

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

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

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

**Číslo spisu / objednávky/:** písomná objednávka HP 001/26/16A zo dňa 26.1.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 48/2026

**Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: rodinného domu s.č. 225 na parc. č. 433 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 433 zastavaná plocha a nádvorie 462 m<sup>2</sup>, parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup> evidované v LV č. 178, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Košické Olšany, katastr. územie Vyšný Olčvár, okres Košice - okolie za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet strán posudku:** 43 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

**Počet vyhotovení:** 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2 x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky HP 001/26/16A zo dňa 26.1.2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: rodinného domu s.č. 225 na parc. č. 433 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 433 zastavaná plocha a nádvorie 462 m<sup>2</sup>, parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup> evidované v LV č. 178, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Košické Olšany, katastr. územie Vyšný Olčvár, okres Košice - okolie

**2. Účel znaleckého posudku:** Ohodnotenie nehnuteľnosti podľa vyhlášky ku dňu ohodnotenia, pre právny účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 22.1.2026

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:**  
10.2.2026

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 5.3.2026

**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

### 6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka HP 001/26/16A zo dňa 26.1. 2026
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia Bidovce zo dňa 24.11. 1992
- Pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží ohodnocovanej nehnuteľnosti

### 6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 178, vytvorený dňa 9.2.2026, k.ú. Vyšný Olčvár
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vyšný Olčvár zo dňa 8.2.2026
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 10.2.2026
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti zamerania pri obhliadke dňa 10.2.2026

## 7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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 Vyparina 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 neprimeranou 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. štvrt'rok 2025**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená odborným odhadom lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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:

- nie su

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

##### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

##### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$v\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

##### Metóda porovnávania

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

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
 V<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 178  
 vytvorená dňa 9.2.2026, katastrálne územie Vyšný Očvár , obec Košické Olšany, okres Košice - okolie

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C evidované na katastrálnej mape  
 parc. č. 433 zastavaná plocha 462 m<sup>2</sup>,  
 parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup>,

Stavby

Rodinný dom s.č. 225 na parc.č. 433

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

1 Kohutová Dominika r. Kohutová, Kysak 400, Kysak,

Spoluvlastnícky podiel : 1/4

Titl. nadobudnutia :

Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25

**Poznámky:**

P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25 - P 321/2025 zo dňa 23.07.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 893/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 23.07.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutova pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 76/25 - P 322/2025 zo dňa 23.07.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 896/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 23.07.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutova pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 77/25 - P 403/2025 zo dňa 11.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 60/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 11.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Generali Česká pojišťovna, a.s., Spálená 75/16, 110 00 Praha, IČO 45272956. Na vlastníka Dominika Kohutová, nar. 21.11.1986 pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 99/25 - P 404/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 374/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 102/25 - P 406/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 379/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 103/25 - P 407/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 378/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 104/25 - P 409/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 371/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 105/25

4 Nemček Marcel r. Nemček, Košické Olšany 225, Košické Olšany, PSČ 044 42, SR Spoluvlastnícky podiel:1/12

**Titul nadobudnutia:** Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25**Poznámky**

P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25

5 Bodnár Lukáš r. Bodnár, Varšavská 2489/14, Košice - Sídliisko Ťahanovce, PSČ 040 13, Spoluvlastnícky podiel:1/12

**Titul nadobudnutia** Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25**Poznámky**

P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25

6 Bodnár Jakub r. Bodnár, Varšavská 2489/14, Košice - Sídliisko Ťahanovce, PSČ 040 13,

**Titul nadobudnutia** Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25

**Poznámky**

P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25

7 Kiselička Tomáš r. Kiselička, U Kotelny 430, Líně, PSČ 330 21, ČR,

**Titul nadobudnutia** Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25

**Poznámky**

P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25

8 Kohut Štefan r. Kohut, Hlavná 1252/91A, Tomášov, PSČ 900 44, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/12

**Titul nadobudnutia:** Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25

**Poznámky** P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25

9 Kohutová Katarína r. Kohutová, Košické Olšany 225, Košické Olšany, PSČ 044 42, SR, Spoluvlastnícky

podiel:1/12 **Titul nadobudnutia:** Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25

**Poznámky** K nehnuteľnosti P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25

10 Siebert Ján r. Siebert, Ing., Oštepová 1517/7, Košice, PSČ 040 01, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/4

**Titul nadobudnutia:** Z 4216/2025 zo dňa 10.11.2025 uznesenie o dedičstve 77D/555/2025 - č.z. 145/25

**Poznámky** K nehnuteľnosti P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25

**Časť C: Ťarchy**

V 953/15 zo dňa 08.04.2015 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech:Slovenská sporiteľňa,a.s.,IČO:00151653,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky registra C KN parc.č.433,zastavané plochy a nádvoria o výmere 462 m2, parc.č.434, záhrady o výmere 415 m2 a dom so súpisným číslom 225 na parc.č.433 - č.z.38/15

Vlastník poradové číslo 3 Z 3480/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 893/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 108/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 3481/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 896/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 109/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 3565/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 371/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 113/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 3566/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 378/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 114/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 3568/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 374/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice,

súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 115/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 3570/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 379/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 116/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 3782/2025 zo dňa 10.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 936/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 10.10.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 118/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 3811/2025 zo dňa 15.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 298/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 15.10.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 121/25

Vlastník poradové číslo 3 Z 4079/2025 zo dňa 30.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 534/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 30.10.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 130/25

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.2.2026 o 9:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom s príslušenstvom , za účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti .

Fotodokumentácia bola vykonaná pri obhliadke dňa 10.2.2026 o 9:00 hod.

Pre potreby ocenenia som vykonal obhliadku a zameranie oceňovanej nehnuteľnosti. Zameral som všetky potrebné detaily nehnuteľnosti v takom rozsahu, aby som mal dostatočné podklady pre ocenenie podľa vyhlášky č.492/2004. Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 10.2.2026 .

Vek rodinného domu znalec stanovil na základe kolaudačného rozhodnutia vydané Obvodným úradom životného prostredia Bidovce zo dňa 24.11. 1992, ktoré tvorí prílohu ZP.

#### d/ Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti , len pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží RD s príslušenstvom, ktorý je v súlade so skutkovým stavom. Zamerané nehnuteľnosti bolo vykonané pri obhliadke a jednotlivé rozmery nehnuteľnosti sú zakreslené v pôdorysných náčrtoch prízemí a poschodia nehnuteľnosti, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

#### e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti - LV č.178 zo dňa 9.2.2026 a informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 8. 2. 2026 boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- prístrešok pre auto a drobná stavba skladu juhovýchodne za RD niesu zakreslené v kópií z katastrálnej mapy
- iné rozdiely neboli zistené.

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

Rodinný dom s.č. 225 na p.č. 433, k.ú.Vyšný Olčvár
Prístrešok pre auto
Sklad murovaný
Altánok
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky
Oplotenie v záhrade

Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Žumpa betónová
Prípojka ELI
Plynová prípojka
Spevnená plocha dvora zo zámkovej dlažby
Skleník na p.č. 434

**Pozemky:**

parc. č. 433 zastavaná plocha 462 m<sup>2</sup>,

parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup>

evidované v LV č. 178 zo dňa 9.2.2026, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Košické Olšany, katastr. územie Vyšný Olčvár

**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 využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):** Územný plán obce Košické Olšany

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 225 na p.č. 433, k.ú.Vyšný Olčvár

##### POPIS STAVBY

Jedná sa samostatne stojaci RD s.č. 225 na parc. č. 433 nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku v obci Košické Olšany, kat. územie Vyšný Olčvár v zastavanom území v okrajovej severovýchodnej časti obce pri štátnej asfaltovej komunikácii I. triedy v smere Košice- Bidovce - Sečovce vo vzdialenosti cca. 600 m od centralnej časti obce v lokalite so zvýšenou hlučnosťou od dopravy.

Na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré tvorí prílohu ZP stanovujem začiatok užívania RD v roku 1992. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť - ohodnocovaný RD ku dňu obhliadky je napojený na verejný rozvod ELI, verejný vodovod a na verejný rozvod zemného plynu, ktorý je v čase obhliadky odpojený so zdemontovaným plynomerom. Kanalizácia z RD je napojená do vlastnej žumpy, v predmetnej lokalite verejná kanalizácia nieje ukončená. Ku dňu ohodnotenia je RD obývaný.

##### Dispozičné riešenie :

RD je riešený ako jednopodlažný s čiastočným podpivničením pod zadnou časťou RD a s obytným podkrovím nad celou zastavanou plochou.

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je v súlade s pôdorysným náčrtom prízemnia a podkrovia, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

Hlavný vstup do 1.NP RD je z južnej bočnej strany dvora z úrovne spevnenej plochy.

V 1.NP RD sa nachádzajú tieto miestnosti :

- zádverie, chodba, kuchyňa, komora, 3 x izba, kúpeľňa s WC, schodisko do podkrovia RD, kotolňa so samostatným vstupom z dvora a garáž so samostatným vstupom z dvora cez prístrešok pre auto, z ktorej je vstup do čiastočného suterénu RD (jedna miestnosť)

V podkroví s prístupom po vnútornom schodisku sú umiestnené tieto miestnosti :

chodba, kúpeľňa, šatník, 5 x izba, 2 x loggia, 1 x balkón. V podkroví RD so samostatným vstupom zo zadnej východnej časti dvora nad garážou sa nachádza zádverie, 1 x izba, kuchyňa a kúpeľňa s WC.

##### Technické riešenie

###### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom žbetónové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - oceľové jednoduché
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia len studenej vody
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové priečkovky,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom žbetónové monolitické
- Schodisko s povrchom nástupníc a podstupníc červený smrek
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na debnení; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne do výšky stropu ; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené z tvrdého dreva s dvojrstvovým zasklením; vonkajšie rolety - plastové

- Podlahy - podlahy obytných miestností - parkety, vlysy z tvrdého dreva ; podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou ; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové ; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 6,25 m .
- Vybavenie kúpeľne - umývadlo; samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie : - vráta garážové - ocelové;  
- kozub - s otvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - prietokový plynový ohrievač
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu , ktorý je v čase nefunkčný s odpojeným plynomerom, preto pri ohodnotení je stanovená na 50%

### 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľní do výšky stropu ; 2x vane; - 2x WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené z tvrdého dreva s dvojvrstv. zasklením; vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - parkety, vlysy z tvrdého dreva ; podlahy ost. miestností z keramickej dlažby
- Vybavenie kuchyne - plynový sporák , - drezové umývadlo nerezové ; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 2,4 m
- Vybavenie kúpeľní ( 2 x) - 2x vaňa ocel'ová smaltovaná; -2x umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; 2x záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'ové a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

Technický stav a údržba RD je v čase obhliadky na priemernej úrovni pri priemerne vykonávanej údržbe . Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia, spôsobu užívania a úrovne údržby stanovujem životnosť RD odborným odhadom lineárnou metódou na 100 rokov .

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. PP	1992	1,2*(4,62*2,20)	12,19	120/12,19=9,844
1. NP	1992	9,18*5,80+8,58*7,24+5,50*6,90+6,46*6,68+4,48*1,30	202,29	120/202,29=0,593
1. Podkrovie	1992	9,18*5,80+9,18*0,65+8,58*7,24+6,68*6,90+6,46*6,68+4,48*1,30	216,4	120/216,4=0,555

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.7 ocel'ové jednoduché	280	100	280,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	100	20,0
	<b>Spolu</b>	<b>3945</b>		<b>3945,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>		<b>0,0</b>
--	--------------	----------	--	------------

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového	110	100	110,0

	kameňa, betónu, tvárnic			
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	100	670,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	100	105,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplôšne parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a	480	100	480,0

	vykurovacie panely			
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	50	17,5
	<b>Spolu</b>	<b>7395</b>		<b>7377,5</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.5 ocel'ové (1 ks)	95	100	95,0
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50	100	50,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.25 bm)	344	100	343,8
<b>37</b>	<b>Vnútorňé vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0

	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	100	180,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>1569</b>		<b>1569,0</b>

**1. PODKROVIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	100	80
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			

	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	100	105,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>4485</b>		<b>4485,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo pracovne</b>			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132	100	132,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (2 ks)	60	100	60,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	100	160,0
	40.4 vane (2 ks)	30	100	30,0

	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	100	60,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	100	105,0
	<b>Spolu</b>	<b>822</b>		<b>822,0</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:****Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,057$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3945 + 0 * 9,844)/30,1260$	$(3945 + 0 * 9,844)/30,1260$	130,95	130,95
1. NP	$(7395 + 1569 * 0,593)/30,1260$	$(7377,5 + 1569 * 0,593)/30,1260$	276,35	275,77
1. Podkrovie	$(4485 + 822 * 0,555)/30,1260$	$(4485 + 822 * 0,555)/30,1260$	164,02	164,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1992	34	66	100	34,00	66,00
1. NP	1992	34	66	100	34,00	66,00
1. Podkrovie	1992	34	66	100	34,00	66,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1992</b>		
Východisková hodnota	$130,95 \text{ €/m}^2 * 12,19 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	6 152,30
Technická hodnota	$66,00\% \text{ z } 6 152,30$	4 060,52
<b>1. NP z roku 1992</b>		
Východisková hodnota	$276,35 \text{ €/m}^2 * 202,29 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	215 457,94
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$275,77 \text{ €/m}^2 * 202,29 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	215 005,74
Technická hodnota	$66,00\% \text{ z } 215 005,74$	141 903,79
<b>1. Podkrovie z roku 1992</b>		
Východisková hodnota	$164,02 \text{ €/m}^2 * 216,40 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	136 798,92
Technická hodnota	$66,00\% \text{ z } 136 798,92$	90 287,29

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 152,30	6 152,30	4 060,52
1. nadzemné podlažie	215 457,94	215 005,74	141 903,79
1. podkrovné podlažie	136 798,92	136 798,92	90 287,29
<b>Spolu</b>	<b>358 409,16</b>	<b>357 956,96</b>	<b>236 251,60</b>

Dokončenosť stavby:  $(357\,956,96\text{€} / 358\,409,16\text{€}) * 100\% = 99,87\%$

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Drobná stavba: Prístrešok pre auto****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Prístrešok pre auto umiestnený vedľa RD v zadnej časti dvora v juhozápadnej časti parcely č. 434 vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1994.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jeden otvorený priestor bez výplne otvorov prístupný zo spevnenej plochy dvora. Plochá strecha prístrešku je opatrená po obvode zábradlím s možnosťou využitia ako terasa prístupná z podkrovia RD.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu ( Ytong ) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové monolitické
- Strecha plochá - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov ; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody )
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápennocementová štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlahy - dlaždice zo zámkovej betónovej dlažby

Stavebnotechnický stav prístrešku na základe zistenia pri obhliadke priemerný . Životnosť na základe použitých materiálov stanovujem pri ohodnotení odborným odhadom 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1994	6,46*4,85	31,33	18/31,33=0,575

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	<b>Spolu</b>	<b>3690</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3690 + 0 * 0,575) / 30,1260$	122,49

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1994	32	48	80	40,00	60,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,49 \text{ €/m}^2 * 31,33 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	14 790,73
Technická hodnota	60,00% z 14 790,73	8 874,44

## 2.2.2 Drobná stavba: Sklad murovaný

### POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Sklad umiestnený za prístreškom pre auto v zadnej časti dvora v juhozápadnej časti parcely č. 434 vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z dvoch menších miestnosti skladov.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové monolitické
- krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné
- Podlahy - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

Stavebnotechnický stav skladu na základe zistenia pri obhliadke priemerný. Životnosť na základe použitých materiálov stanovujem pri ohodnotení odborným odhadom 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1992	5,90*3,15	18,59	18/18,59=0,968

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	<b>Klapiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3905</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3905 + 0 * 0,968)/30,1260$	129,62

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	34	46	80	42,50	57,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	129,62 €/m <sup>2</sup> *18,59 m <sup>2</sup> *4,057*0,95	9 287,10
Technická hodnota	57,50% z 9 287,10	5 340,08

**2.2.3 Drobná stavba: Altánok****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Altánok umiestnený za RD v zadnej časti dvora v severozápadnej časti parcely č. 434 vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2003.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z jedného otvoreného prestrešeného priestoru.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmuřovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná z trapezového plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Podlahy - keramické dlaždice nalepené na podkladný betón
- Vnútorne vybavenie - malý kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

Stavebnotechnický stav altánku na základe zistenia pri obhliadke priemerný. Životnosť na základe použitých materiálov stanovujem pri ohodnotení odborným odhadom na 50 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 <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	2003	4,30*3,30	14,19	18/14,19=1,268

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	<b>Stropy</b>	
	4.5 podbitie krovu	150
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
14	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3615</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

25	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
	<b>Spolu</b>	<b>140</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3615 + 140 * 1,268) / 30,1260$	125,89

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	125,89 €/m <sup>2</sup> *14,19 m <sup>2</sup> *4,057*0,95	6 884,97
Technická hodnota	54,00% z 6 884,97	3 717,88

**2.2.4 Plot: Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky**

Jedná sa o oplotenie predné od prístupovej št. komunikácie zo severozápadnej strany pred RD, zrealizované z výplne z drevených dosák v rámoch z kovových profilov na podmurovke z lomového kameňa ( travertín) a na betónovom základe v dĺžke 24 m.

Plot na základe zistenia pri obhliadke bol vybudovaný v roku 2003 .

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov s výplňou z drevených dosák . Brána s el. otváraním na diaľkové ovládanie.

Životnosť oplotenia na základe konštrukčného vyhotovenia a použitých materiálov pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov .

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	24,00m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	24,00m	1270	42,16 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>65,40 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	28,80m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

<b>Dĺžka plotu:</b>	24 m
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	$24 * 1,2 = 28,80 \text{ m}^2$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,057$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky	2003	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00 \text{ m} * 65,40 \text{ €/m} + 28,80 \text{ m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	9 073,47
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 9 073,47 \text{ €}$	4 899,67

**2.2.5 Plot: Oplotenie v záhrade**

Plot ohodnocovaného pozemku záhrady na p. č. 434 z východnej a južnej strany vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992.

Plot na základe zistenia pri obhliadke je plot zrealizovaný z výplne zo strojového pletiva na zabetónovaných kovových stĺpikoch bez podmúrovky v dĺžke 35 m. Výška výplne 1,5 m.

Životnosť oplotenia vzhľadom na použité materiály pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>JKSO:</b>	815 2 Oplotenie
<b>KS:</b>	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	35,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	52,50m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

<b>Dĺžka plotu:</b>	$24 + 11 = 35,00 \text{ m}$
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	$35 * 1,5 = 52,50 \text{ m}^2$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,057$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie v záhrade	1992	34	6	40	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 52,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	3 312,35
Technická hodnota	15,00 % z 3 312,35 €	496,85

**2.2.6 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu od vodomernej šachty do RD vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992 z PVC potrubia v dĺžke 4,5 m .

Životnosť vodovodnej prípojky je pri ohodnotení stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 60 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: 4 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1992	34	26	60	56,67	43,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	639,63
Technická hodnota	43,33 % z 639,63 €	277,15

## 2.2.7 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónovej konštrukcie umiestnená na ohodnocovanom pozemku p.č. 433 v jej západnej časti pred RD v blízkosti predného oplotenia, vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992. Z hornej časti je šachta uzatvorená ľahkým kovovým poklopom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2*1,0*1,6 = 1,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1992	34	16	50	68,00	32,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 881,59
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1 881,59 \text{ €}$	602,11

## 2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka plastová DN 140 mm z RD do vlastnej žumpy, vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992 v dĺžke 5 m.

Životnosť kanalizačnej prípojky pri ohodnotení som stanovil odborným odhadom lineárnou metódou na 60 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1992	34	26	60	56,67	43,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	546,90
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 546,90 \text{ €}$	236,97

**2.2.9 Vonkajšia úprava: Žumpa betónová**

Žumpa žbetónovej konštrukcie umiestnená pred RD v predzahrádke v západnej časti parcely č. 433, vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992 o objeme 10 m<sup>3</sup>.

Životnosť žumpy pri ohodnotení som stanovil odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,0 * 2,0 * 2,5 = 10 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa betónová	1992	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	4 157,86
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 4 157,86 \text{ €}$	1 330,52

**2.2.10 Vonkajšia úprava: Prípojka ELI**

El. prípojka kábelová zemná z verejnej siete od elektromerovej skrinky v oplatení zo západnej strany do RD vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992 v dĺžke 18 m.

Životnosť el. prípojky pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 60 rokov .

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody

**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

**Bod:** 7.1. NN prípojky

**Položka:** 7.1.k) kábelová prípojka zemná Al 4\*25 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$

**Počet káblov:** 1

**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,56 €/bm

**Počet merných jednotiek:** 18 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka ELI	1992	34	26	60	56,67	43,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	1 105,14
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 1 105,14 \text{ €}$	478,86

**2.2.11 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka**

Plynová prípojka z verejnej siete od plynomerovej skrinky v oplatení zo severozápadnej strany do RD vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1992 v dĺžke 6 m.

Životnosť plynovej prípojky pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 50 rokov .

V čase obhliadky je plynová prípojka nefunkčná so zdemontovaným plynomerom , preto pri ohodnotení stanovujem rozostavanosť plynovej prípojky na 50 %.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 6 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Dokončenosť: 50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1992	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	326,29
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95 * 50 / 100$	163,15
Technická hodnota	32,00 % z 163,15 €	52,21

Dokončenosť stavby:  $(163,15 / 326,29) * 100\% = 50,00\%$

**2.2.12 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha dvora zo zámkovej dlažby**

Jedná sa spevnenú plochu dvora pred vstupom do RD od vstupnej brány do zadnej časti dvora vedľa RD na časti parcely č. 433 s povrchom zo zámkovej dlažby kladenej do malty na podkladný betón vybudovanej na základe zistenia pri obhliadke v roku 1994 o celkovej výmere 130,42 m<sup>2</sup>.

Životnosť spevnenej plochy stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov.

**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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$4,80*12,60+2,80*5,60+3,10*7,40 +4,50*6,96 = 130,42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,057$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnena plocha dvora zo zámkovej dlažby	1994	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130,42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	9 510,29
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 9 510,29 \text{ €}$	3 423,70

**2.2.13 Vonkajšia úprava: Skleník na p.č. 434**

Jedná sa skleník umiestnený v severozápadnej časti záhrady na parcele č. 434 v blízkosti altánku vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1994 o celkovej výmere 59,6 m<sup>2</sup>.

Skleník je zrealizovaný z kovových profilov na betónovom základe a betónovej podmúrovke so sklenenou výplňou stien a stropu.

Životnosť skleníka na základe použitých materiálov stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 34 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	Skleník
<b>Kód KS:</b>	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	29. Skleník
<b>Bod:</b>	29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmúrovkou

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$14,9*4,0 = 59,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,057$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleník na p.č. 434	1994	32	2	34	94,12	5,88

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	59,6 m <sup>2</sup> ZP * 64,73 €/m <sup>2</sup> ZP * 4,057 * 0,95	14 868,96
Technická hodnota	5,88 % z 14 868,96 €	874,29

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom s.č. 225 na p.č. 433, k.ú.Vyšný Olčvár</b>	357 956,96	236 251,60
Prístrešok pre auto	14 790,73	8 874,44
Sklad murovaný	9 287,10	5 340,08
Altánok	6 884,97	3 717,88
<b>Celkom za Drobné stavby</b>	<b>30 962,80</b>	<b>17 932,40</b>
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky	9 073,47	4 899,67
Oplotenie v záhrade	3 312,35	496,85
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>12 385,82</b>	<b>5 396,52</b>
Vodovodná prípojka	639,63	277,15
Vodomerná šachta	1 881,59	602,11
Kanalizačná prípojka	546,90	236,97
Žumpa betónová	4 157,86	1 330,52
Prípojka ELI	1 105,14	478,86
Plynová prípojka	163,15	52,21
Spevnená plocha dvora zo zámkovej dlažby	9 510,29	3 423,70
Skleník na p.č. 434	14 868,96	874,29
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>32 873,52</b>	<b>7 275,81</b>
<b>Celkom:</b>	<b>434 179,10</b>	<b>266 856,33</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

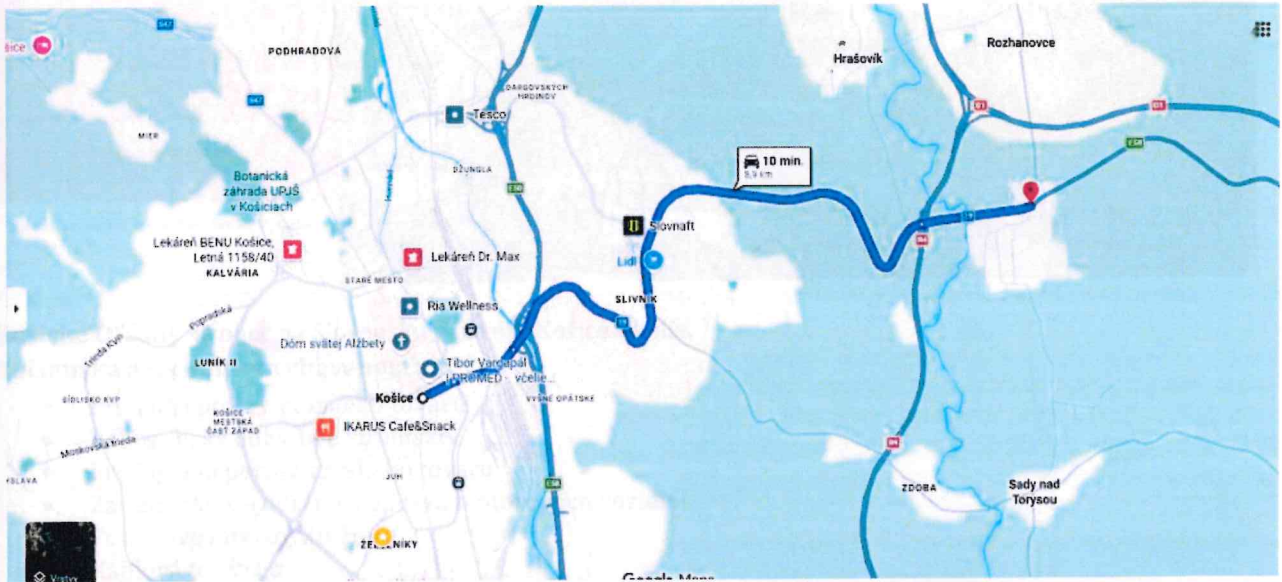
Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: rodinného domu s.č. 225 na parc. č. 433 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 433 zastavaná plocha a nádvorie 462 m<sup>2</sup>, parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup> evidované v LV č. 178, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Košické Olšany, katastr. územie Vyšný Olčvár, okres Košice - okolie 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.

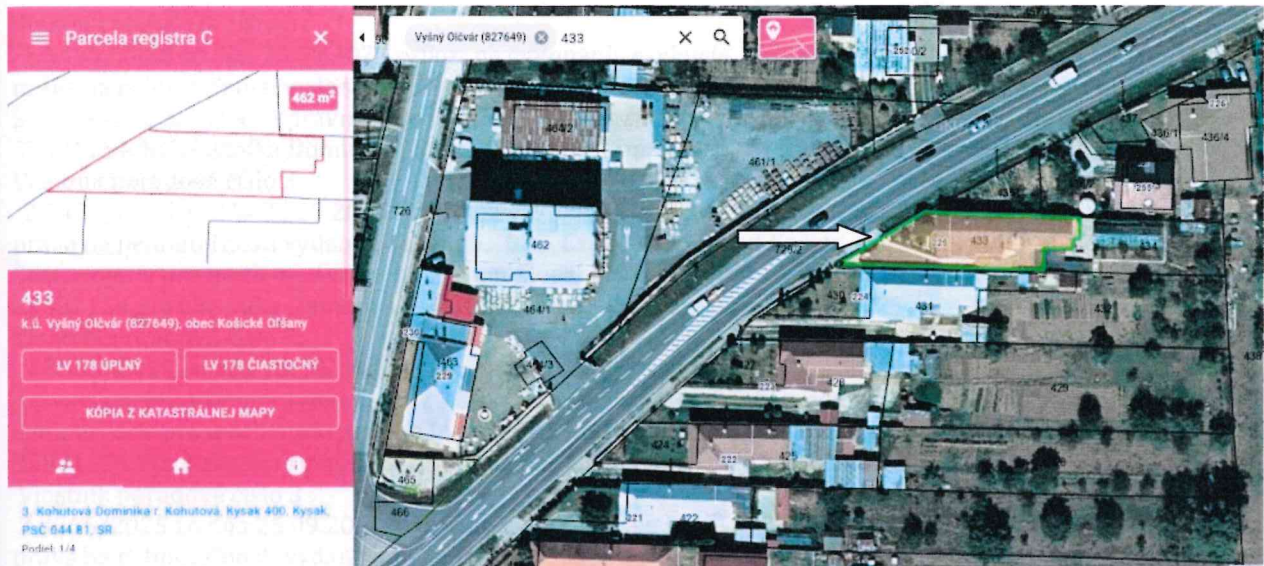
### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:





**Košické Oľšany** je obec na Slovensku v okrese Košice-okolie.

**Občianska a technická vybavenosť:**

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Futbalové ihrisko, Knižnica
- Káblová televízia
- Verejný vodovod, Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola a Materská škola

Doprava : autobusová

V súčasnosti má obec Košické Oľšany cca. 1390 obyvateľov .

Ohodnocovaná nehnuteľnosť RD s.č. 225 s príslušenstvom je umiestnená v intraviláne v okrajovej severovýchodnej časti obce s prístupom zo štátnej asphaltovej komunikácie I.triedy (E50) prechádzajúcej obcou v smere Košice- Sešovce- Michalovce v prostredí so zvýšenou hlučnosťou od dopravy vo vzdialenosti cca. 600 m od centra obce .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI, verejný vodovod a verejný rozvod zemného plynu . Kanalizácia z RD je napojená do vlastnej žbetónovej žumpy .

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

K dátumu ocenenia je nehnuteľnosť využívaná na bývanie . V čase obhliadky je nehnutenosť obývaná . Iné využitie nehnuteľnosti v danej lokalite sa nepredpokladá .

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

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 178 v časti ťarchy :

V 953/15 zo dňa 08.04.2015 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech:Slovenská sporiteľňa,a.s.,IČO:00151653,Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky registra C KN parc.č.433,zastavané plochy a nádvoria o výmere 462 m2, parc.č.434, záhrady o výmere 415 m2 a dom so súpisným číslom 225 na parc.č.433 - č.z.38/15

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 3480/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 893/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 108/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3481/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 896/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 109/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3565/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 371/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 113/25

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 3566/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 378/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 114/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3568/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 374/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 115/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3570/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 379/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 116/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3782/2025 zo dňa 10.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 936/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 10.10.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozska 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 118/25

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 3811/2025 zo dňa 15.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 298/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 15.10.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 121/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 4079/2025 zo dňa 30.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 534/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 30.10.2025. Exekútorový úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozska 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 130/25

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

#### **Popis k VŠH: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, vydanéj 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 ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2-0,3 . Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej

hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehnutelnosť v čase obhliadky využívaná na bývanie, iné využitie sa nepredpokladá.

Orientácia hlavných miestnosti JZ-JV. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,49.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,49

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,490 + 0,980)	1,470
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,980
III. trieda	Priemerný koeficient	0,490
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,270
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,490 - 0,441)	0,049

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDi</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,490	13	6,37
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,490	30	14,70
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,980	8	7,84
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,470	7	10,29
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	0,980	6	5,88
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,490	10	4,90
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,980	9	8,82
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,980	6	5,88
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,980	5	4,90
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				

10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,470	6	8,82
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,490	7	3,43
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,270	7	1,89
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,270	10	2,70
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,270	8	2,16
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,490	9	4,41
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,490	8	3,92
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,049	7	0,34
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,049	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,490	20	9,80
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>107,25</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 107,25 / 180$	0,596
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 266\ 856,33 \text{ €} * 0,596$	<b>159 046,37 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, záhrada

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely :

- parc. č. 433 zastavané plochy a nádvorcia 462 m<sup>2</sup>

- a parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup>

evidované v LV č. 178 , nachádzajúce sa v zastavanom území obce Košické Olšany, katastr. územie Vyšný Olčvár, okres Košice - okolie .

Parcely sú situované v prostredí so zvýšenou hlučnosťou od dopravy v okrajovej severovýchodnej časti zastavaného územia obce vzdialené cca. 600 m od centrálnej časti obce s prístupom po št. asfaltovej komunikácii I. triedy prechádzajúcej obcou v smere Košice - Bidovce- Sečovce .

Pozemky sú napojené na verejné rozvody ELI, verejný vodovod a na verejný rozvod zemného plynu .  
Vzdialenosť obce od krajského mesta Košice cca. 9,9 km , autom do 15 min.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov 21,25 €/m<sup>2</sup> , ktorá predstavuje hodnotu 80% z východiskovej hodnoty 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, ktoré sú upravené o koeficienty .

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
433	zastavaná plocha a nádvorie	462,00	1/1	462,00
434	záhrada	415,00	1/1	415,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>877,00</b>

Obec:

Košické Olšany

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,02
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,02 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,95$	1,8792
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,8792$	<b>39,93 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 433	$462,00 \text{ m}^2 * 39,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 447,66
parc. č. 434	$415,00 \text{ m}^2 * 39,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 570,95
<b>Spolu</b>		<b>35 018,61</b>

## III. ZÁVER

### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 225 na parc. č. 433 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 433 zastavaná plocha a nádvorie 462 m<sup>2</sup>, parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup> evidované v LV č. 178, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Košické Olšany, katastr. územie Vyšný Olčvár, okres Košice - okolie pre právny účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 225 na p.č. 433, k.ú.Vyšný Olčvár		0,00	202,29	3
Prístrešok pre auto		0,00	31,33	1
Sklad murovaný		0,00	18,59	1
Altánok		0,00	14,19	1

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	433	462,00
záhrada	434	415,00

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : rodinného domu s.č. 225 na parc. č. 433 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 433 zastavaná plocha a nádvorie 462 m<sup>2</sup>, parc. č. 434 záhrada 415 m<sup>2</sup> evidované v LV č. 178, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Košické Olšany, katastr. územie Vyšný Olčvár, okres Košice - okolie.

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 [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom s.č. 225 na p.č. 433, k.ú. Vyšný Olčvár</b>	<b>140 805,95</b>
Prístrešok pre auto	5 289,17
Sklad murovaný	3 182,69
Altánok	2 215,86
<b>Spolu za Drobné stavby</b>	<b>10 687,71</b>
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky	2 920,20
Oplotenie v záhrade	296,12
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>3 216,33</b>
Vodovodná prípojka	165,18
Vodomerná šachta	358,86
Kanalizačná prípojka	141,23
Žumpa betónová	792,99
Prípojka ELI	285,40
Plynová prípojka	31,12
Spevnená plocha dvora zo zámkovej dlažby	2 040,53
Skleník na p.č. 434	521,08
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 336,38</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>159 046,37</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 433 (462 m <sup>2</sup> )	18 447,66
záhrada - parc. č. 434 (415 m <sup>2</sup> )	16 570,95
<b>Spolu pozemky (877,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>35 018,61</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>194 064,98</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>194 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevätidesiatštyritisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 178 v časti ťarchy :

V 953/15 zo dňa 08.04.2015 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky registra C KN parc.č.433, zastavané plochy a nádvoría o výmere 462 m<sup>2</sup>, parc.č.434, záhrady o výmere 415 m<sup>2</sup> a dom so súpisným číslom 225 na parc.č.433 - č.z.38/15

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 3480/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 893/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 108/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3481/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 896/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 109/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3565/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 371/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 113/25

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 3566/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 378/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 114/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3568/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 374/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 115/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3570/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 379/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 116/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 3782/2025 zo dňa 10.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 936/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 10.10.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 118/25

Vlastník poradové číslo 3 :

Z 3811/2025 zo dňa 15.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 298/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 15.10.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 121/25

Vlastník poradové číslo 3:

Z 4079/2025 zo dňa 30.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 534/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 30.10.2025. Exekútorsky úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 130/25

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

V Kendiciach, dňa 05.03.2026



Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HP 001/26/16A zo dňa 26.1. 2026
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 178, vytvorený dňa 9.2.2026, k.ú. Vyšný Olčvár
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vyšný Olčvár zo dňa 8.2.2026
- 4 - Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia Bidovce zo dňa 24.11. 1992
- 5 - Pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží ohodnocovanej nehnuteľnosti - s rozmermi nehnuteľnosti zameranými pri obhliadke dňa 10.2.2026
- 6 - Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 10.2.2026

Jurko Pavel Ing.  
Kendice č. 425  
082 01, Kendice

Jan Žemlička  
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka  
HP001 /26/14A

Vybavuje  
Jozef Schmidt

Telefónne číslo  
0903 404 713

Bratislava  
22.01.2026

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 - okolie, okres Košice - okolie, obec Košické Oľšany, katastrálne územie Vyšný Oľčvár, evidovaný na liste vlastníctva č. 178 ako:**

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 225, postavený na parcele č. 433,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 433, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 462 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 434, druh pozemku Záhrada o výmere 415 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Kohutová Dominika r. Kohutová, narodená 21.11.1986, bytom Kysak 400, Kysak, PSČ 044 81, spoluvlastnícky podiel v 1/4, Nemček Marcel r. Nemček, narodený 24.01.1982, bytom Košické Oľšany 225, Košické Oľšany, PSČ 044 42, spoluvlastnícky podiel v 1/12, Bodnár Lukáš r. Bodnár, narodený 14.11.1986, bytom Varšavská 2489/14, Košice - Sídliisko Ťahanovce, PSČ 040 13, spoluvlastnícky podiel v 1/12, Bodnár Jakub r. Bodnár, narodený 23.03.1988, bytom Varšavská 2489/14, Košice - Sídliisko Ťahanovce, PSČ 040 13, spoluvlastnícky podiel v 1/12, Kiselička Tomáš r. Kiselička, narodený 02.10.1984, bytom U Kotelny 430, Líně, PSČ 330 21, ČR, spoluvlastnícky podiel v 1/12, Kohut Štefan r. Kohut, narodený 23.12.1988, bytom Hlavná 1252/91A, Tomášov, PSČ 900 44, spoluvlastnícky podiel v 1/12, Kohutová Katarína r. Kohutová, narodená 12.03.1997, bytom Košické Oľšany 225, Košické Oľšany, PSČ 044 42, spoluvlastnícky podiel v 1/12, Siebert Ján r. Siebert, Ing., narodený 02.10.1946, bytom Oštepová 1517/7, Košice, PSČ 040 01, spoluvlastnícky podiel v 1/4.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava  
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 : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 9.2.2026  
 Obec : 521591 Košické OFšany Čas vyhotovenia : 12:09:50  
 Katastrálne územie : 827649 Vyšný Olčvár Údaje platné k : 6.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 178

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
433	462	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
434	415	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
225	433	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 OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 8

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
3	Kohutová Dominika r. Kohutová, Kysak 400, Kysak, PSČ 044 81, SR, Dátum narodenia: 21.11.1986	1/4

	Titul nadobudnutia: Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25	-
	P 321/2025 zo dňa 23.07.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 893/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 23.07.2025. Exekútor úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutova pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 76/25	-
	P 322/2025 zo dňa 23.07.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 896/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 23.07.2025. Exekútor úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutova pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 77/25	-
	P 403/2025 zo dňa 11.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 60/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 11.09.2025. Exekútor úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Generali Česká poisťovna, a.s., Spálená 75/16, 110 00 Praha, IČO 45272956. Na vlastníka Dominika Kohutová, nar. 21.11.1986 pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 99/25	-
	P 404/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 374/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútor úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 102/25	-
	P 406/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 379/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútor úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 103/25	-
	P 407/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 378/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútor úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 104/25	-
	P 409/2025 zo dňa 12.09.2025 upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 245EX 371/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť vydané dňa 12.09.2025. Exekútor úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 105/25	-
4	<b>Nemček Marcel r. Nemček, Košické Ofšany 225, Košické Ofšany, PSČ 044 42, SR, Dátum narodenia: 24.01.1982</b>	1/12
	Titul nadobudnutia: Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25	-
5	<b>Bodnár Lukáš r. Bodnár, Varšavská 2489/14, Košice - Sídliisko Ťahanovce, PSČ 040 13, SR, Dátum narodenia: 14.11.1986</b>	1/12
	Titul nadobudnutia: Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25	-

nosti	6	<b>Bodnár Jakub r. Bodnár, Varšavská 2489/14, Košice - Sídliisko Ťahanovce, PSČ 040 13, SR, Dátum narodenia: 23.03.1988</b>	1/12
	Titul nadobudnutia: Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25		-
nosti	7	<b>Kiselička Tomáš r. Kiselička, U Kotelny 430, Líně, PSČ 330 21, ČR, Dátum narodenia: 02.10.1984</b>	1/12
	Titul nadobudnutia: Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25		-
nosti	8	<b>Kohut Štefan r. Kohut, Hlavná 1252/91A, Tomášov, PSČ 900 44, SR, Dátum narodenia: 23.12.1988</b>	1/12
	Titul nadobudnutia: Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25		-
nosti	9	<b>Kohutová Katarína r. Kohutová, Košické Oľšany 225, Košické Oľšany, PSČ 044 42, SR, Dátum narodenia: 12.03.1997</b>	1/12
	Titul nadobudnutia: Z 1060/25 zo dňa 8.4.2025 - 56D/174/2024 uznesenie o dedičstve - č.z.49/25		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25		-
nosti	10	<b>Siebert Ján r. Siebert, Ing., Oštepová 1517/7, Košice, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia: 02.10.1946</b>	1/4
	Titul nadobudnutia: Z 4216/2025 zo dňa 10.11.2025 uznesenie o dedičstve 77D/555/2025 - č.z. 145/25		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 251/25 zo dňa 18.06.2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.06.2025, záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 932 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.58/25		-

Správca - Neevidovaní  
Nájomca - Neevidovaní  
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

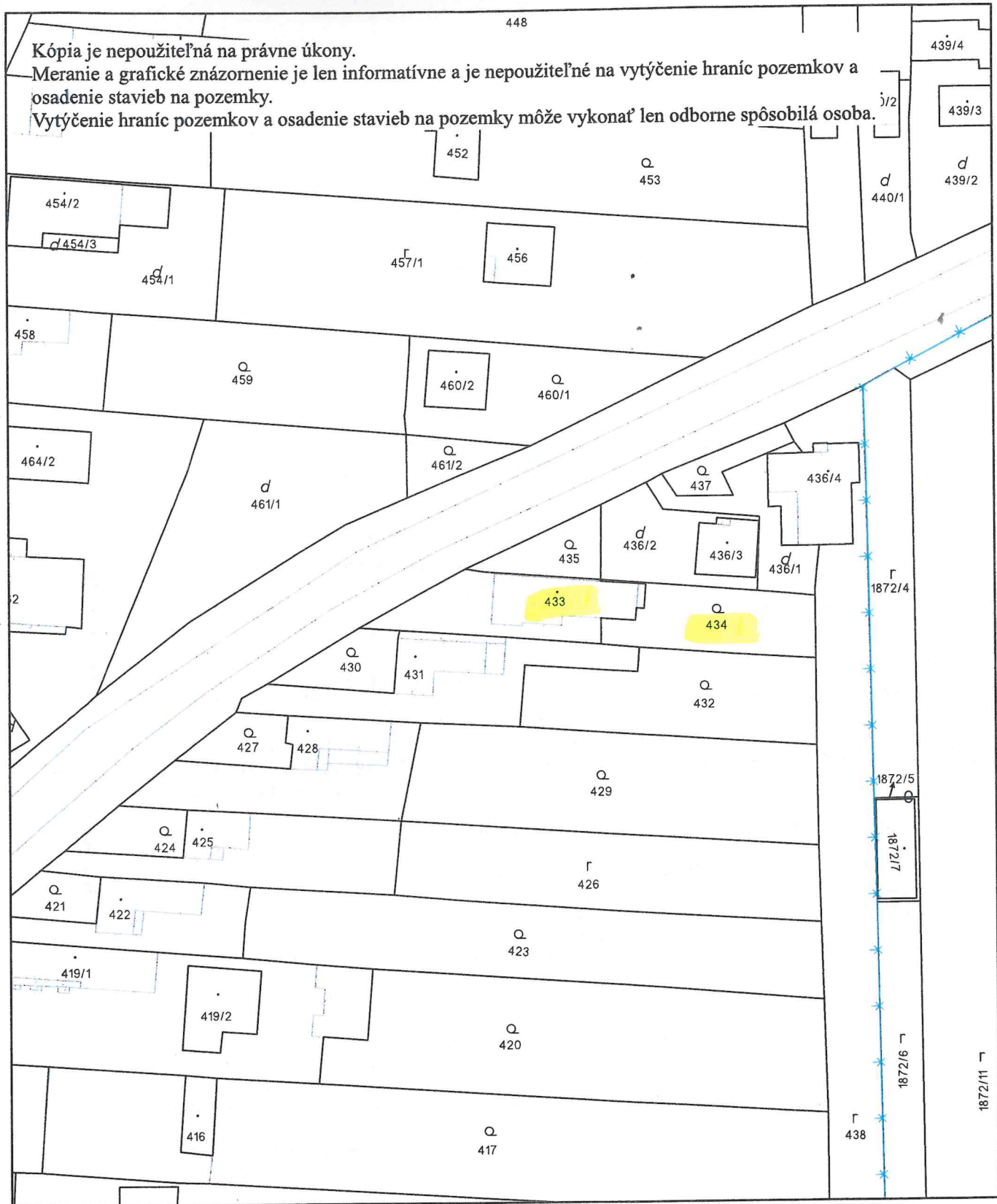
-	V 953/15 zo dňa 08.04.2015 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky registra C KN parc.č.433, zastavané plochy a nádvoria o výmere 462 m <sup>2</sup> , parc.č.434, záhrady o výmere 415 m <sup>2</sup> a dom so súpisným číslom 225 na parc.č.433 - č.z.38/15
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3480/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 893/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 108/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3481/2025 zo dňa 23.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 896/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 23.09.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 109/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3565/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 371/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 113/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3566/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 378/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 114/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3568/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 374/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 115/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3570/2025 zo dňa 26.09.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 379/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 26.09.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 116/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3782/2025 zo dňa 10.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 936/23 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 10.10.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 118/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 3811/2025 zo dňa 15.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 298/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 15.10.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 121/25
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	Z 4079/2025 zo dňa 30.10.2025 príkaz na vykonanie exekúcie 245EX 534/24 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti vydané dňa 30.10.2025. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2/19344, 821 09 Bratislava, IČO: 35724803. Na vlastníka Dominika Kohutová pod B3 v podiele 1/4 - č.z. 130/25

**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 - okolie	Obec Košické Oľšany	Katastrálne územie Vyšný Oľčvár
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 433</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 8. 2. 2026 23:01:46	Bez autorizácie		
Údaje platné k 6. 2. 2026 18:00:00			

OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA  
B I D O V C E

oddelenie územného rozvoja a štátnej

č. j. ŽP-1015/1992-Ing.Hr.  
vychováva: Ing.Hreščák

OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA  
B I D O V C E  
v Bidovaliach dňa 24.11.1992  
ROZHODNUTIE  
národné príplatnosť dňa 25.11.1992  
V, Bidovaliach, dňa 25.11.1992

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Vojtech Kohut** nar. 14.10.1935 a manželka **Margita Kohutová** rod. Finková nar. 26.1.1929

Adresa: **Južná 30 Košice**

Podal dňa: **26.10.1992** návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu: **rodinného domu**, pre ktorú bolo vydané

stavebné povolenie **ONV Košice-vidiek** dňa **8.1.1990**  
pod č.: **ÚP-3577/89-Sb.**

**OBÚZP B i d o v c e**, oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy ako stavebný úrad I. stupňa podľa ustanovenia zákona SNR č. 595/90 Zb. a podľa § 92 ods.1 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 103/1990 Zb. a v znení zákona č. 262/1992 Zb. a § 42 ods.4 písm. "a" vyhlášky č. 83/1976 Zb. a jej nov.č. 376/1992 Zb. **povoľuje užívanie**

stavby: **rodinného domu na parcele č. 433, katastrálne územie Vyšný Olčvár.**

Stavba obsahuje : **2 b.j.- 1 b.j.-8 izieb, kuchyňa, predsieň, komôrku, šatník, kúpeľňu, WC, garáž a žumpu.**  
**1 b.j.-1 izbu, kuchyňa, predsieň, kúpeľňu a WC.**

Pre užívanie stavebný úrad určuje podľa § 92 ods.2 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. tieto podmienky:

Pri kolaudačnom konaní boli zistené tieto závady a nedorobky, ktoré musia byť odstránené v určenej lehote: **do 31.5.1993**

- dokončiť sokel na dome

Kolaudačné rozhodnutie je záväzné v zmysle § 92 ods.2 stavebného zákona osvedčením, že stavba je užívania schopná.

./.

O d o v o d n e n i e :

Návrh bol preskúmaný pri ústnom konaní spojeným s miestnym zisťovaním konaným dňa 19.11.1992 a bolo zistené: že stavba rodinného domu o 2-bytových jednotkách je postavená v súlade s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní a v súlade so zmenami odsúhlasenými ONV Košice-vidiek dňa 19.2.1990, že boli dodržané podmienky územného rozhodnutia, stavebného povolenia a stavba je užívania schopná.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní ode dňa jeho doručenia na OÚŽP Košice-vidiek, prostredníctvom tunajšieho úradu.



Jozef Bučko  
prednosta úradu

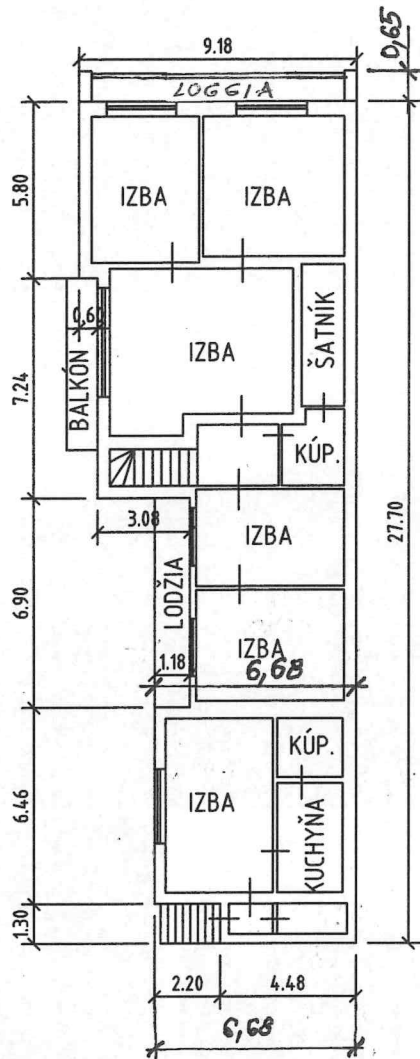
Doručí sa:

- 1/ Vojtech Kohut, Južná 30, Košice PRERAZA 25.11.1992 - H A 1  
2 / Obecný úrad Košické Olšany  
3/ Obvodný úrad životného prostredia Bidovce

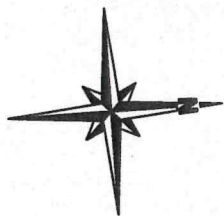
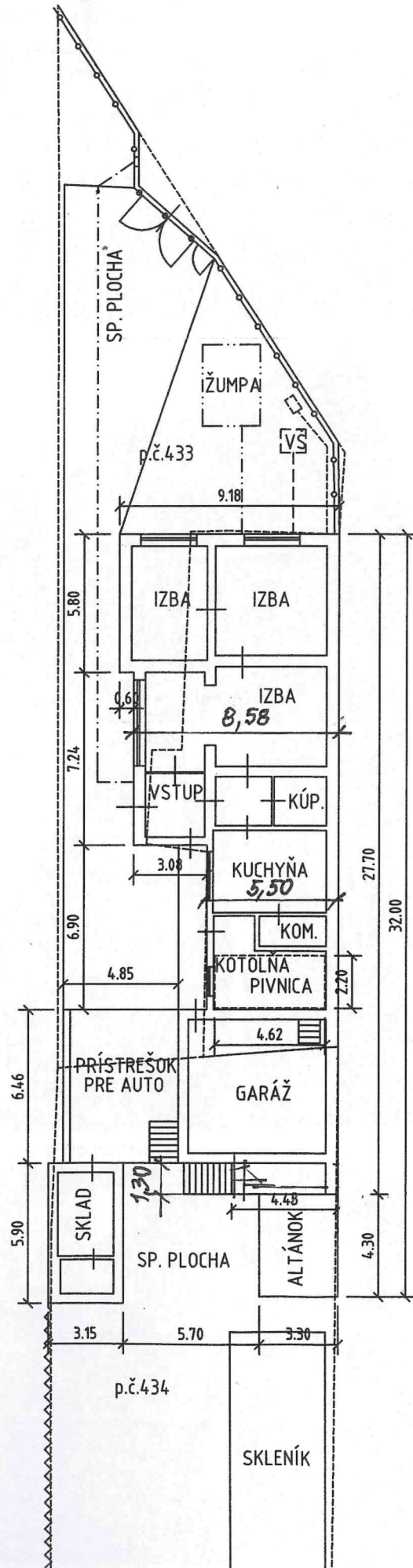
327/5, A-2

RODINNÝ DOM súp.č.225 na p.č.433, k.ú.Vyšný Olčvár, Košické Olšany

POSCHODIE



PRÍZEMIE



- PRÍPOJKA NN
- PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
- PRÍPOJKA VODY
- PRÍPOJKA PLYNU
- ULIČNÝ PLOT
- PLOT ZÁHRADNÝ



Prístrešok pre auto so vstupom do záhrady



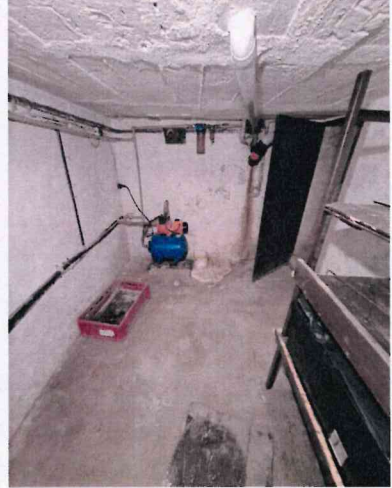
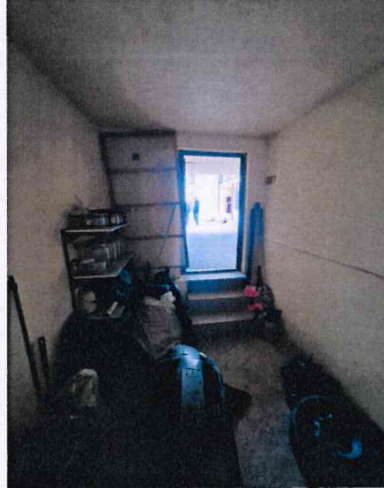


Altánok , skleník a pohľad do záhrady

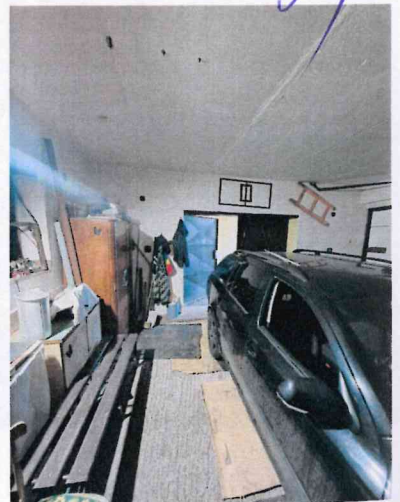
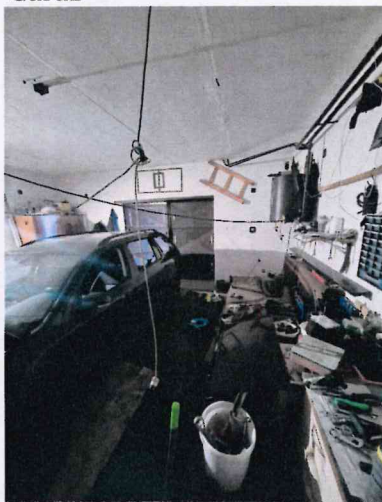


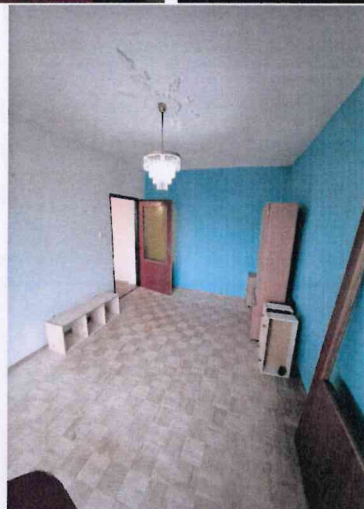
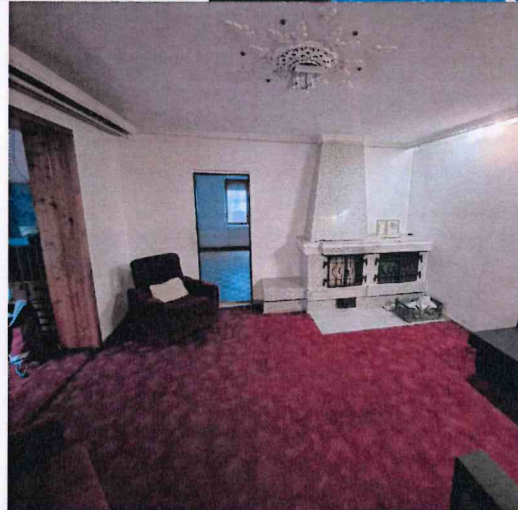
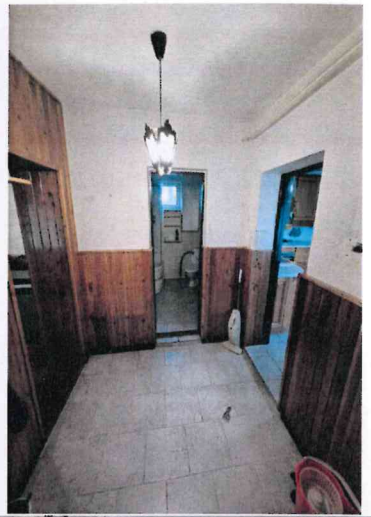
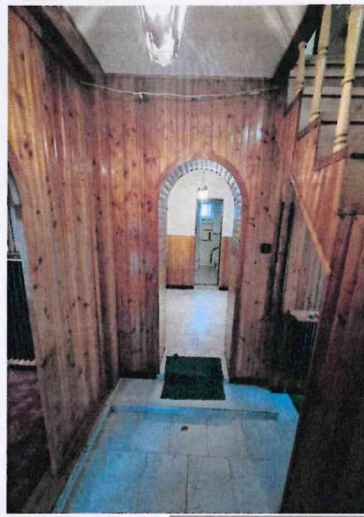
Sklad na dvore za prístreškom pre auto

Pivnica pod zadnou časťou RD

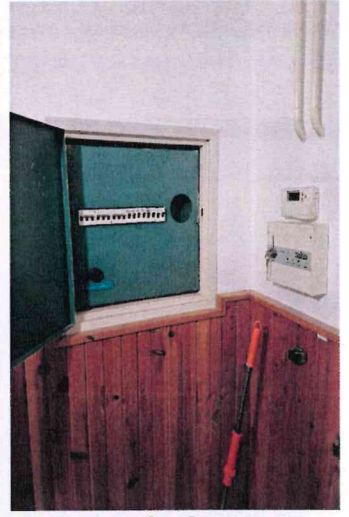


Garáž



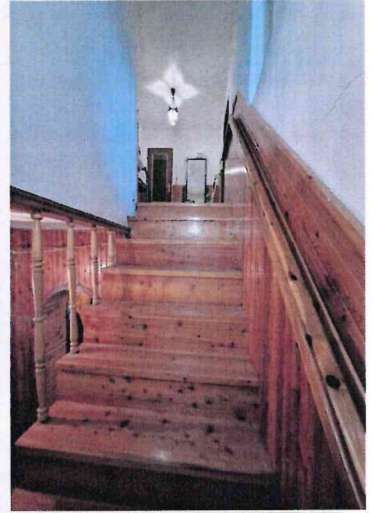
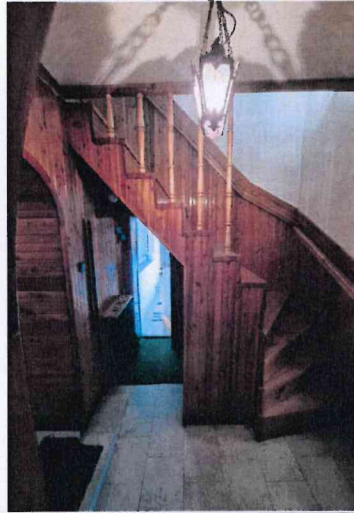


A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



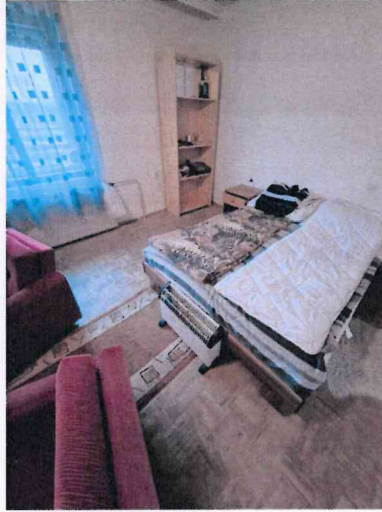
Kotolňa

Schodisko na poschodie a interior poschodia RD





A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 48/2026.

### **Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



