

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

HeyPay, s.r.o.
Mostová 2
811 02 Bratislava
IČO: 44842414

Číslo objednávky:

HP017/26/05A

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 66/2026

**vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 34 s príslušenstvom a pozemkami - parc.
CKN č.130/2 v k.ú. Drienovec; na účel dobrovoľnej dražby.**

Počet listov (z toho príloh):
Počet vyhotovení:

28(8)
4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky HP017/26/05A zo dňa: 16.03.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s.34 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.130/2 v k. ú.Drienovec, obec Drienovec, okres .

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

17.04.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

17.04.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok zo dňa: 3.8.2010 - vychádzam z neho, pretože nebol umožnený vstup do rodinného domu pri prehliadke

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 198 k. ú. Drienovec zo dňa 02.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 130/2 k. ú. Drienovec zo dňa 02.04.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia - len exteriér, nebol umožnený vstup do rodinného domu

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov**Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHPOZ} = M * (V_{HMJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
V_{HMJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 198 v k. ú. Drienovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 130/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 303 m²

Stavby

- Dom č.s. 34 na parc. č. 130/2

B. Vlastníci:

Šivár Vladimír r.Šivár, dátum narodenia: 10.12.1971 ; spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky:

- P 204/22 zo dňa 17.08.2022 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 na dobrovoľnej dražbe od Slovenskej sporiteľni a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (V 979/13 zo dňa 26.09.2013) ako záložným veriteľom - č.z. 141/22

C. Ťarchy:

Vid' LV č.198 časť "C" Ťarchy

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.04.2026.

Zameranie nebolo vykonané.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.04.2026.

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav nebol porovnaný, nakoľko pri obhliadke rodinného domu nebol umožnený vstup do interiéru domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

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

Stavby:

Dom č. s.34 na parc. č. 130/2

Príslušenstvo na parc. č.130/2 (ploty, prípojky, vonkajšie úpravy a spevnené plochy)

Pozemky:

- parc. č.130/2

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

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

<https://www.obecdrienovec.eu/samosprava/uzemny-plan>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.34 na parc.č.130/2

POPIS STAVBY

Ide o samostatne stojaci rodinný dom, dom má pôdorys tvaru "L", je jednopodlažný bez podpivničenia, strecha je polvalbová. Rodinný dom je napojený na verejné el.rozvody, strednotlaký plynovod a vodovod. Dom má vlastnú žumpu.

Konštrukčné riešenie:

1NP prízemie, základy sú betónové bez podzemného podlažia bez izolácie, murivo je murované zmiešané hr. 55cm, deliace konštrukcie sú murované, vnútorné omietky sú vápenné štukové, strop je drevený trámový s rovným podhl'adom, krov je polvalbový, krytina je z AZC šablón na latách, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu úplné, vonkajšia omietka je vápenná hladká do 2/3, obklad fasády je keramickým obkladom do 1/3. Dvere sú hladké plné alebo zasklené, okná dvojité s doskovým ostentím, plastové vonkajšie rolety, podlahy obytných miestností sú z bukových vlysov, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba, kúrenie je lokálne plynovými kachľami, elektroinštalácia je svetelná a motorická, zdrojom teplej vody je elektrický ohrievač zásobníkový, rozvod studenej a teplej vody pozink. rúrkami, v dome je rozvod zemného plynu, kanalizácia je vyvedená do žumpy PVC rúrami.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby pre účel ocenenia je stanovený na základe čestného vyhlásenia-vid' príloha.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kzp
1. NP	1955	26,487*6,15+4,682*6,31	192,44	120/192,44=0,624

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
4	Murivo			
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150	0	1150,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0

8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	0	670,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	120	0	120
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135	0	135
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	0	105,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlysy bukové	345	0	345,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	50	140,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	40	21,0
	Spolu	6395		6241,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	60	26,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180	50	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	0	20,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	90,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	0	30,0

39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	840		711,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6395 + 840 * 0,624) / 30,1260$	$(6241 + 711 * 0,624) / 30,1260$	229,67	221,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1955	71	29	100	71,00	29,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$229,67 \text{ €/m}^2 * 192,44 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	170 344,55
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$221,89 \text{ €/m}^2 * 192,44 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	164 574,18
Technická hodnota	29,00% z 164 574,18	47 726,51

Poškodenosť stavby: $(170\,344,55\text{€} - 164\,574,18\text{€}) / 170\,344,55\text{€} * 100\% = 3,39\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	6,00m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	6,00m ²	435	14,44 €/m

4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 6 m
 Pohľadová plocha výplne: $6 = 6,00 \text{ m}^2$
 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 [%]
Plot uličný	1980	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00\text{m} * 38,21 \text{ €/m} + 6,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	2 675,32
Technická hodnota	16,36 % z 2 675,32 €	437,68

2.2.2 Plot v predzáhradke**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	15,00m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	15,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 15 m
 Pohľadová plocha výplne: $15 = 15,00 \text{ m}^2$
 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 [%]
Plot v predzáhradke	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 38,21 \text{ €/m} + 15,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	2 938,02
Technická hodnota	8,00 % z 2 938,02 €	235,04

2.2.3 Prípojka vody na parc.č. 130/2**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: 9 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 vody na parc.č. 130/2	1980	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	1 439,18
Technická hodnota	16,36 % z 1 439,18 €	235,45

2.2.4 Vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,2 * 1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	2 116,79
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 2\,116,79 \text{ €}$	493,85

2.2.5 Kanalizačná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12 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	2010	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	813,53
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 813,53 \text{ €}$	596,56

2.2.6 Žumpa na parc.č. 130/2**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: $2,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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 na parc.č. 130/2	2010	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 039,46
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 1\,039,46 \text{ €}$	762,24

2.2.7 Plynová prípojka - odpojený plynomer

Odpojený plynomer - vid' fotodokumentácia znaleckého posudku.

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: 21 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 [%]
Plynová prípojka - odpojený plynomer	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	1 142,02
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1\,142,02 \text{ €}$	365,45

2.2.8 NN prípojka na parc.č. 130/2**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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22 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 [%]
NN prípojka na parc.č. 130/2	1986	40	15	55	72,73	27,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	1 350,73
Technická hodnota	$27,27 \% \text{ z } 1\,350,73 \text{ €}$	368,34

2.2.9 Spevnená plocha na parc.č. 130/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $20 * 0,7 = 14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na parc.č. 130/2	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	465,66
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 465,66 \text{ €}$	108,64

2.2.10 Mostík na parc.č. 2382

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mosty
Kód KS: 2141 Mosty a nadjazdy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 33. Mosty
Bod: 33.3. Lávky a mostíky pre chodcov (JKSO 821 43)
Položka: 33.3.a) Drevené z hranolov a dosiek s podlahou a zábradlím

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1220/30,1260 = 40,50 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$
Počet merných jednotiek: $3,5 \cdot 5 = 17,5 \text{ m}^2 \text{ PP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koefficient 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 [%]
Mostík na parc.č. 2382	1980	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ m}^2 \text{ PP} \cdot 40,5 \text{ €/m}^2 \text{ PP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	2 731,63
Technická hodnota	$16,36 \% \text{ z } 2\,731,63 \text{ €}$	446,89

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.34 na parc.č.130/2	164 574,18	47 726,51
Plot uličný	2 675,32	437,68
Plot v predzáhradke	2 938,02	235,04
Prípojka vody na parc.č. 130/2	1 439,18	235,45
Vodomerná šachta	2 116,79	493,85
Kanalizačná prípojka	813,53	596,56
Žumpa na parc.č. 130/2	1 039,46	762,24
Plynová prípojka - odpojený plynomer	1 142,02	365,45
NN prípojka na parc.č. 130/2	1 350,73	368,34
Spevnená plocha na parc.č. 130/2	465,66	108,64
Mostík na parc.č. 2382	2 731,63	446,89
Celkom:	181 286,52	51 776,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk ¹	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	10	2,75
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	126,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 126,3 / 180$	0,702
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\,776,65 \text{ €} * 0,702$	36 347,21 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
130/2	zastavaná plocha a nádvorie	303,00	1/1	303,00

Obec:

Drienovec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	1,05
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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,7592
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,7592$	12,48 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 130/2	$303,00 \text{ m}^2 * 12,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 781,44
Spolu		3 781,44

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom č.s. 34

Vlastník:

Výpis z KN: LV

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.34 na parc.č.130/2		0,00	192,44	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	130/2	303,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s.34 na parc.č.130/2	33 504,01
Plot uličný	307,25
Plot v predzáhradke	165,00
Prípojka vody na parc.č. 130/2	165,29
Vodomerná šachta	346,68
Kanalizačná prípojka	418,79
Žumpa na parc.č. 130/2	535,09
Plynová prípojka - odpojený plynomer	256,55
NN prípojka na parc.č. 130/2	258,57
Spevnená plocha na parc.č. 130/2	76,27
Mostík na parc.č. 2382	313,72
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 130/2 (303 m ²)	3 781,44
Všeobecná hodnota celkom	40 128,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	40 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisícsto Eur	

V Rudnej, dňa 30.04.2026



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Náskres stavby
5. Čestné prehlásenie
6. Fotodokumentácia

Dobos Dionýz Ing.
Rudná 353
048 01 Rožňava

Naša značka
HP017 / 26/05A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
16.03.2026

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 Drienovec, katastrálne územie Drienovec, evidovaný na liste vlastníctva č. 198 ako:

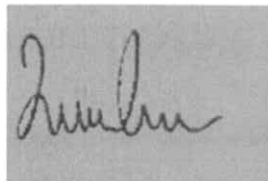
- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 34, postavený na parcele č. 130/2,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 130/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 303 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Šivár Vladimír r. Šivár, narodený 10.12.1971, 044 01, Drienovec, č. 34, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:

- ⑩ Znalecký posudok v 3 exemplároch
- ⑩ Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie
Obec : 521337 Drienovec
Katastrálne územie : 812935 Drienovec

Dátum vyhotovenia : 2.4.2026
Čas vyhotovenia : 11:13:53
Údaje platné k : 1.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 198

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
130/2	303	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
34	130/2	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Šivár Vladimír r. Šivár, 044 01, Drienovec, č. 34, SR, Dátum narodenia: 10.12.1971	1/1
	Titul nadobudnutia: - Kúpna zmluva č.V-1040/10 z 18.10.2010, NZ č.sp. N 190/2010. - vz.96/10 - Rozhodnutie o zmene súpisného čísla z 35 na 34, sp.zn. 482/2010 z 13.12.2010. Z-1688/10 - vz.18/11	
	Iné údaje: - R-352/13 z 25.9.2013 - zmena adresy - č.z.130/13	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

- P 204/22 zo dňa 17.08.2022 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 na dobrovoľnej dražbe od Slovenskej sporiteľni, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 (V 979/13 zo dňa 26.09.2013) ako záložným veriteľom - č.z. 141/22	-
---	---

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

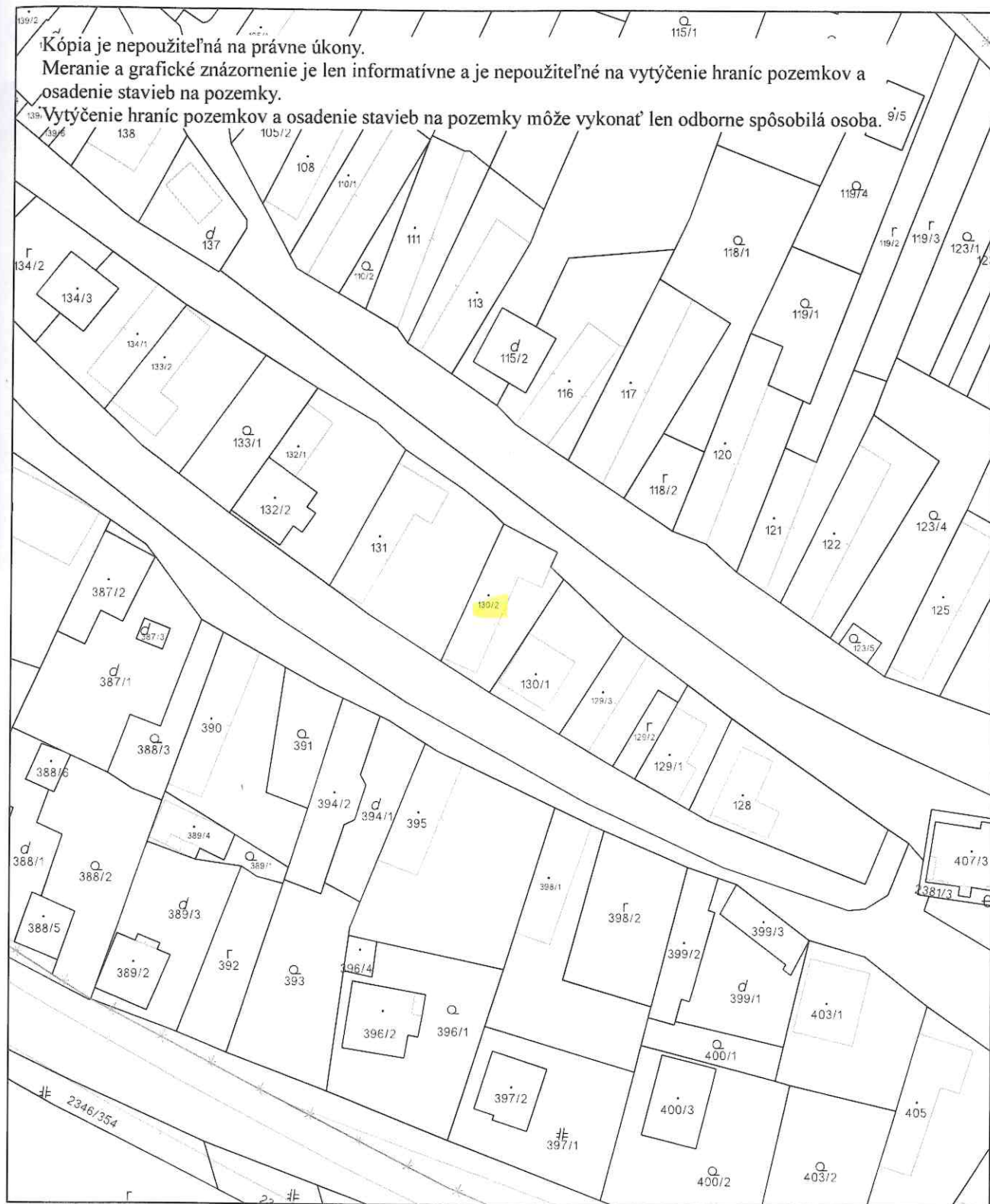
Iné údaje - nepriradené

- Pzkn.vl.č. 491

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	- Záložné právo k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (ÚZ č.5045574713 zo dňa 23.8.2013). V-979/13 z 26.9.2013 - č.z.131/13
Vlastník poradové číslo 1	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd.exek. JUDr. Denisa Regináčová Mihalová, č. 281EX 333/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 432/2021 zo dňa 15.03.2021 - č.z. 439/21
Vlastník poradové číslo 1	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd.exek. JUDr. Denisa Regináčová Mihalová, č. 281EX 307/21 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 1030/2021 zo dňa 28.05.2021 - č.z. 926/21
Vlastník poradové číslo 1	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd.exek. JUDr. Denisa Regináčová Mihalová, č. 281EX 325/21-18 zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 1098/21 zo dňa 08.06.2021 - č.z. 1041/21
Vlastník poradové číslo 1	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd.exek. JUDr. Denisa Regináčová Mihalová, č. 281EX 325/21-19 zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 1183/21 zo dňa 18.06.2021 - č.z. 1110/21
Vlastník poradové číslo 1	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd.exek. JUDr. Denisa Kvasňovská, č. 281EX 139/24 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 491/24 zo dňa 15.04.2024 - č.z. 46/24
Vlastník poradové číslo 1	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd.exek. JUDr. Denisa Kvasňovská, č. 281EX 939/25 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 170/26 zo dňa 05.02.2026 - č.z. 17/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice - okolie	Drienovec	Drienovec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 130/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 2. 4. 2026 11:14:53		Bez autorizácie	
Údaje platné k 1. 4. 2026 18:00:00			



Drienovec 34



Snímky © 2026 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2026 Google 100 m

Aktuálna premávka ▼

Rýchlo    Pomaly

Č. MIESTNOSŤ

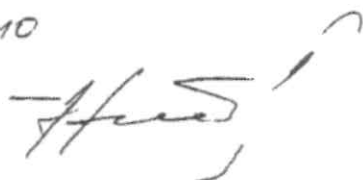
- 1 Izba
- 2 Zádverie
- 3 Kúpeľňa
- 4 Špajza
- 5 Kuchyňa
- 6 Izba
- 7 Izba
- 8 Komora
- 9 Sklad
- 10 Šopa

1 : 150

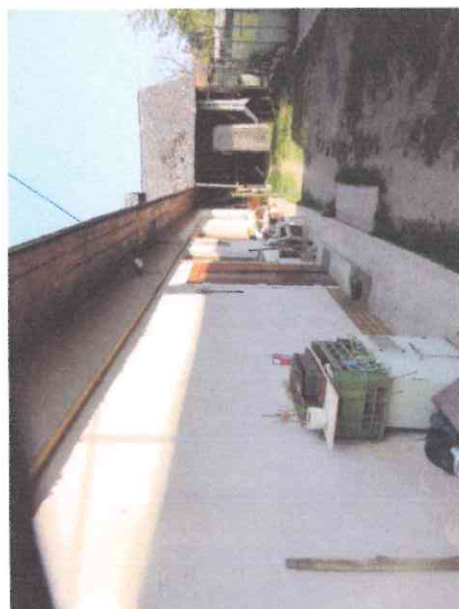
Čestné prehlásenie

Ján Havorský, nar. 14.03.1948, rodné číslo 480314/72:
svalým bydliskom Trienovec č. 374
svojím podpisom potvrdzujem, že náš
dom s pop. číslom 35 v Trienovci
bol postavený v roku 1955.

Dňa 2.8.2010



Pohľad na rodinný dom s.č.34



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 66/2026.

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

