

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávateľ: HeyPay, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka HP037/25/23A zo dňa –6.5.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 184/2025

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: Rodinný dom s.č. 133 na parc. č. 1516/16 s príslušenstvom a pozemok na parc.č 1516/16 vo výmere 320 m2 zastavaná plocha a nádvoria zapísané na LV č. 214 v spoluvlastníckom podiele 2/4 v kat. území Krížová Ves, obec Krížová Ves, okres Kežmarok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 27 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 5

Počet vyhotovení: 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2xCD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 6.5.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : Rodinný dom s.č. 133 na parc. č. 1516/16 s príslušenstvom a pozemok na parc.č 1516 /16 vo výmere 320 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané na LV č. 214 v spoluvlastníckom podiele 2/4 v kat. území Krížová Ves, obec Krížová Ves, okres Kežmarok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Dátum vyžiadania posudku: 6.5.2025/ písomná objednávka/

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
29.5.2025 o 9:00 hod.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.9.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka HPO37/25/23A zo dňa 6.5.2025

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 214 k.ú. Krížová Ves zo dňa 28.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Krížová Ves zo dňa 28.5.2025, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia exteriéru vykonaná pri obhliadke dňa 29.5.2025
- Zameranie nehnuteľnosti znalcomi nebolo umožnené.
Znalcomi obhliadka interiéru nehnuteľnosti nebola umožnená (Vnútorne priestory / interiéru / nebol prístupný .

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 2. štvrťrok r.2025, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.

- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli zistené

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.

Definície pojmov

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

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať 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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \text{ [€]}$$

kde

M – počet merných jednotiek, m² podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrtroku 2025 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej

stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

$TS = 100 - O$ [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

Všeobecná hodnota stavieb

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

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$VŠHS = TH \cdot kPD$ [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

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

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciacie: Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHM) * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHM - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č.214 v k.ú Krížová Ves, obec Krížová Ves, okres Kežmarok zo dňa 28.5.2025 vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1516/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 320 m²

STAVBY

súp.č. 133 na parc.č. 1516/16 rodinný dom

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby**Vlastník**

2 Mišalko Marian r. Mišalko, Krížová Ves, č. 133, SR, Dátum narodenia: 21.10.1971 Spoluvlastnícky podiel: 1/4

Titul nadobudnutia: Uznesenie 5D/33/2017 zo dňa 01.08.2017 Z 1469/17 - 109/17

3 Dubánová Nikola r. Dubánová, Stotince 172, Ihľany, SR,

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva uzavretá dňa 03.09.2020 V 2256/20 - 149/20

4 Blanár Patrik r. Blanár, Krížová Ves, č. 133, SR, Dátum narodenia: 28.10.1997

Spoluvlastníckypodiel: 2/4

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva uzavretá dňa 23.11.2018 V 3054/18 - 9/19

B4 - Blanár Patrik, podiel 1/2 - Začatie výkonu záložného práva na CKN parc. č. 1516/16 a s.č. 133 (rodinný dom). Výkon záložného práva bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby - P 76/25 - 39/25,

ČASŤ C. Ľarchy:

B4 - Blanár Patrik, podiel 2/4 - Woodsteel SK s.r.o., Priehon 112/37, 972 05 Sebedražie, IČO 53594126 - Záložná zmluva uzavretá dňa 30.10.2024 na s.č. 133 (rodinný dom) a CKN parc. č. 1516/16 - V 2558/24 - 89/24,

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka : bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.5.2025 o 9 : 00 hod. Znalcovi obhliadka nebola umožnená.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér RD, okolie rodinného domu len z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka interiéru znalcovi nebola umožnená.

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD nebola znalcovi umožnená.

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 29.5.2025 o 9:00 hod. len z verejného priestranstva.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP.

Znalec pri ohodnotení vychádzal zo zistenia pri obhliadke z verného priestranstva .
Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z obhliadku neumožnil.

Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s §12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách.

Vykonanie ohodnotenia sa realizuje s dostupných údajov od objednávateľa - znalec vykonal vonkajšiu obhliadku a použil pri ohodnocovaní nehnuteľnosti podklady poskytnuté objednávateľom posudku a podklady zistené pri obhliadke z verejného priestranstva .

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna dokumentácia stavby RD .

Dispozičný stav nehnuteľnosti je predpokladaný znalcom a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Rozmery zastavanej plochy sú určené znalcom z kopie z katastrálnej mapy prepočítaním podľa mierky .

Pri ohodnotení som vychádzal len z odhadu ,nakoľko žiadne doklady mi neboli predložené .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 214 zo dňa 28.5.2025 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.5.2025 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rozdiely neboli zistené

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

Rodinný dom s.č. 133 k.u. Krížová Ves
Plot predný od ulice
Kanalizačná prípojka
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
NN prípojka
Prípojka plynu
Chodník pred vstupom do RD

Pozemky:

parc.č. 1516/16 zastavané plochy a nádvorja o výmere 320 m² v podiele 2/4
podľa LV č. 214 zo dňa 28.5.2025 , vytvorené cez katastrálny portál

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

- nie sú

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 obce Krížová Ves.

https://www.krizovaves.sk/e_download.php?file=data/editor/116sk_1.pdf&original=K_Ves%20schema_VPS.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 133 k.u. Krížová Ves

Spoluvlastnícky podiel: 2/4

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatné stojací RD nachádzajúci sa v zastavanom území obce Krížová Ves, kat. územie Krížová Ves, umiestnený pri miestnej komunikácii mimo centra obce.

RD je zrealizovaný ako dvojpodlažný bez obytného podkrovia a bez podpivničenia .

Jedná sa o samostatne stojací RD s.č. 133, na parc.č.1516/16, nachádzajúci sa na rovinatom pozemku mimo centra obce

Na základe posúdenia znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva, stanovujem začiatok užívania RD v roku 1970 . V roku 1972 bola k RD pribudovaná prístavba jednej izby orientovaná do zadnej severnej časti dvora. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI, na verejný rozvod zemného plynu a na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu .

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva.

Vstup na ohodnocovaný pozemok nebol znalcovi umožnený. Vlastník nehnuteľnosti obhliadku neumožnil.

Znalec vykonal obhliadku len z verejného priestranstva .

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii .

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií od objednávateľa a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva .

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia a 2.NP predpokladám , že je v súlade je v súlade s pôdorysným náčrtom spracovaným znalcom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku .

Do 1.NP RD je hlavný vstup z čelnej južnej strany dvora cez predložené schody betónované na terén s povrchom z cementového poteru a cez bočný vstup z juhovýchodnej časti dvora.

V 1.NP predpokladám tieto miestnosti:

zadverie , chodba, 2 x izba , komora, kúpeľňa, WC, kotolňa, kuchyňa a schodisko do 2.NP .

V 2. NP predpokladám tieto miestnosti : chodba, 3 x izba , kúpeľňa , WC a sklad .

Porovnanie dispozičného riešenia a vybavenosti RD znalec nevykonal, nakoľko obhliadka RD mu nebola umožnená .

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické
- Schodisko s povrchom PVC
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z pozinkovaného plechu; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové

- Podlahy - podlahy obytných miestností - podlahoviny z PVC ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn,
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností z podlahoviny PVC ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia bez rozvádzačov - svetelná

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , kvality použitých materiálov na základe posúdenia z verejného priestranstva stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov .

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného RD so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP .

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. NP	1970	10,20*9,0	91,8	
1. NP	1972	5,40*5,0	27	
Spolu 1. NP			118,8	120/118,8=1,010
2. NP	1970	10,20*9,0	91,8	120/91,8=1,307

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-
4	Murivo		
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	940
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
9	Ploché strechy		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	-
11	Krytiny na plochých strechách		
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.4 PVC, guma	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530

19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	-
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	6955	4465

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10

	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	40	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1101	255

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6955 + 1101 * 1,010) / 30,1260$	267,78
2. NP	$(4465 + 255 * 1,307) / 30,1260$	159,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00
1. NP - prístavba	1972	53	45	98	54,08	45,92
2. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	267,78 €/m ² *91,80 m ² *3,975*0,95	92 828,55
Technická hodnota	45,00% z 92 828,55	41 772,85
1. NP - prístavba z roku 1972		
Východisková hodnota	267,78 €/m ² *27,00 m ² *3,975*0,95	27 302,51
Technická hodnota	45,92% z 27 302,51	12 537,31
2. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	159,27 €/m ² *91,80 m ² *3,975*0,95	55 212,50
Technická hodnota	45,00% z 55 212,50	24 845,63

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	120 131,06	54 310,16
2. nadzemné podlažie	55 212,50	24 845,63
Spolu	175 343,56	79 155,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Plot predný od ulice

Oplotenie pozemku z prednej južnej strany dvora s výplňou z kovových profilov na kovových stĺpikoch, betónovej podmurovke a na betónovom základe .
Údržba oplotenia v čase obhliadky priemerná.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , pri ohodnotení som vychádzal podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva .

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	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			

	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	20,90m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 19 m
 Pohľadová plocha výplne: $19 \times 1,1 = 20,90 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $2/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný od ulice	1971	54	1	55	98,18	1,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 20,90\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,975 \times 0,95$	6 440,98
Technická hodnota	1,82 % z 6 440,98 €	117,23

2.2.2 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie vybudovaná v roku 1970.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek:	5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	2/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 17,59 €/bm * 3,975 * 0,95	332,12
Technická hodnota	8,33 % z 332,12 €	27,67

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejnej siete do RD z oceleového potrubia v dĺžke 4 m vybudovaná v roku 1970.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva.

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 oceleového potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek:	4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	2/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	892,55
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 892,55 \text{ €}$	74,35

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s vybavením vodomernou zostavou s uzatvaracou armatúrou vybudovaná v roku 1970.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcomi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva.

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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,0 * 1,2 * 1,3 = 1,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $2/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,56 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	1 497,89
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1 497,89 \text{ €}$	124,77

2.2.5 Vonkajšia úprava: NN prípojka

NN prípojka kábelová vzdušná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1970.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcomi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva.

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.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 14 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $2/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,975 * 0,95$	509,11
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 509,11 \text{ €}$	42,41

2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu

Plynová prípojka z asfaltojutovaného ocelového potrubia z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1970.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 11 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $2/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	586,11
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 586,11 \text{ €}$	48,82

2.2.7 Vonkajšia úprava: Chodník pred vstupom do RD

Chodník pred vstupom do RD na ohodnocovanom pozemku v prednej južnej časti dvora vybudovaný v roku 1970.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva.

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: $5,0 * 1,20 = 6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $2/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodník pred vstupom do RD	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	331,03
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 331,03 \text{ €}$	27,57

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 133 k.u. Krížová Ves	175 343,56	79 155,79
Plot predný od ulice	6 440,98	117,23
Kanalizačná prípojka	332,12	27,67
Vodovodná prípojka	892,55	74,35
Vodomerná šachta	1 497,89	124,77
NN prípojka	509,11	42,41
Prípojka plynu	586,11	48,82
Chodník pred vstupom do RD	331,03	27,57
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 148,81	345,59
Celkom:	185 933,35	79 618,61

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Krížová Ves je obec na Slovensku v okrese Kežmarok v Prešovskom kraji .

Doprava : Autobusová .

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko, Knižnica, Káblová televízia, Verejný vodovod, Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV, Rozvodná sieť plynu
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola, Materská škola

V obci Krížová Ves je v súčasnosti cca. 2310 obyvateľov .

Nehnuteľnosť je umiestnená pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou mimo centra obce ako samostatne stojací rodinný dom. RD je priemerný s priemerným dispozičným riešením . Pozemok je rovinný. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

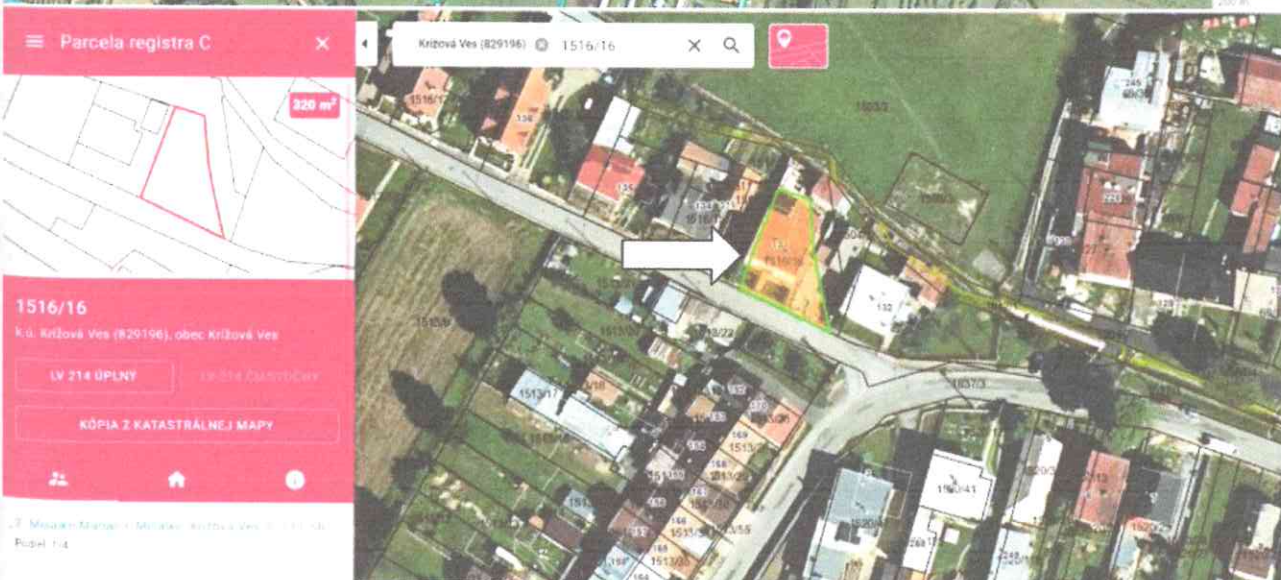
V okolí RD v dosahu dopravy sú obmedzené možnosti zamestnania s mierou nezamestnanosti do 15%.

V súčasnosti v obci Krížová Ves tvorí cca. 70% obyvateľstva Rómovia.

Hlavné miestnosti sú z hľadiska orientácie ku svetovým stranám umiestnené prevážne priaznivo, na stranu južnú. Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom od dopravy . Z hľadiska územného rozvoja obce neočakávam možnosti zmeny v zástavbe.

Nehnuteľnosť je bez výnosu. Vo vzdialenosti nad 1000 m je les.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI , verejný rozvod zemného plynu, na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

RD je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

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

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 214 v časti " Ťarchy "

Vlastník poraové č. 4:

B4 - Blanár Patrik, podiel 2/4 - Woodsteel SK s.r.o., Priehon 112/37, 972 05 Sebedražie, IČO 53594126 - Záložná zmluva uzavretá dňa 30.10.2024 na s.č. 133 (rodinný dom) a KKN parc. č. 1516/16 - V 2558/24 - 89/24,

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Leles , kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o priemernej lokalite v okrese Kežmarok . V predmetnej lokalite sú osídlenia konfliktných skupín obyvateľstva .

Dopyt s ponukou je v rovnováhe . Orientácia hlavných miestnosti stavby k svetovým stranám JZ - JV.

Terén v okolí RD je rovinný . Nezamestnanosť v okrese Kežmarok do 15 % .

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre rodinné domy v obciach stanovený v rozpätí od 0,2-0,3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a vzhľadom na znížený dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD}	Váha V _i	Výsledok K _{PD} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	V.	0,040	6	0,24
	konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí				
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	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				

19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	96,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 96,1 / 180$	0,534
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 79\,618,61 \text{ €} * 0,534$	42 516,34 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je parcela č. 1516/16 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 320 m², zapísaná na LV č. 214 zo dňa 28.5.2025, nachádzajúce sa v obci Krížová Ves, katastrálne územie Krížová Ves, okres Kežmarok.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou mimo centra obce vo vzdialenosti cca 300m od centrálnej časti obce.

Pozemok je napojený na verejný rozvod ELI, verejný vodovod, na verejný rozvod zemného plynu a na verejnú kanalizáciu.

Využitie pozemku - rodinný dom s priemerným pôvodným štandardným vybavením s dvorom.

Vychádzam preto z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku obce Krížová Ves a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1516/16	zastavaná plocha a nádvorie	320,00	2/4	160,00

Obec:

Krížová Ves

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou,	0,85

koeficient dopravných vzťahov	doprava do mesta ešte vyhovujúca	
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)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	1,9890
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,9890$	6,60 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 2/4 * 2\,112,00 \text{ €}$	1 056,00 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1516/16	$320,00 \text{ m}^2 * 6,60 \text{ €/m}^2 * 2/4$	1 056,00
Spolu		1 056,00

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 133 k.u. Krížová Ves		0,00	118,80	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	1516/16	160,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu -Rodinný dom s.č. 133 na parc. č. 1516/16 s príslušenstvom a pozemok na parc.č 1516 vo výmere 320 m2 zastavaná plocha a nádvoria zapísané na LV č. 214 v spoluvlastníckom podiele 2/4 v kat. území Krížová Ves, obec Krížová Ves, okres Kežmarok za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s.č. 133 k.u. Krížová Ves	42 269,19	2/4	21 134,60
Plot predný od ulice	62,60	2/4	31,30
Kanalizačná prípojka	14,78	2/4	7,39
Vodovodná prípojka	39,70	2/4	19,85
Vodomerná šachta	66,63	2/4	33,31
NN prípojka	22,65	2/4	11,32
Prípojka plynu	26,07	2/4	13,03
Chodník pred vstupom do RD	14,72	2/4	7,36
Spolu za Vonkajšie úpravy	184,55		92,27
Spolu stavby			21 258,17
Pozemky			
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 1516/16 (160 m ²)	2 112,00	2/4	1 056,00
Všeobecná hodnota celkom			22 314,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			22 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícristo Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 214 v časti " Ľarchy " :

B4 - Blanár Patrik, podiel 2/4 - Woodsteel SK s.r.o., Priehon 112/37, 972 05 Sebedražie, IČO 53594126 - Záložná zmluva uzavretá dňa 30.10.2024 na s.č. 133 (rodinný dom) a CKN parc. č. 1516/16 - V 2558/24 - 89/24,

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 11.09.2025

Ing. Pavel Jurko
znalec



IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HPO37/25/23A zo dňa 6.5.2025
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 214 k.ú.Krížová Ves zo dňa 28.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Krížová Ves zo dňa 28.5.2025, vytvorené cez katastrálny portál
- 4 - Pôdorysný náčrt zastavanej plochy ohodnocovanej nehnuteľnosti
- 5 - Fotodokumentácia exteriéru vykonaná pri obhliadke dňa 29.5.2025 len z verejného priestranstva

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Náša značka
HP037/25/23A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
06.05.2025

lec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

Súbor vecí vedený Okresným úradom Kežmarok, okres Kežmarok, obec Krížová Ves, katastrálne územie Krížová Ves, evidovaný na liste vlastníctva č. 214 ako:

stavba:

rodinný dom súpisné číslo 133, postavený na parcele č. 1516/16,
pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
parcelné č. 1516/16, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m²,

vlastníkom predmetu dražby je Blanár Patrik r. Blanár, narodený 28.10.1997, bytom Krížová Ves, č. 133, SR, spoluvlastnícky podiel v 2/4.

Termín na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Radíme dodať:

Znalecký posudok v 3 exemplároch

Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

IČO: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ: 2022842459, Zapsaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok
Obec : 523607 Križová Ves
Katastrálne územie : 829196 Križová Ves

Dátum vyhotovenia : 28.5.2025
Čas vyhotovenia : 16:15:15
Údaje platné k : 27.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 214

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1516/16	320	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
133	1516/16	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: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Mišalko Marian r. Mišalko, Križová Ves, č. 133, SR, Dátum narodenia: 21.10.1971 Titul nadobudnutia: Uznesenie 5D/33/2017 zo dňa 01.08.2017 Z 1469/17 - 109/17 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/4
3	Dubánová Nikola r. Dubánová, Stotince 172, Ihľany, SR, Dátum narodenia: 20.10.1997	1/4

	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva uzavretá dňa 03.09.2020 V 2256/20 - 149/20	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Blanár Patrik r. Blanár, Krížová Ves, č. 133, SR, Dátum narodenia: 28.10.1997	2/4
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva uzavretá dňa 23.11.2018 V 3054/18 - 9/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	B4 - Blanár Patrik, podiel 1/2 - Začatie výkonu záložného práva na CKN parc. č. 1516/16 a s.č. 133 (rodinný dom). Výkon záložného práva bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby - P 76/25 - 39/25,	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

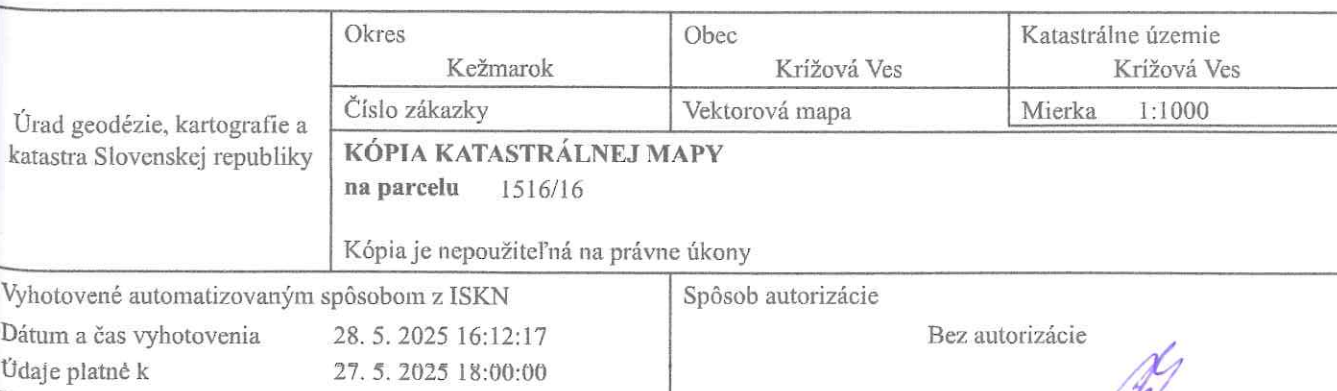
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

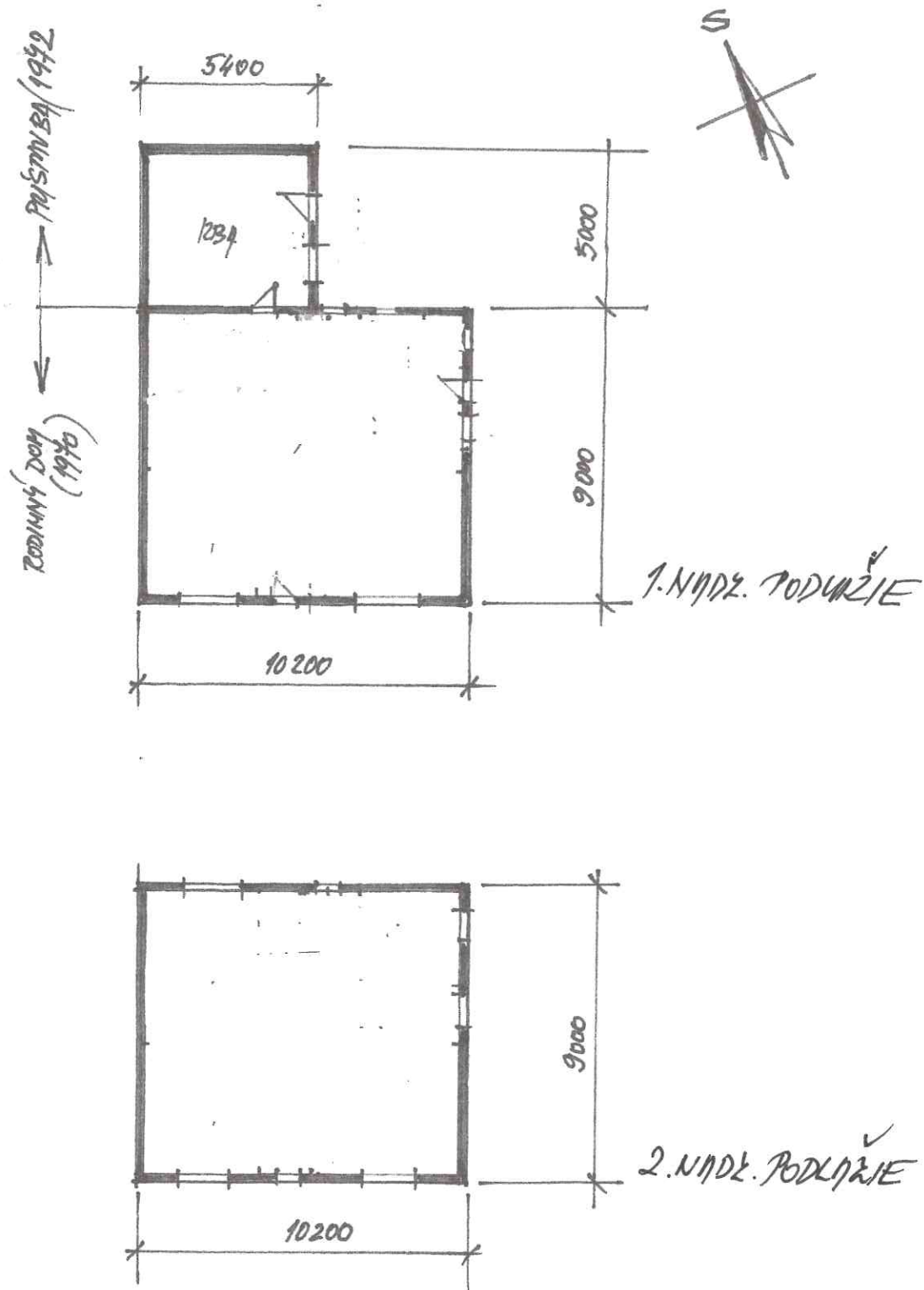
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	B4 - Blanár Patrik, podiel 2/4 - Woodsteel SK s.r.o., Priehon 112/37, 972 05 Sebedražie, IČO 53594126 - Záložná zmluva uzavretá dňa 30.10.2024 na s.č. 133 (rodinný dom) a CKN parc. č. 1516/16 - V 2558/24 - 89/24,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



Pôdorysný náčrt zastavanej plochy RD s.č. 133 na p.č. 1516/16 v obci Krížová Ves,
katastrálne územie Krížová ves



Fotodokumentácia RD s.č., 133 na p.č. 1516/16 v obci Krížová Ves , kat. územie Krížová ves
- len z verejného priestranstva



Handwritten signature in blue ink.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 184/2025.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú 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.

Podpis znalca

