.3.2 Plot na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'áčany

Predmetom ohodnotenia je plot od ulice na parc. KN152/1 k.ú. Liptovské Kl'áčany, vybudovaný z betónových základov, betónovej podmurovky, s plotovou výplňou z ocelevej tyčoviny v ráme, súčasťou plotu sú 1x vráta, 1x vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	7,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	7,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z ocelevej tyčoviny v ráme	7,70m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 7,0 m

Pohľadová plocha výplne: 7,0*1,1 = 7,70 m²Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'áčany	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(7,00m * 53,98 Eur/m + 7,70m ² * 14,44 Eur/m ² + 1ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 4,057 * 0,95	3 342,66
Technická hodnota	31,67 % z 3 342,66 Eur	1 058,62

2.3.3 Studňa na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany

Predmetom ohodnotenia je studňa parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany, kopaná, s jedným ručným čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 4 m
Priemer: 700 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/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 č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	1947	79	21	100	79,00	21,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 4\text{m} + 39,83 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 4,057 * 0,95$	1 409,81
Technická hodnota	21,00 % z 1 409,81 Eur	296,06

2.3.4 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany, vybudovaná z ocelového potrubia DN25.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	13 bm * 59,09 Eur/bm * 4,057 * 0,95	2 960,64
Technická hodnota	18,00 % z 2 960,64 Eur	532,92

2.3.5 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany, vybudovaná z PVC DN150.

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: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	2020	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5 bm * 28,38 Eur/bm * 4,057 * 0,95	546,90
Technická hodnota	90,00 % z 546,90 Eur	492,21

2.3.6 Septik na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany

Predmetom ohodnotenia je septik parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany, plastový.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 3,0 m³ OP

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Septik na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	2020	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 350,96
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 1\,350,96 \text{ Eur}$	1 269,90

2.3.7 Vonkajšie schody na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie schody na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany, vybudované z monolitického betónu, s povrchom nástupníc a podstupníc z cementového poteru.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ Eur/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $0,8*6 = 4,8 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 4,057 * 0,95$	132,09
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 132,09 \text{ Eur}$	41,83

2.3.8 Vstup do pivnice na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany

Predmetom ohodnotenia je vonkajší vstup do pivnice na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 \cdot 0,7 \cdot 1,1 = 1,93 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstup do pivnice na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kľačany	1947	79	21	100	79,00	21,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,93 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 105,22 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	782,68
Technická hodnota	21,00 % z 782,68 Eur	164,36

2.3.9 Spevnené plochy na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kľačany

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kľačany, vybudované z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,5 \cdot 0,8 + 10,5 \cdot 0,7 = 13,35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kľačany	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

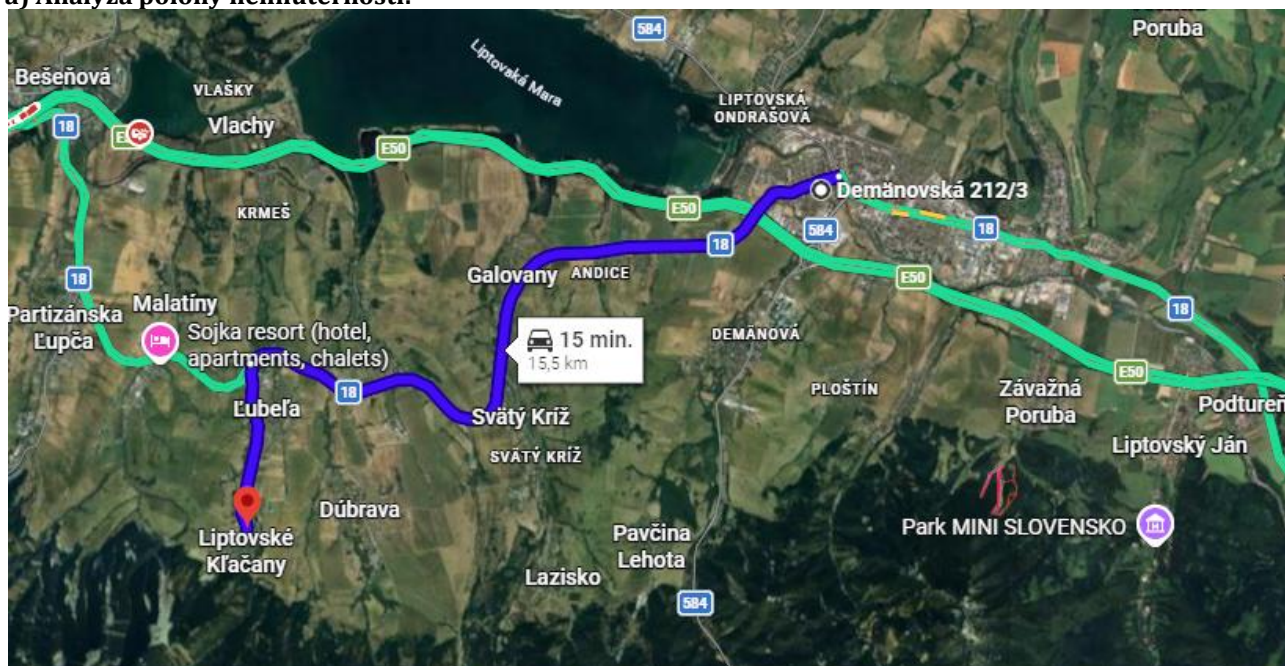
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,35 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	444,04
Technická hodnota	31,67 % z 444,04 Eur	140,63

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš	114 386,03	50 810,28
Garáž na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	13 735,38	6 696,00
Hospodárska stavba na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany	14 352,14	6 996,67
Plot na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	3 342,66	1 058,62
Studňa na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	1 409,81	296,06
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	2 960,64	532,92
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	546,90	492,21
Septik na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	1 350,96	1 269,90
Vonkajšie schody na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	132,09	41,83
Vstup do pivnice na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	782,68	164,36
Spevnené plochy na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	444,04	140,63
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 217,31	2 641,85
Celkom:	153 443,33	68 499,48

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, situovaný v zastavanom území obce Liptovské Kl'ačany, v blízkosti jej centrálnej časti, v lokalite so zástavbou rodinných domov. Prístup k domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 600 k.ú. Liptovské Kl'ačany, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KN č. 138 k.ú. Liptovské Kl'ačany, evidovanom na liste vlastníctva č. 745 k.ú. Liptovské Kl'ačany, vo vlastníctve obce Liptovské Kl'ačany. Pozemky okolo rodinného domu sú rovinaté, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, el. energie.

Obec Liptovské Kl'ačany má cca 400 obyvateľov, je takmer územne zrastená s obcou Lúbeľ, občianska vybavenosť zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základné služby, ihrisko, reštauračné zariadenia, ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci okolitých obcí a v rámci okresného mesta Liptovského Mikuláša - okresné úrady, sieť obchodov a služieb, pracovné príležitosti. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu

nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, v pokojnej lokalite a blízkosť okresného mesta Liptovský Mikuláš, s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami.

Vzhľadom na rýchlu dostupnosť obce Liptovské Kláčany do okresného mesta Liptovský Mikuláš do 15 min. (15 km) a z toho vyplývajúci záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite, vyplývajúci z mesta Liptovský Mikuláš, možno obec Liptovské Kláčany považovať za jeho obytný satelit.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, jedným nadzemným podlažím, čiastočne podpivničený. Na 1. podzemnom podlaží je situovaná kotolňa. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, predsieň, 3 obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa s WC. Svojím stavebno-technickým riešením a situovaním v rámci obce je využitie hodnotenej stavby prednostne určené na bývanie. Iné využitie stavby nie je pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 849 k.ú. Liptovské Kláčany
- Finančné prostriedky potrebné na dokončenie rekonštrukcie rodinného domu
- V čase ohodnotenia neboli zistené iné riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

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", vydanej 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 0,4 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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

koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší typ nehnuteľnosti a technický stav	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu nehnuteľnosť vyžadujúca finančné prostriedky na dokočenie rekonštrukcie	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
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	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
	železničná zastávka vzdialená 6 km (Liptovské Vlachy)				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,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 život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.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				
	morálne zastaralý typ rodinného domu v technickom stave vyžadujúcom dokončenie rekonštrukcie				
	Spolu			180	107,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 107,3 / 180$	0,596
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 68\,499,48 \text{ Eur} * 0,596$	40 825,69 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kláčany, situované v zastavanom území obce Liptovské Kláčany, v blízkosti jej centrálnej časti, v lokalite so zástavbou rodinných domov. Prístup k pozemkom je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 600 k.ú. Liptovské Kláčany, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KN č. 138 k.ú. Liptovské Kláčany, evidovanom na liste vlastníctva č. 745 k.ú. Liptovské Kláčany, vo vlastníctve obce Liptovské Kláčany. Pozemky okolo rodinného domu sú rovinaté, s možnosťou napojenia na verejný rozvod vody, el. energie.

Obec Liptovské Kláčany má cca 400 obyvateľov, je územne zrastená s obcou Ľubel'a, občianska vybavenosť zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základné služby, ihrisko, reštauračné zariadenia, ostatná občianska vybavenosť je dostupná v rámci okolitých obcí a v rámci okresného mesta Liptovského Mikuláša - okresné úrady, sieť obchodov a služieb, pracovné príležitosti v rámci rozvinutých priemyselných podnikov. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, v pokojnej lokalite a blízkosť okresného mesta Liptovský Mikuláš, s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami.

Vzhľadom na rýchlu dostupnosť obce Liptovské Kláčany do okresného mesta Liptovský Mikuláš do 15 min. (15 km) a z toho vyplývajúci záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite, vyplývajúci z mesta Liptovský Mikuláš, možno obec Liptovské Kláčany považovať za jej obytný satelit.

Vzhľadom na uvedené bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Liptovský Mikuláš.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
152/1	zastavaná plocha a nádvorie	307,00	1/1	307,00
152/2	zastavaná plocha a nádvorie	140,00	1/1	140,00
153	záhrada	424,00	1/1	424,00
Spolu výmera				871,00

Obec:

Liptovské Kl'ačany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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 území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>časť pozemku bez zástavby, vhodná na ďalšiu zástavbu, slnečný, rovinatý pozemok</i>	1,95
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,95 * 1,00$	2,7378
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 2,7378$	36,36 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 152/1	$307,00 \text{ m}^2 * 36,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	11 162,52
parcela č. 152/2	$140,00 \text{ m}^2 * 36,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 090,40
parcela č. 153	$424,00 \text{ m}^2 * 36,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 416,64
Spolu		31 669,56

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 152/1, 152/2, 153 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s.76 na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany, obec Liptovské Kl'ačany, okres Liptovský Mikuláš	30 282,93
Garáž na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	3 990,82
Hospodárska stavba na parc. KN č. 152/2 k.ú. Liptovské Kl'ačany	4 170,02
Plot na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	630,94
Studňa na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	176,45
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	317,62
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	293,36
Septik na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	756,86
Vonkajšie schody na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	24,93
Vstup do pivnice na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	97,96
Spevnené plochy na parc. KN č. 152/1 k.ú. Liptovské Kl'ačany	83,82
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 574,54
Spolu stavby	40 825,69
Pozemky	
pozemok - parc. č. 152/1 (307 m ²) k.ú. Liptovské Kl'ačany	11 162,52
pozemok - parc. č. 152/2 (140 m ²) k.ú. Liptovské Kl'ačany	5 090,40
pozemok - parc. č. 153 (424 m ²) k.ú. Liptovské Kl'ačany	15 416,64
Spolu pozemky (871,00 m ²)	31 669,56
Všeobecná hodnota celkom	72 495,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	72 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatjedentisícsto Eur	

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadkach dňa 5.12.2024 a 4.2.2026, dna základe dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D401124 zo dňa 12.1.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.849 k.ú. Liptovské Kláčany, obec Liptovské Kláčany, okres Liptovský Mikuláš, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Liptovské Kláčany, obec Liptovské Kláčany, okres Liptovský Mikuláš, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie veku stavby č. 36/2011 vydané obcou Liptovské Kláčany zo dňa 28.03.2011
- Stavebné povolenie č. 3/84 na stavbu "hospodárska budova" vydané MNV v Liptovských Kláčanoch dňa 07.05.1984
- Pôdorysy jednotlivých podlaží a garáže
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 23/2026.

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