

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

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

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka HP 083/25/11A zo dňa 19.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 292/2025

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- rodinný dom súp.č.5380 s príslušenstvom na parc.č.2878 a pozemok na parc. č. 2878 vo výmere 367 m2 zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 607 nachádzajúce sa na ul.Staničná, v obci Košice -Juh, kat. územie Južné Mesto, okres Košice IV za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 36 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Na základe písomnej objednávky HP 083/25/11A zo dňa 19.11.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - rodinný dom súp.č.5380 s príslušenstvom na parc.č.2878 a pozemok na parc. č. 2878 vo výmere 367 m² zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 607 nachádzajúce sa na ul.Staničná , v obci Košice -Juh, kat. územie Južné Mesto, okres Košice IV

2. Účel znaleckého posudku: za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 19.11.2025 / písomná objednávka/

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 18.12.2025 o 9,00 hod.

5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 31.12.2025

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka HP 083/25/11A zo dňa 19.11.2025

- Potvrdenie o veku stavby RD vydané Miestnym úradom mestskej časti Košice-Juh dňa 23.3.2017

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č.607, k.ú. Južné Mesto, obec Košice- Juh vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 31.12.2025

- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Južné Mesto na pac.č.2878 vytvorená cez katastrálny portál dňa 31.12.2025

- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 18.12.2025

- Zameranie oceňovanej nehnuteľnosti vykonané dňa 18.12.2025

7. 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 č. 228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 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 výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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
- 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

8. 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 pohnutkou. 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 4. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je opotrebenie stavby určené výpočtom analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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. Použité 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 4. 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

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

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:

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

$V\dot{S}HPOZ = M * (VHM) * kPD$ [€],

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 607 v k.ú Južné Mesto, obec Košice-Juh, okres Košice IV zo dňa 31.12.2025, vytvorený cez katastrálny portál.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 2878 vo výmere 367 m² zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

súp.č. 5380 na pozemku parc.č. 2878 rodinný dom

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**Vlastník**

1. Doro Matej r. Doro a Mária Dorová r. Martonová, Veľká Nemecká 68, Nižná Myšľa, PSČ 044 15, SR, (adr. manželky: Hlavná 58/155, 044 13 Valaliky), BSM

Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V-10583/2017 zo dňa 5.10.2017 - číslo zmeny 1863/2017

Poznámky:

Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 64EX 70/24-10, Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 3, 040 01 Košice, P-194/2024 - číslo zmeny 318/2024 -

Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 64EX 816/25, Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 3, 040 01 Košice, P-837/2025 - číslo zmeny 1855/2025 -

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V-10273/2017 záložným veriteľom VÚB, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 v zastúpení spoločnosťou HeyPay s.r.o., IČO: 44 842 414, Mostová 2, 811 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-842/2025 č.z.1870/2025 -

Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 64EX 934/25, súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Husťák, Exekútorský úrad so sídlom Košice, Žriedlová č.3. P-915/2025, č.z. 2031/2025

Časť C: Ďarchy

Vlastník poradové číslo 3

Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/239450/17- 004/000 podľa rozhodnutia o povolení vkladu V-10273/2017 zo dňa 29.9.2017 - 1815/2017

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 9546/2021, Exekučný príkaz 88EX 484/2021-18, na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti, Exekútorský úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny -1858/2021

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 698/2022, Exekučný príkaz 88 EX 1042/2021-19, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, Exekútorický úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD. , so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny - 159/2022

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz č. 88 EX 315/2022 na zriadenie exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z 5590/2022 - 1089/2022

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 275/2022-13. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice. Z-5589/2022- č.z.1095/22

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 500/2022-13 Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-9393/2022 - 1919/2022

Vlastník poradové číslo 3:

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 88EX 662/2022- 12 - JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, Južná trieda 93,040 01 Košice. Z9640/2022 - 1986/22 Vlastník poradové číslo 3 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 978/22-18, Exekútorický úrad Košice, Žriedlová 3, JUDr. Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, na pozemok CKN parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-721/2023 - č.z.161/2023

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz 88EX 902/2022-13 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 2878 a stavbu dom č.s. 5380 na pozemku parcela č. 2878 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava, Z-6197/2023 č.z. 2465/2023 (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, Košice)

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 88EX 397/2023-14 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 - Z-6198/2023 - č.z.2466/2023 (EÚ, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice) (stavba súp.č. 5380 na parc.č. 2878, pozemok parc. C KN č. 2878)

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 550/2023-16, Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-6274/2023 - 2487/2023

Vlastník poradové číslo 3:

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 374/2023-14, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6399/2023 č.z. 2510/23

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.88 EX 399/2023-18, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6951/2023 - č.z.2615/23

Vlastník poradové číslo 3:

Exekučný príkaz č. 88EX 698/2023 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr. Ladislav Kováč, Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z - 7127/2023 - 2671/2023

Vlastník poradové číslo 3 Exekučný príkaz č. 64EX 70/24-15 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr., Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, IČO: 17 072 735, Z-2569/2024, č.z. 657/2024

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz č. 88 EX 29/2025 - 15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorický úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-2856/2025, č.z. 650/2025

Vlastník poradové číslo 3:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Ing. Ivan Marton r. Marton nar.19.12.1989, Kostolná 90/59, 044 13 Valaliky-Všechsvätých a Mgr. Martina Martonová r. Hodermarská nar. 29.07.1991, Nová 369, 049 21 Betliar, na pozemok C KN p.č. 2878 a stavbu dom so súp.č. 5380 na p.č. 2878. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-7605/2025 zo dňa 21.08.2025 č.z.1306/2025

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz č. 88 EX 523/2025 - 14 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorický úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-6279/2025, č.z. 1418/2025

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 874/2023-20, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8186/2025 č.z. 1813/25

Vlastník poradové číslo 3:

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 363/2023 - 21, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8185/2025 č.z.1814/2025

Vlastník poradové číslo 3 :

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 57EX 877/25 na parcelu C KN č.2878, stavbu súp.č.5380 na parcele C KN č.2878. Exekútorický úrad Rožňava, JUDr. Peter Hodermarský, Akademička Hronca 3, 048 01 Rožňava. Z-8770/2025- č.z.1939/25

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.12.2025 o 9:00 hod. za účasti spoluvlastníčky nehnuteľnosti p. Márie Dorovej, ktorá obhliadku nehnuteľností umožnila.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér a interiér RD, okolie rodinného domu .

Fotodokumentácia a zameranie rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 18.12.2025 o 9:00 hod. .

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola znalcovi predložená . Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží a rozmery zastavanej plochy jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD boli zistené meraním pri obhliadke a sú zakreslené v pôdorysných náčrtoch jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD(1. a 2. NP), ktoré tvoria prílohu ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 607 zo dňa 31.12.2025 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 31.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Vek rodinného domu znalec stanovil na základe potvrdenia o veku stavby vydaného Miestnym úradom mestskej šasti Košice - Juh a na základe zistenia pri obhliadke .

Pri porovnaní popisných informácií z listu vlastníctva č. 607 z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál dňa 31.12.2025 so skutočným stavom neboli zistené žiadne rozdiely

Nezrovnalosť bola zistená v potvrdení o veku stavby (tvorí prílohu ZP) , kde je uvedená adresa nehnuteľnosti Staničná č. 7 , podľa mojich zistení sa jedná o adresu Staničná č. 9 , súpisné číslo a č. parcely súhlasí so skutočnosťou .

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

Rodinný dom s.č. 5380, ul. Staničná 9, k.ú. Južné Mesto
Murovaný sklad
Plot vedľa RD z ohradového pletiva
Plot od ulice zo severnej strany
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Elektrická prípojka
Spevnené plochy - prístupový chodník
Spevnená plocha z monolitického betónu
Podzemná pivnica

Pozemky:

parc.č. 2878 vo výmere 367 m2 zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na LV č. 607 zo dňa 31.12.2025, ktorý je vytvorený cez katastrálny portál.

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

- nie su

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 Košice-Juh

<https://arcg.is/1HKPKG1>

**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 5380, ul. Staničná 9, k.ú. Južné Mesto****POPIS STAVBY**

Jedná sa o RD súpisné číslo 5380, na parc. č. 2878 nachádzajúci sa na rovinatom pozemku v obci Košice - Juh, kat. územie Južné Mesto, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov a rodinných dvojdomov pri miestnej asfaltovej komunikácii ul. Staničná v juhovýchodnej časti obce v lokalite s bežným hlukom vo vzdialenosti cca. 2 km od historického centra krajského mesta.

Na základe potvrdenia o veku RD (tvorí prílohu ZP) a na základe zistenia pri obhliadke bol začiatok užívania RD v roku 1959, v roku 1964 bola k RD do zadnej časti dvora zrealizovaná prístavba. V roku 2005 boli na RD vymenené okná, dvere, zrealizované zateplenie a povrchová úprava fasády, v roku 2015 bola vykonaná kompletná rekonštrukcia interiéru 2.NP a v roku 2020 bola vykonaná rekonštrukcia interiéru 1.NP.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Má možnosť napojenia aj na verejný rozvod zemného plynu, ktorý v čase obhliadky je odpojený.

Ku dňu ohodnotenia je RD obývaný s dvomi samostatnými bytovými jednotkami - jedna v 1.NP a druhá v 2.NP RD.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE :

Ohodnocovaný RD pozostáva z dvoch nadzemných podlaží bez suterénu a bez obytného podkrovia. Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží v súlade s pôdorysnými náčrtami jednotlivých podlaží - 1.NP a 2.NP, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

V 1.NP sa nachádzajú tieto miestnosti:

zádverie, chodba, technická miestnosť so samostatným vchodom z vonkajšej časti dvora, kúpeľňa s WC, samostatné WC, kuchyňa, obývací hala, 3 x izba zádverie a schodisko do 2.NP.

V 2. NP sa nachádzajú tieto miestnosti :

schodisko, chodba, kuchyňa s jedálňou, obývací izba, 3 x izba, WC, sprcha, šatník, kúpeľňa s WC a saunou a schodisko do pôjdneho priestoru.

Hlavný vstup do interiéru 1.NP RD je cez zádverie z prednej severnej časti dvora.

Vstup do 2.NP RD je cez zádverie a vnútorné schodisko umiestnené v prístavbe RD v juhovýchodnej časti RD.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z plných pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom žbetónové monolitické
- Schodisko s povrchom z keramickej dlažby
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramicke do 1/3 2x
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne do výšky stropu ; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m ; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné plávajúce laminátové ; podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramicou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 6,94 m
- Vybavenie kúpeľne - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene 2x
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na elektrinu
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyše: - Potrubné rozvody pre centrálny vysávač;

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z plných pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko do pôjdneho priestoru - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krovy - väznicové sedlové ; krytiny strechy na krove - azbestocementové vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne do výšky stropu ; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m 2x; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné plávajúce laminátové ; podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou; - odsávač pár; - drezové umývadlo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 5,83 m.
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha 2x; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene; - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie: - vstavané skrine 2x
 - sauna

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové ; zdroj vykurovania - lokálne - elektrické konvektory
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

Stavebno technický stav ohodnocovaného RD , jeho údržba podľa zistenia pri obhliadke je ku dňu obhliadky dobrá vzhľadom k vykonanej rekonštrukcii interiéru v 1. a 2. NP .

Hlavné nosné konštrukcie na základe zistenia pri obhliadke bez statických porúch .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , spôsobu užívania , úrovne údržby a vzhľadom na prevedené rekonštrukcie interiéru 1.NP a 2.NP stanovujem opotrebenie RD výpočtom analytickou metódou .

Podrobný technický popis oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení jednotlivých podlaží .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1959	15,25*10,20	155,55	
1. NP	1964	5,45*2,32	12,64	
Spolu 1. NP			168,19	120/168,19=0,713
2. NP	1959	10,20*15,25	155,55	
2. NP	1964	2,32*15,25	35,38	
Spolu 2. NP			190,93	120/190,93=0,629

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		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400

7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske 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	65	195
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	-
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	185
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560
	24.2.b podlahové teplovodné	770	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280

30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
	Spolu	7285	6505

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (2 ks)	-	70
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (1 ks)	200	-
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (12.79 bm)	382	322
37	Vnútorne vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	65	65
	37.5 umývadlo (4 ks)	20	20
	37.9 samostatná sprcha (3 ks)	75	150
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (5 ks)	70	105
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	-
	38.3 pákové nerezové (6 ks)	40	80
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	160	80
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (4 ks)	20	60

	40.6 WC min. do výšky 1 m (4 ks)	60	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
43	Sauna		
	43.1 (1 ks)	-	460
44	Vstavané skrine		
	44.1 (2 ks)	-	70
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
-	Konštrukcie navyiac		
	Potrubné rozvody pre centrálny vysavač (1 m ²)	24	-
	Spolu	1811	2132

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,06$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7285 + 1811 * 0,713)/30,1260$	284,68
2. NP	$(6505 + 2132 * 0,629)/30,1260$	260,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,05	1959	150	66	2,22
2	Zvislé konštrukcie	18,30	1959	110	66	10,98
3	Stropy	10,01	1959	110	66	6,01
4	Zastrešenie bez krytiny	3,43	1959	110	66	2,06
5	Krytina strechy	2,78	1964	65	61	2,61
6	Klampiarske konštrukcie	0,55	1964	65	61	0,52
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,49	2015	70	10	0,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,40	2005	60	20	0,80
9	Vnútorne keramické obklady	2,37	2015	50	10	0,47
10	Schody	2,10	1964	100	61	1,28
11	Dvere	2,13	2015	70	10	0,30
12	Vráta	0,00	1959	0	0	0,00
13	Okná	5,95	2005	70	20	1,70

14	Povrchy podláh	5,67	2015	60	10	0,95
15	Vykurovanie	8,63	2015	50	10	1,73
16	Elektroinštalácia	5,84	2015	50	10	1,17
17	Bleskozvod	0,00	1959	0	0	0,00
18	Vnútrotný vodovod	2,31	2015	50	10	0,46
19	Vnútrotná kanalizácia	0,22	2015	50	10	0,04
20	Vnútrotný plynovod	0,00	1959	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,73	2015	40	10	0,18
22	Vybavenie kuchýň	6,02	2015	30	10	2,01
23	Hygienické zariadenia a WC	3,77	2015	50	10	0,75
24	Výťahy	0,00	1959	0	0	0,00
25	Ostatné	7,25	2015	50	10	1,45
Opotrebenie						38,33%
Technický stav						61,67%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1959		
Východisková hodnota	284,68 €/m ² *168,19 m ² *4,014*1,06	203 723,14
Technická hodnota	61,67% z 203 723,14	125 636,06
2. NP z roku 1959		
Východisková hodnota	260,44 €/m ² *190,93 m ² *4,014*1,06	211 575,36
Technická hodnota	61,67% z 211 575,36	130 478,52

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	203 723,14	125 636,06
2. nadzemné podlažie	211 575,36	130 478,52
Spolu	415 298,50	256 114,58

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba: Murovaný sklad****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o drobnú stavbu - murovaný sklad bez s. č. vybudovaný za RD v juhovýchodnom rohu parcely č. 2878, ktorá tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD.

Drobná stavba je vybudovaná podľa zistenia pri obhliadke v roku 1965.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z jednej miestnosti samostatne prístupnej z vonkajšej časti dvora .

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché ocelové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na priemernej úrovni zodpovedajúci priemernej údržbe.

Na základe stavebnotechnického stavu drobnej stavby pri ohodnotení stanovujem jej životnosť odborným odhadom lineárnou metódou na 80 rokov .

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]	kzP
1. NP	1965	4,60*2,65	12,19	18/12,19=1,477

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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	

	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4240

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4240 + 0 * 1,477)/30,1260$	140,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	140,74 €/m ² *12,19 m ² *4,014*1,06	7 299,69
Technická hodnota	25,00% z 7 299,69	1 824,92

2.2.2 Plot: Plot vedľa RD z ohradového pletiva

Plot vedľa RD zo severovýchodnej strany od susednej parcely č. 2879 vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1965.

Plot je vybudovaný z výplne zo strojového pletiva na kovových stĺpkoch, betónovej podmúrovke a na betónovom základe. Výška výplne 1,50 m.

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	20,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	30,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 20 m
 Pohľadová plocha výplne: 20*1,5 = 30,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vedľa RD z ohradového pletiva	1965	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 30,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,014 * 1,06$	6 203,13
Technická hodnota	7,69 % z 6 203,13 €	477,02

2.2.3 Plot: Plot od ulice zo severnej strany

Plot predný od ulice zo severnej strany vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1965. Oplotenie zrealizované z výplne z kovových profilov na stĺpikoch z monolitického betónu osadených do betónovej podmúrovky na betónovom základe. Súčasťou oplotenia je 2x brána a bránka z kovových profilov.

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	17,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	15,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,50 m
 Pohľadová plocha výplne: $11,0 * 1,40 = 15,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice zo severnej strany	1965	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 15,40\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 1,06$	7 624,95
Technická hodnota	7,69 % z 7 624,95 €	586,36

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z plastového potrubia vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1964. Prípojka zrealizovaná z plastového potrubia z verejnej siete do RD v dĺžke 3 m. Vzhľadom na použité materiály pri ohodnotení stanovujem životnosť prípojky na 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1964	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,06$	529,60
Technická hodnota	6,15 % z 529,60 €	32,57

2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónovej konštrukcie umiestnená na ohodnocovanom pozemku p.č. 2878 v jeho severozápadnej časti pred RD pri prednom oplotení, vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1964.

Životnosť vzhľadom na použité materiály stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 65 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,8*1,20*1,60 = 1,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1964	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,06$	1 666,09
Technická hodnota	$6,15 \% \text{ z } 1\ 666,09 \text{ €}$	102,46

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1964.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1964	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,06$	362,26
Technická hodnota	$6,15 \% \text{ z } 362,26 \text{ €}$	22,28

2.2.7 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka z verejnej siete do RD zemná, vybudovaná na základe zistenia pri obhliake v roku 2005 v dĺžke 3 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2005	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 4,014 * 1,06$	233,08
Technická hodnota	66,67 % z 233,08 €	155,39

2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy - prístupový chodník

Prístupový chodník od vstupnej brány do RD vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1965.

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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $13,5 * 0,5 = 6,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - prístupový chodník	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,06$	209,66
Technická hodnota	14,29 % z 209,66 €	29,96

2.2.9 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha z monolitického betónu

Spevnená plocha zadnej časti dvora medzi RD a drobnou stavbou v zadnej juhovýchodnej časti dvora vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1965 .

Spevnená plocha zrealizovaná z monolitického betónu hr.do 100 mm v celkovej výmere 44,42 m² .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,20*8,10+5,2*2,0 = 44,42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z monolitického betónu	1965	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,06$	1 631,07
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 1\,631,07 \text{ €}$	233,08

2.2.10 Vonkajšia úprava: Podzemná pivnica

Podzemná pivnica s prístreškom umiestnená v zadnej juhozápadnej časti dvora vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1965 .

Podzemná pivnica zrealizovaná z monolitického betónu so stropom rovným žbetónovým monolitickým - Nad pivnicou v čase obhliadky je zrealizovaný prístrešok drevenej konštrukcie .

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.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $3,0*1,60*1,90 = 9,12 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,06$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,12 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 4,014 * 1,06$	3 973,54
Technická hodnota	25,00 % z 3 973,54 €	993,39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 5380, ul. Staničná 9, k.ú. Južné Mesto	415 298,50	256 114,58
Murovaný sklad	7 299,69	1 824,92
Plot vedľa RD z ohradového pletiva	6 203,13	477,02
Plot od ulice zo severnej strany	7 624,95	586,36
Celkom za Ploty	13 828,08	1 063,38
Vodovodná prípojka	529,60	32,57
Vodomerná šachta	1 666,09	102,46
Kanalizačná prípojka	362,26	22,28
Elektrická prípojka	233,08	155,39
Spevnené plochy - prístupový chodník	209,66	29,96
Spevnená plocha z monolitického betónu	1 631,07	233,08
Podzemná pivnica	3 973,54	993,39
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 605,30	1 569,13
Celkom:	445 031,57	260 572,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

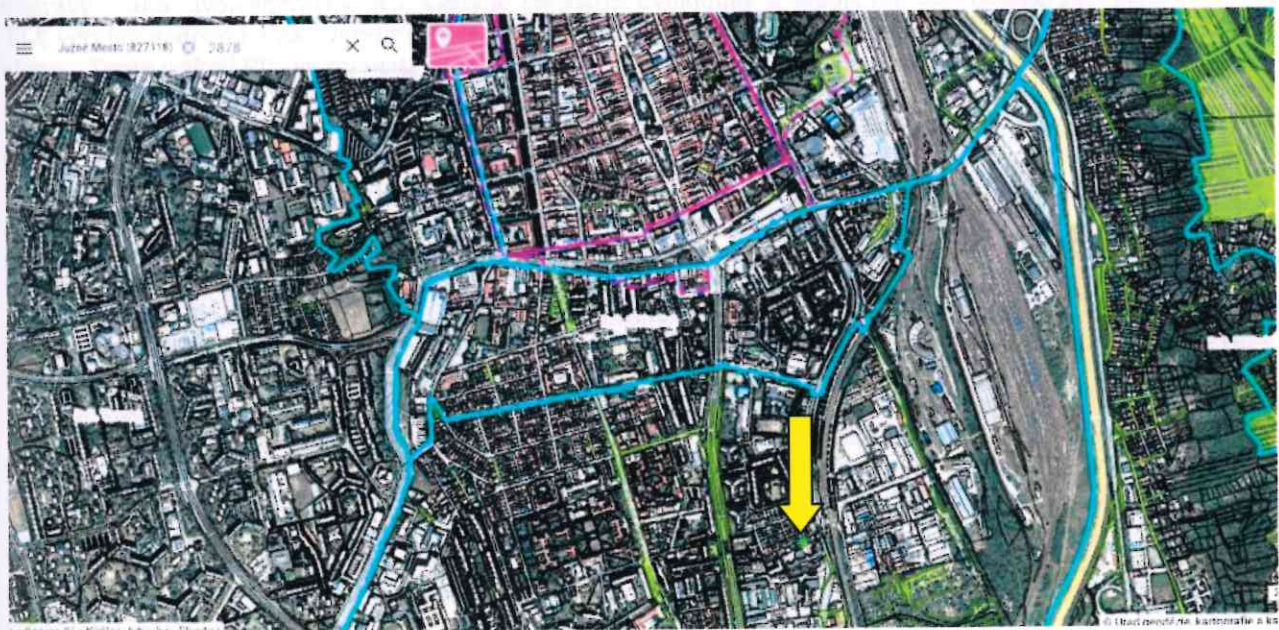
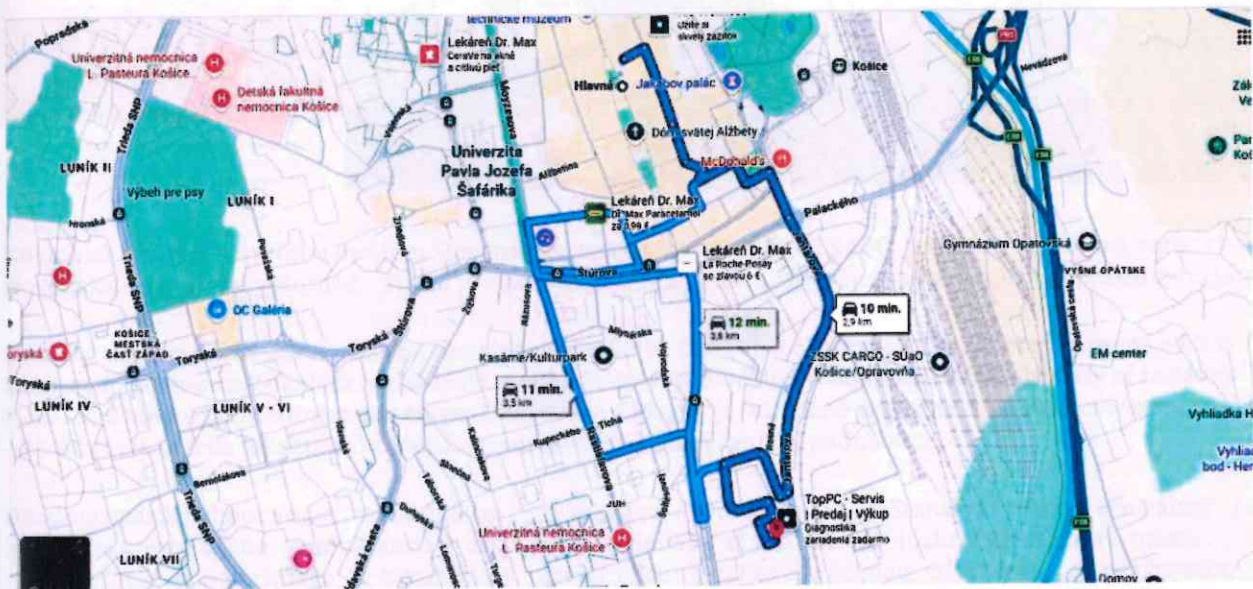
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "rodinný dom súp.č.5380 s príslušenstvom na parc.č.2878 a pozemok na parc. č. 2878 vo výmere 367 m² zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 607 nachádzajúce sa na ul.Staničná, v obci Košice -Juh, kat. územie Južné Mesto, okres Košice IV som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

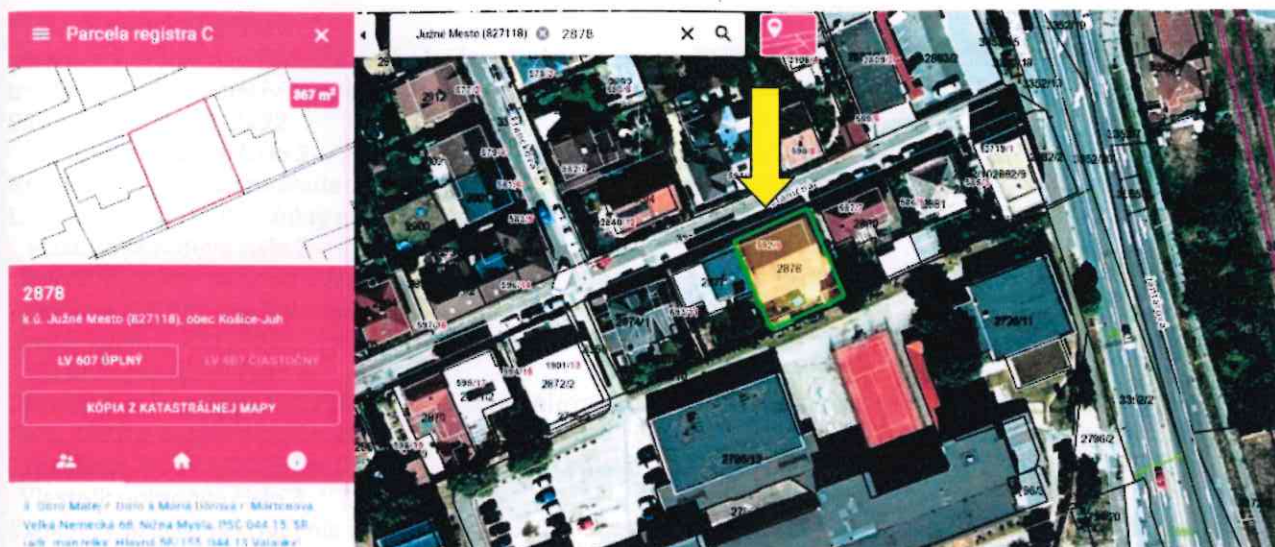
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľnosti :





Košice sú druhým najväčším mestom Slovenska s počtom obyvateľov 223 678. Ležia vo východnej časti Slovenska, v údolí rieky Hornád. Mesto je významným správnym, hospodárskym a kultúrnym centrom regiónu.

Staničná ulica sa nachádza v mestskej časti Južné Mesto (Košice IV). Lokalita je veľmi dobre dostupná – ide o širšie centrum mesta. V okolí sa nachádzajú rodinné domy, bytové domy, administratíva, obchody aj zastávky MHD. Vzdialenosť do centra mesta (napr. Dóm svätej Alžbety) je vzdialené približne 1 – 1,2 km, Pešo je to asi 10 – 15 minút. Je to teda lokalita veľmi blízko centra, vhodná na bývanie aj podnikanie.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza pri miestnej komunikácii ul. Staničná mimo centrálnej časti krajského mesta v jeho juhovýchodnej časti vo vzdialenosti cca. 2 km od historického centra mesta. Nehnuteľnosť je umiestnená v zastavanom území obce lokalite s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od dopravy ako dvojgeneračný RD, ktorý je súčasťou dvojdomu s napojením na inžinierske siete: ELI, verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu. RD má možnosť napojenia aj na verejný rozvod zemného plynu. Terén v okolí RD je rovinný.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný RD je využívaný výlučne na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziká sú uvedené v LV č. 607 v časti "t'archy" :

Vlastník poradové číslo 3

Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/239450/17- 004/000 podľa rozhodnutia o povolení vkladu V-10273/2017 zo dňa 29.9.2017 - 1815/2017

Vlastník poradové číslo 3

Z 9546/2021, Exekučný príkaz 88EX 484/2021-18, na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti, Exekútor úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny -1858/2021

Vlastník poradové číslo 3

Z 698/2022, Exekučný príkaz 88 EX 1042/2021-19, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, Exekútor úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny - 159/2022

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88 EX 315/2022 na zriadenie exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., Exekútor úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z 5590/2022 - 1089/2022

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 275/2022-13. Exekútor úrad Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice. Z-5589/2022- č.z.1095/22

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 500/2022-13 Exekútorový úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-9393/2022 - 1919/2022

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 88EX 662/2022- 12 - JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, Južná trieda 93,040 01 Košice. Z9640/2022 - 1986/22

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 978/22-18, Exekútorový úrad Košice, Žriedlová 3, JUDr. Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, na pozemok CKN parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-721/2023 - č.z.161/2023

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz 88EX 902/2022-13 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 2878 a stavbu dom č.s. 5380 na pozemku parcela č. 2878 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava, Z-6197/2023 č.z. 2465/2023 (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, Košice)

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 88EX 397/2023-14 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 - Z-6198/2023 - č.z.2466/2023 (EÚ, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice) (stavba súp.č. 5380 na parc.č. 2878, pozemok parc. C KN č. 2878)

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 550/2023-16, Exekútorový úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-6274/2023 - 2487/2023

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 374/2023-14, Exekútorový úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6399/2023 č.z. 2510/23

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.88 EX 399/2023-18, Exekútorový úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6951/2023 - č.z.2615/23

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88EX 698/2023 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr. Ladislav Kováč, Exekútorový úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z - 7127/2023 - 2671/2023

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 64EX 70/24-15 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr., Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, Exekútorový úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, IČO: 17 072 735, Z-2569/2024, č.z. 657/2024

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88 EX 29/2025 - 15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorový úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-2856/2025, č.z. 650/2025

Vlastník poradové číslo 3

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Ing. Ivan Marton r. Marton nar.19.12.1989, Kostolná 90/59, 044 13 Valaliky-Všechsvätých a Mgr. Martina Martonová r. Hodermarská nar. 29.07.1991, Nová 369, 049 21 Betliar, na pozemok C KN p.č. 2878 a stavbu dom so súp.č. 5380 na p.č. 2878. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-7605/2025 zo dňa 21.08.2025 č.z.1306/2025

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88 EX 523/2025 - 14 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorový úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-6279/2025, č.z. 1418/2025

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 874/2023-20, Exekútorový úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8186/2025 č.z. 1813/25

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 363/2023 - 21, Exekútorový úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8185/2025 č.z.1814/2025

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 57EX 877/25 na parcelu C KN č.2878, stavbu súp.č.5380 na parcele C KN č.2878. Exekútorový úrad Rožňava, JUDr. Peter Hodermarský, Akadémika Hronca 3, 048 01 Rožňava. Z-8770/2025- č.z.1939/25

Iné riziká a skutočnosti spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v krajských mestách stanovený v rozpätí od 0,5 - 0,6 . Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov , vykonanú rekonštrukciu interieru nehnuteľnosti , dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,85 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,700	13	22,10
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,700	30	51,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,700	8	13,60
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,550	7	17,85
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,850	10	8,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,550	9	22,95

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	III.	0,850	6	5,10
	vysoká hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,850	5	4,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,550	6	15,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,700	7	11,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,700	7	11,90
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,550	10	25,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,085	8	0,68
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,700	9	15,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,850	8	6,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,085	4	0,34
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,850	20	17,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	255,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 255,77 / 180$	1,421
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 260\,572,01 \text{ €} * 1,421$	370 272,83 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela č 2878 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 367 m² v podiele 1/1 evidovaná v LV č. 607 zo dňa 31.12.2025 vytvorený cez katastrálny portál, nachádzajúce sa v obci Košice Juh, kat. územie Južné Mesto, okr. Košice IV.

Parcela sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe samostatne stojacích RD a dvojdomov s napojením na inž. siete : ELI, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a má možnosť napojenia aj na verejný rozvod zemného plynu.

Prístup na oceňované pozemky je z miestnej komunikácie - ul. Staničná spevnenej asfaltom mimo centra obce vo vzdialenosti cca. 1,6 km juhovýchodne od historického centra obce v lokalite bežným hlukom a s bežnou hlučnosťou od dopravy.

Doprava: autobusová, železničná a MHD. Terén je rovinný.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov krajského mesta Košice 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.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich polohu, prístup, využitie a vzdialenosť od centra krajského mesta Košice.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2878	zastavaná plocha a nádvorie	367,00	1/1	367,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	4,6800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,6800$	124,30 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2878	$367,00 \text{ m}^2 * 124,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 618,10
Spolu		45 618,10

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi 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 znalcovi 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. Zadávateľ 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.

Nehuteľnosť: rodinný dom súp.č.5380 s príslušenstvom na parc.č.2878 a pozemok na parc. č. 2878 vo výmere 367 m² zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 607 nachádzajúce sa na ul.Staničná , v obci Košice -Juh, kat. územie Južné Mesto, okres Košice IV

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 5380, ul. Staničná 9, k.ú. Južné Mesto		0,00	190,93	2
Murovaný sklad		0,00	12,19	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
zastavaná plocha a nádvorie	2878	367,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinný dom súp.č.5380 s príslušenstvom na parc.č.2878 a pozemok na parc. č. 2878 vo výmere 367 m² zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 607 nachádzajúce sa na ul.Staničná , v obci Košice -Juh, kat. územie Južné Mesto, okres Košice IV

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 [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 5380, ul. Staničná 9, k.ú. Južné Mesto	363 938,82
Murovaný sklad	2 593,21
Plot vedľa RD z ohradového pletiva	677,85
Plot od ulice zo severnej strany	833,22
Spolu za Ploty	1 511,06
Vodovodná prípojka	46,28
Vodomerná šachta	145,60
Kanalizačná prípojka	31,66
Elektrická prípojka	220,81
Spevnené plochy - prístupový chodník	42,57
Spevnená plocha z monolitického betónu	331,21
Podzemná pivnica	1 411,61
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 229,73
Spolu stavby	370 272,83
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2878 (367 m ²)	45 618,10
Všeobecná hodnota celkom	415 890,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	416 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristošestnásťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 607 v časti "čarchy" :

Vlastník poradové číslo 3

Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/239450/17- 004/000 podľa rozhodnutia o povolení vkladu V-10273/2017 zo dňa 29.9.2017 - 1815/2017

Vlastník poradové číslo 3

Z 9546/2021, Exekučný príkaz 88EX 484/2021-18, na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti, Exekútorický úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny -1858/2021

Vlastník poradové číslo 3

Z 698/2022, Exekučný príkaz 88 EX 1042/2021-19, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, Exekútorický úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny - 159/2022

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88 EX 315/2022 na zriadenie exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z 5590/2022 - 1089/2022

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 275/2022-13. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice. Z-5589/2022- č.z.1095/22

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 500/2022-13 Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-9393/2022 - 1919/2022

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 88EX 662/2022- 12 - JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, Južná trieda 93,040 01 Košice. Z9640/2022 - 1986/22

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 978/22-18, Exekútorický úrad Košice, Žriedlová 3, JUDr. Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, na pozemok CKN parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-721/2023 - č.z.161/2023

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz 88EX 902/2022-13 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 2878 a stavbu dom č.s. 5380 na pozemku parcela č. 2878 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava, Z-6197/2023 č.z. 2465/2023 (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, Košice)

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 88EX 397/2023-14 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 - Z-6198/2023 - č.z.2466/2023 (EÚ, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice) (stavba súp.č. 5380 na parc.č. 2878, pozemok parc. C KN č. 2878)

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 550/2023-16, Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-6274/2023 - 2487/2023

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 374/2023-14, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6399/2023 č.z. 2510/23

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.88 EX 399/2023-18, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6951/2023 - č.z.2615/23

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88EX 698/2023 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr. Ladislav Kováč, Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z - 7127/2023 - 2671/2023

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 64EX 70/24-15 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr., Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, IČO: 17 072 735, Z-2569/2024, č.z. 657/2024

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88 EX 29/2025 - 15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorský úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-2856/2025, č.z. 650/2025

Vlastník poradové číslo 3

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Ing. Ivan Marton r. Marton nar.19.12.1989, Kostolná 90/59, 044 13 Valaliky-Všechsvätých a Mgr. Martina Martonová r. Hodermarská nar. 29.07.1991, Nová 369, 049 21 Betliar, na pozemok C KN p.č. 2878 a stavbu dom so súp.č. 5380 na p.č. 2878. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-7605/2025 zo dňa 21.08.2025 č.z.1306/2025

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz č. 88 EX 523/2025 - 14 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorský úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-6279/2025, č.z. 1418/2025

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 874/2023-20, Exekútorský úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8186/2025 č.z. 1813/25

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 363/2023 - 21, Exekútorský úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8185/2025 č.z.1814/2025

Vlastník poradové číslo 3

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 57EX 877/25 na parcelu C KN č.2878, stavbu súp.č.5380 na parcele C KN č.2878. Exekútorský úrad Rožňava, JUDr. Peter Hodermarský, Akadematika Hronca 3, 048 01 Rožňava. Z-8770/2025- č.z.1939/25

Iné riziká a skutočnosti spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 31.12.2025

Ing. Pavel Jurko
znalec



IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HP 083/25/11A zo dňa 19.11.2025
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.607, k.ú. Južné Mesto, obec Košice- Juh vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 31.12.2025
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Južné Mesto na pac.č.2878 vytvorená cez katastrálny portál dňa 31.12.2025
- 4 - Potvrdenie o veku stavby RD vydané Miestnym úradom mestskej časti Košice-Juh dňa 23.3.2017
- 5 - Pôdorysný náčrt 1. a 2.NP ohodnocovaného RD na základe zamerania pri obhliadke zo dňa 18.12.2025
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 18.12.2025

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP083 /25/11A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
19.11.2025

Vec

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 Košice, okres Košice IV, obec Košice-Juh, katastrálne územie Južné Mesto, evidovaný na liste vlastníctva č. 607 ako:

- stavba:
- rodinný dom súpisné číslo 5380, postavený na parcele č. 2878,
- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 2878, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 367 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Doro Matej r. Doro, narodený 31.03.1989, bytom Veľká Nemecká 68, Nižná Myšľa, PSČ 044 15 a Dorová Mária r. Martonová, narodená 29.08.1986, bytom Hlavná 58/155, 044 13 Valaliky, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.

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

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

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná 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 : 805 Košice IV Dátum vyhotovenia : 31.12.2025
 Obec : 599824 Košice-Juh Čas vyhotovenia : 13:59:49
 Katastrálne územie : 827118 Južné Mesto Údaje platné k : 30.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 607

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2878	367	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4

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

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5380	2878	10	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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Doro Matej r. Doro a Mária Dorová r. Martonová, Veľká Nemecká 68, Nižná Myšľa, PSČ 044 15, SR, (adr. manželky: Hlavná 58/155, 044 13 Valaliky), Dátum narodenia: 29.08.1986, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V-10583/2017 zo dňa 5.10.2017 - číslo zmeny 1863/2017		

Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 64EX 70/24-10, Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 3, 040 01 Košice, P-194/2024 - číslo zmeny 318/2024	-	
Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 64EX 816/25, Exekútorický úrad, JUDr. Ing. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 3, 040 01 Košice, P-837/2025 - číslo zmeny 1855/2025	-	
Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V-10273/2017 záložným veriteľom VÚB, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 v zastúpení spoločnosťou HeyPay s.r.o., IČO: 44 842 414, Mostová 2, 811 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-842/2025 č.z.1870/2025	-	
Obmedzujúca: Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 64EX 934/25, súdny exekútor JUDr. Ing. Bohumil Husťák, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová č.3. P-915/2025, č.z. 2031/2025	-	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/239450/17-004/000 podľa rozhodnutia o povolení vkladu V-10273/2017 zo dňa 29.9.2017 - 1815/2017
Vlastník poradové číslo 3	Z 9546/2021, Exekučný príkaz 88EX 484/2021-18, na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti, Exekútorický úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny -1858/2021
Vlastník poradové číslo 3	Z 698/2022, Exekučný príkaz 88 EX 1042/2021-19, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, Exekútorický úrad Košice, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., so sídlom Južná trieda 93,040 01 Košice, SR, - číslo zmeny - 159/2022
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz č. 88 EX 315/2022 na zriadenie exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč PhD., Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z 5590/2022 - 1089/2022
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 275/2022-13. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice. Z-5589/2022-č.z.1095/22
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 500/2022-13 Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-9393/2022 - 1919/2022
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 88EX 662/2022-12 - JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, Južná trieda 93,040 01 Košice. Z-9640/2022 - 1986/22
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 64EX 978/22-18, Exekútorický úrad Košice, Žriedlová 3, JUDr. Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, na pozemok CKN parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-721/2023 - č.z.161/2023
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz 88EX 902/2022-13 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemok parcela registra C KN č. 2878 a stavbu dom č.s. 5380 na pozemku parcela č. 2878 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, Bratislava, Z-6197/2023 č.z. 2465/2023 (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, Košice)
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 88EX 397/2023-14 v prospech: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 35831154 - Z-6198/2023 - č.z.2466/2023 (EÚ, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice) (stavba súp.č. 5380 na parc.č. 2878, pozemok parc. C KN č. 2878)
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88EX 550/2023-16, Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. - súdny exekútor, na parc.č. 2878 a stavbu súp.č. 5380 na parc.č. 2878, Z-6274/2023 - 2487/2023
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 374/2023-14, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6399/2023 č.z. 2510/23

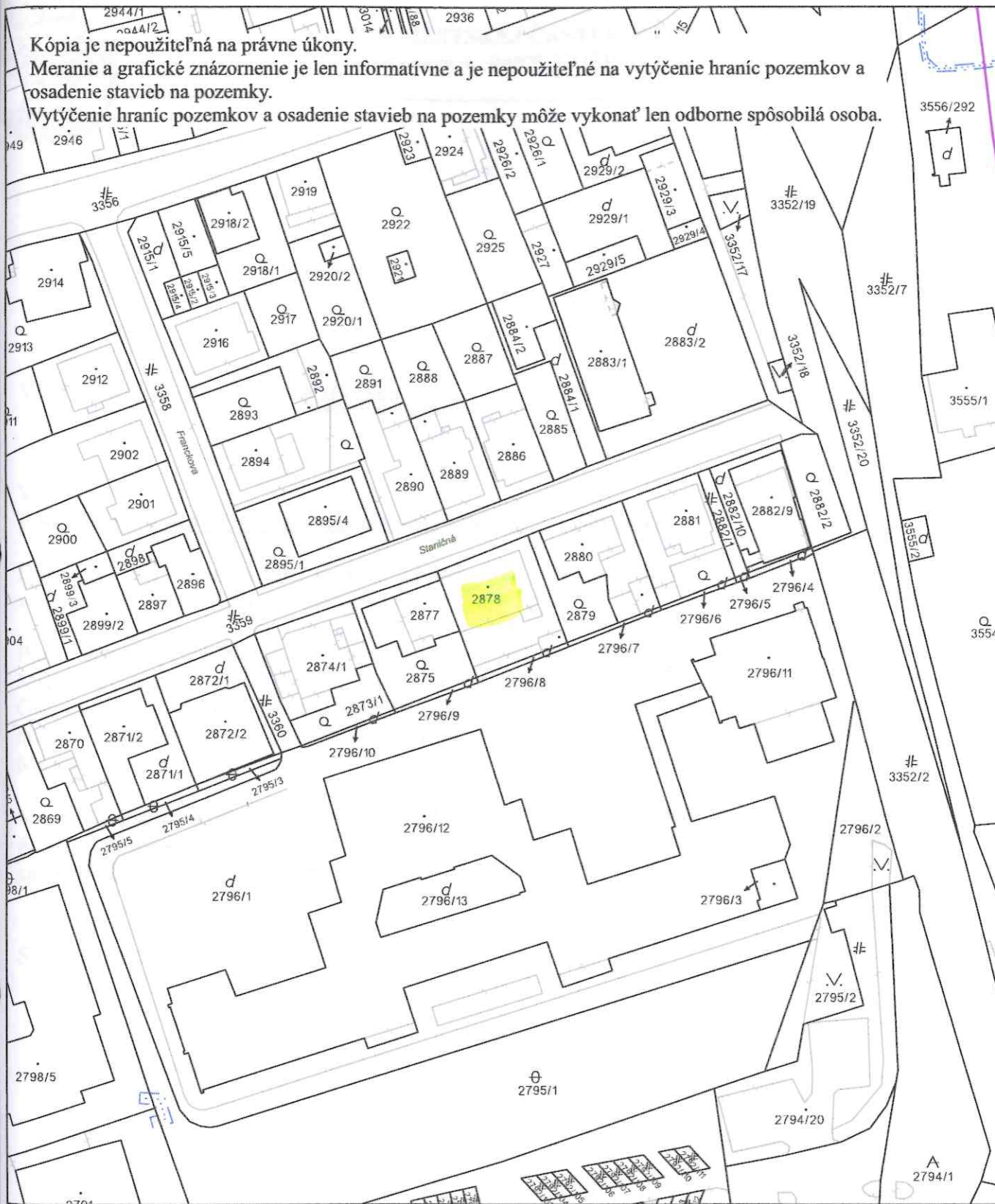
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č.88 EX 399/2023-18, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z-6951/2023 - č.z.2615/23
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz č. 88EX 698/2023 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr. Ladislav Kováč, Exekútorický úrad Košice, Južná trieda 93, 040 01 Košice, Z - 7127/2023 - 2671/2023
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz č. 64EX 70/24-15 na zriadenie exekučného záložného práva, JUDr., Ing. Bohumil Husťák - súdny exekútor, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žriedlová 3, IČO: 17 072 735, Z-2569/2024, č.z. 657/2024
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz č. 88 EX 29/2025 - 15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorický úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-2856/2025, č.z. 650/2025
Vlastník poradové číslo 3	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Ing. Ivan Marton r. Marton nar.19.12.1989, Kostolná 90/59, 044 13 Valaliky-Všechsvätých a Mgr. Martina Martonová r. Hodermarská nar. 29.07.1991, Nová 369, 049 21 Betliar, na pozemok C KN p.č. 2878 a stavbu dom so súp.č. 5380 na p.č. 2878. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-7605/2025 zo dňa 21.08.2025 č.z.1306/2025
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz č. 88 EX 523/2025 - 14 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Exekútorický úrad so sídlom Južná trieda 93, 040 01 Košice, IČO: 35 505 222, Z-6279/2025, č.z. 1418/2025
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 874/2023-20, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8186/2025 č.z. 1813/25
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 88 EX 363/2023 - 21, Exekútorický úrad, JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 04001 Košice, Z-8185/2025 č.z.1814/2025
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 57EX 877/25 na parcelu C KN č.2878, stavbu súp.č.5380 na parcele C KN č.2878. Exekútorický úrad Rožňava, JUDr. Peter Hodermarský, Akademia Hronca 3, 048 01 Rožňava. Z-8770/2025- č.z.1939/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice IV	Obec Košice-Juh	Katastrálne územie Južné Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2878		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 31. 12. 2025 14:05:36	Bez autorizácie		
Údaje platné k 30. 12. 2025 18:00:00			



MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI KOŠICE – JUH
Smetanova 4, 04079 KOŠICE

Lucia Bohušová
Nižná Myšľa 451
044 15 Nižná Myšľa

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
1368/2232/2017/ORRaBP/Ga

Vybavuje/linka
Ing. Zuzana Garajová/055/7208043
zuzana.garajova@kosicejuh.sk

Košice
23.03.2017

Vec

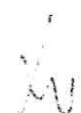
Potvrdenie veku stavby: rodinný dom na Staničnej 7 v Košiciach

Dňa 22.03.2017 bola na Miestny úrad Košice – Juh doručená žiadosť o vydanie potvrdenia veku stavby: rodinný dom na Staničnej ul. 7 v Košiciach.

Podľa dostupných údajov z evidencie súpisných čísel nehnuteľností a evidencie obyvateľov na Miestnom úrade Košice – Juh, ktoré mestská časť v roku 1991 prevzala od bývalého Obvodného národného výboru Košice IV, je uvedená nehnuteľnosť evidovaná pod súpisným číslom 5380, na parcele číslo 2878, na liste vlastníctva č. 607 v katastrálnom území Južné Mesto.

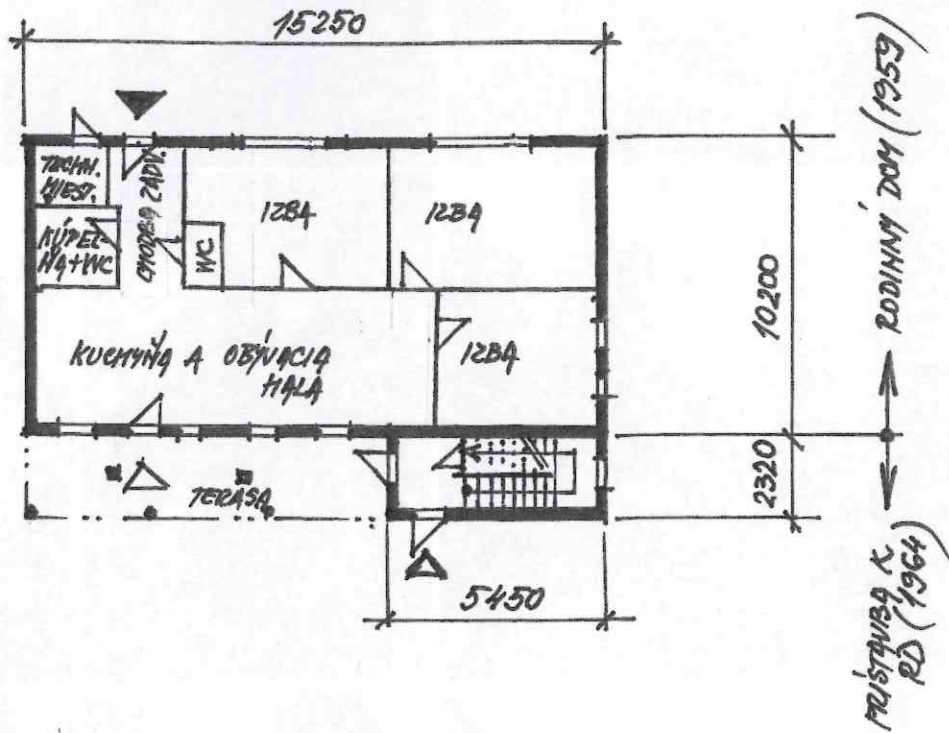
V evidencii súpisných čísel je prvá zmienka z roku 1959. Z dôvodu, že miestny úrad inými údajmi nedisponuje potvrdzujeme, že rodinný dom na Staničnej ul. č. 7 v Košiciach, súpisné číslo 5380, bol uvedený do užívania v roku 1959.

S pozdravom

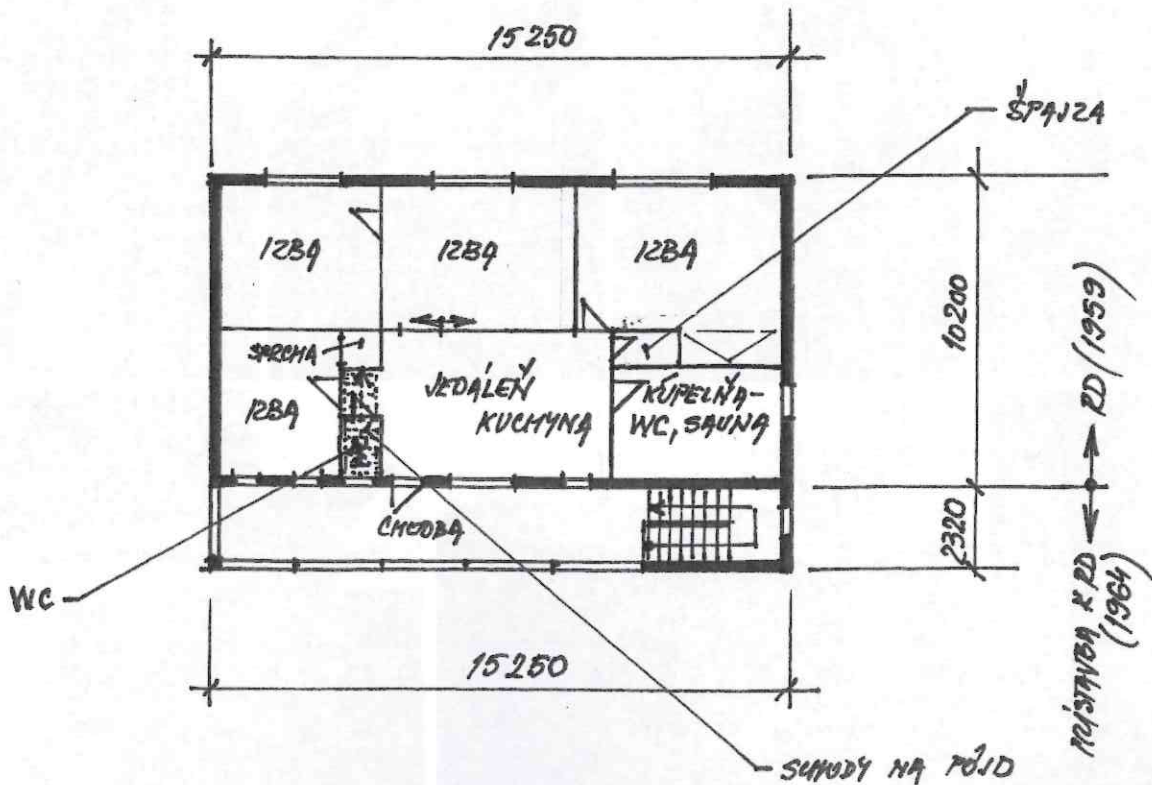

JUDr. Henrieta Pagáčová
prednostka

Pôdorysný náčrt RD s.č. 5380 na ul. Staničná č.9 v obci Košice- Juh , katastrálne územie Južné Mesto

1.NP



2.NP



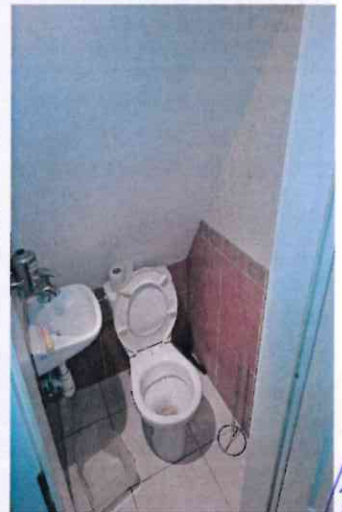




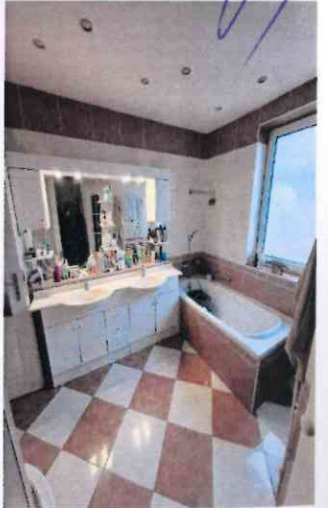
Schody do pôjdnej časti RD a interier - pôjd



Interier 2.NP



Handwritten signature



Handwritten signature



Schodisko prízemie - poschodie a interier prízemja



A handwritten signature in blue ink.



Technická ,miestnosť na prízemí RD



Handwritten signature in blue ink.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

2921 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 292/2025.

Vyhlásenie 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

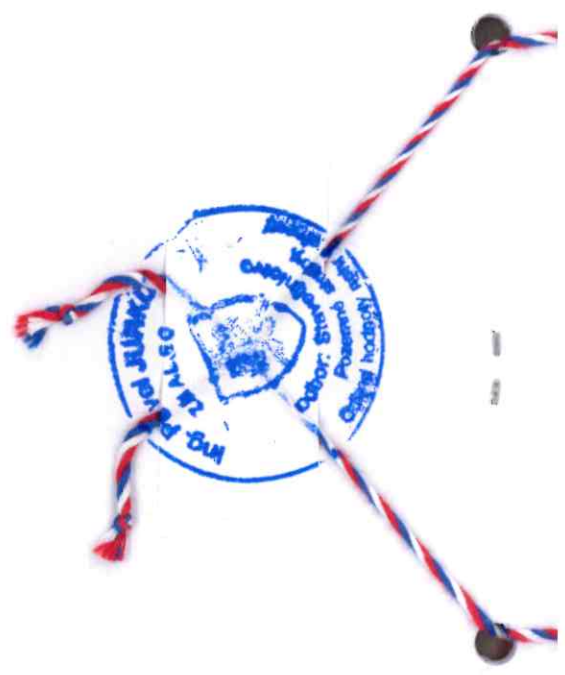


AY 2011

... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

...



...

...

...