

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

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

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

Číslo spisu /objednávky/: Písomná objednávka č.HP032/26/07A zo dňa - 10.6.2026

HeyPay s.r.o.

26. 08. 2026

POSTÚPENÉ: 380126

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 165/2026

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

rozostavaný rodinný dom bez s.č. s príslušenstvom na parc.č. 554/3, 554/4 a 554/5 evidovaný v LV č. 1683 a pozemky KN C: - parc.č. 554/2 o výmere 246 m2 zastavaná plocha a nádvorie

- parc.č. 554/3 o výmere 21 m2 zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/4 o výmere 54 m2 zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/5 o výmere 14 m2 zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na LV č. 1659 v obci Spišský Štvrtok k.ú. Spišský Štvrtok, okr. Levoča

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

Počet strán posudku: 35 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 9

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Na základe písomnej objednávky zo dňa 10.6.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavaný rodinný dom bez s.č. s príslušenstvom na parc.č. 554/3, 554/4 a 554/5 evidovaný v LV č. 1683 a pozemky KN C: - parc.č. 554/2 o výmere 246 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/3 o výmere 21 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/4 o výmere 54 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/5 o výmere 14 m² zastavaná plocha a nádvorie
zapísané na LV č. 1659 v obci Spišský Štvrtok k.ú. Spišský Štvrtok, okr. Levoča

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

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: 6.7.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 5.8.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka č. HP 032/26/07A zo dňa 10.6.2026
- Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1659, k.ú. Spišský Štvrtok, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 3.6.2026
- Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1683, k.ú. Spišský Štvrtok, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 3.6.2026
- Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby, č. SOÚ 3746/30804-741/2014/Zá, vydané obcou Spišský Štvrtok dňa 06.11.2014
- Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením, č. SOÚ 3655/24417-869/17/Ká, vydané obcou Spišský Štvrtok dňa 03.08.2017
- Projektová dokumentácia stavby /zmena stavby pred jej dokončením/ overená v stavebnom konaní
- Geometrický plán č.27/2017 na zameranie prístavby na pozemku parc.č. 554/5 vyhotovený Ing. Milošom Kršiakom
- Poskytnutý znalecký posudok č. 99/2017 vypracovaný Ing. Editou Baginovou dňa 12.7.2017

5.2 Získané znalcom :

- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Spišský Štvrtok, vytvorené dňa 5.7.2026 vytvorené cez katastrálny portál
- Obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti zo dňa 6.7.2026 znalcovi nebola umožnená
- Zameranie nehnuteľnosti nebolo znalcovi umožnené
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke 6.7.2026 znalcovi bolo umožnené od ulice a vstupnej brány
- Fotodokumentácia interiéru nebolo znalcovi umožnené

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- 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. 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 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
- 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 **2. štvrt'rok 2026**.

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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

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:

Všeobecnú hodnotu hmotného majetku stanovujem metódou polohovej diferenciácie úpravou východiskovej hodnoty stavby o vplyvy na ne pôsobiace v danom mieste a čase podľa článku D.3.1 prílohy č.3 cenového predpisu. Táto metóda objektívne stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, množstvom hodnotiacich ukazovateľov a zohľadňuje faktory, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, za ktorú je možné nehnuteľnosť v mieste a čase predat'.

Definície pojmov

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

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

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

kde

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

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

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrt'roku 2026 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

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

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

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

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

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

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

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

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

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

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

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

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

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

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

Všeobecná hodnota stavieb

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

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI.

Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

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

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHM) \cdot kPD \text{ [€]},$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHM - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1659

vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 3.6.2026, katastrálne územie Spišský Štvrtok, obec Spišský Štvrtok, okres Levoča.

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1659

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
554/2	246	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
554/3	21	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 554/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1683.							
Iné údaje: Bez zápisu							
554/4	54	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 554/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1683.							
Iné údaje: Bez zápisu							
554/5	14	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 554/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1683.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Záhumenický Radoslav r. Záhumenický, Jánovce, č. 239, SR, Dátum narodenia: 28.05.1986	1/1
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 849/16 - 1601/16, Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva V 1012/16 podľa GP 10767258-56/13 - 1657/16,	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosti parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 451/20 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 03.11.2020 - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 317/20 - 322/20	-
	Poznamenáva sa na nehnuteľností pozemky parcely C KN č.554/2,554/3,554/4,554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 276/22 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 09.05.2022, - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 75/22 - 138/22,	-
	Poznamenáva sa na nehnuteľností pozemky parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. - občianskeho zákonníka /predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení/ zo dňa 08.03.2023, - Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653 /Záložné právo V 102/2018 zo dňa 21.02.2018/, Z 288/23 - 43/23,	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Vl.č.389,

ČASŤ C: ŤARCHY	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľností pozemky parcely C KN č.554/2,554/3,554/4 /každodobého vlastníka týchto pozemkov/: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parcela C KN č.554/1 /v celom rozsahu/ v prospech každodobého vlastníka pozemkov parcely C KN č.554/2,554/3,554/4 podľa V 1006/17 - 152/17,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľností parcely C KN č.554/2,554/3,554/4,554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľností pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25,

2. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 1683

vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 3.6.2026, katastrálne územie Spišský Štvrtok, obec Spišský Štvrtok, okres Levoča.

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1683

Stavby

Počet stavieb: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	554/3 554/4 554/5	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 554/3 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1659. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 554/4 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1659. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 554/5 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1659.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Záhumenický Radoslav r. Záhumenický a Barbora Záhumenická r. Gabčová, Jánovce, č. 238, SR, Dátum narodenia: 28.05.1986, Dátum narodenia: 03.04.1991, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Zápis GP č.27/17, SP SOÚ 3655 /24417-869/17/Ká, ZP 99/2017 -223/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez súp.č. na parcelách C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 451/20 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 03.11.2020 - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 317/20 - 322/20	-
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom na pozemkoch parcely C KN č.554/3,554/4,554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 276/22 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 09.05.2022, - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 75/22 - 138/22,	-
	Poznamenáva sa na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom na pozemkoch parcely C KN č. 554/3, 554/4, 554/5: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151I	-

ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. - občianskeho zákonníka /predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení/ zo dňa 08.03.2023, - Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653 /Záložné právo V 102/2018 zo dňa 21.02.2018/, Z 288/23 - 43/23,	
---	--

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

List vl.č.1659

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom postavený na parcelách C KN č.554/3,554/4,554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48 , 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25,

Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 274EX 433/25 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 06. 06. 2025 - Exekútor úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Plzenská 2, 080 01 Prešov - Z 625/2025 - 103/25.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: : Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútor úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.7.2026 len z verejného priestranstva a čiastočne z vonkajšej časti dvora od vstupnej brány na pozemok p.č. 554/1.

Znalcovi obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom len čiastočne z vonkajšej strany dvora a z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka interiéru znalcovi nebola umožnená.

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

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 6.7.2026. len z verejného priestranstva.

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

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

Znalec pri ohodnotení vychádzal zo zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva a z poskytnutého ZP č. 99/2017 vypracovaného Ing. Baginovou, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z obhliadku neumožnil.

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

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

d) Technická dokumentácia

Zadávateľom bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti v rozsahu : pôdorys 1.NP, pôdorys 2.NP, situácia.

Skutkový stav nehnuteľnosti pre potreby ocenenia nebol zameraný a porovnanie predloženej dokumentácie so skutkovým stavom som nevykonal, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená.

Poskytnuté pôdorysy 1., 2. NP a situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti tvoria prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností / LV č. 1659 a 1683 zo dňa 3.6.2026 a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 5.7.2026 / boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rozdiely ku dňu obhliadky neboli zistené

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

Rozostavaný rodinný dom na p.č. 554/3, 554/4 a 554/5
Plot zo žbetónových dosák
Vodovodná prípojka
Kanalizačná prípojka

El. prípojka
Spevnená plocha
Predložené schody

parc.č. 554/2 o výmere 246 m² zastavaná plocha a nádvorie
 parc.č. 554/3 o výmere 21 m² zastavaná plocha a nádvorie
 parc.č. 554/4 o výmere 54 m² zastavaná plocha a nádvorie
 parc.č. 554/5 o výmere 14 m² zastavaná plocha a nádvorie
 zapísané na LV č. 1659 k.ú. Spišský Štvrtok obec Spišský Štvrtok, okr. Levoča

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

-- nie sú

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

<https://mobec.sk/spisskystvrtok#vup>

Parcely KN-C č. 554/3, 554/4 a 554/5 sa nachádzajú na **Družstevnej ulici v Spišskom Štvrtku**.

Podľa grafickej časti platného Územného plánu obce Spišský Štvrtok sa táto lokalita nachádza v **zastavanom území obce**, ktoré je určené predovšetkým pre **plochy bývania v rodinných domoch**. Územie je stabilizované a tvorí súčasť existujúcej obytnej zástavby s napojením na miestne komunikácie a technickú infraštruktúru.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rozostavaný rodinný dom na p.č. 554/3, 554/4 a 554/5

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetný rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla je umiestnený na pozemkoch parcelné číslo 554/3, 554/4, 554/5, katastrálne územie Spišský Štvrtok. Rodinný dom sa nachádza v juhozápadnej časti obce v zastavanom území obce. Prístup k rodinnému domu je riešený vecným bremenom in rem spočívajúcim v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parcela C KN č. 554/1, vedľa ktorej sa nachádza miestna asfaltová komunikácia. Dom je postavený na rovinatom pozemku. Umiestnenie rodinného domu je v súlade s overenou projektovou dokumentáciou. Novostavba rodinného domu je realizovaná na základe rozhodnutia vydaného Obcou Spišský Štvrtok pod č. SOÚ 3746/30804-741/2014/Zá zo dňa 6.11.2014. Pôvodne bola stavba povolená ako prístavba k rodinnému domu. Vzhľadom na to, že sa jedná o rodinný dom so samostatným vchodom, bez akéhokoľvek dispozičného prepojenia s pôvodným rodinným domom, v rámci zmeny stavby pred jej dokončením bola stavba preklasifikovaná na samostatný rodinný dom. Zmena stavby pred dokončením bola povolená rozhodnutím toho istého úradu pod č. 3655/24417-869/17/Ká zo dňa 03.08.2017. Stavba v zmysle STN spĺňa podmienky charakteristické pre rodinný dom.

Rodinný dom je napojený na elektrickú NN sieť, verejný vodovod a ver. kanalizáciu. Plynová prípojka do RD nie je napojená.

RD podľa zistenia pri obhliadke je v čase obhliadky od roku 2017 obývaný v zmysle rozhodnutia obce Spišský Štvrtok kde sa menil názov povolenia na Rodinný dom.

Technický stav RD na základe obhliadky len z dvora nakoľko obhliadka interiéru RD mi nebola umožnená, predpokladám že je dobrý.

Na fasáde RD sú v čase obhliadky viditeľné trhliny, ktoré majú skôr estetický charakter a nemajú vplyv na statiku budovy.

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva.

Vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný, obhliadka interiéru RD znalci nebola umožnená.

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

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa - výpisu zo ZP č. 99/2017 vypracovaného znalcom Ing. Editou Baginovou a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalci umožnená, znalec pri ohodnotení nezodpovedá za prípadné rozdiely vo vybavenosti a v technickom vyhotovení ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Dispozičné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom má spoločný múr s pôvodným rodinným domom, postavenom na parcele č. 554/1. Jedná sa o nepodpivničený dvojpodlažný objekt so vstupom z južnej strany. Na 1. NP sa nachádza zádverie, chodba so schodiskom, obývací hala s kuchyňou, WC, prestrešená terasa a kotolňa so samostatným vstupom z exteriéru. Na 2.NP sa nachádza chodba, 4 izby a kúpeľňa s WC. Jedna izba na 2.NP sa nachádza nad miestnosťou susedného rodinného domu na parcele č. 554/3, ktorá je vo vlastníctve investora.

Technický popis stavu:

Rodinný dom je založený na betónových monolitických základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je z prefabrikovaných betónových tvárnic, ktoré budú obložené fasádnym obkladom. Obvodové murivo je z viacerých materiálov - 1.NP je vymurované z väčšej časti z tvárnic PORFIX, 2.NP je vymurované z tvárnic YTONG, PORFIX a časť z pálených tehál hr. 350 mm, v projektovej dokumentácii je obvodové murivo plánované s vonkajším zateplením. Vonkajšia úprava stien bude fasádna škrabaná omietka na

báze umelých látok. Deliace konštrukcie sú murované. Vnútorne omietky sú štukové, hladké. Stropná konštrukcia nad 1.nadzemným podlažím je železobetónová s rovným podhl'adom. Strešná konštrukcia pozostáva z dvoch sedlových a dvoch pultových striech v rôznych výškových osadeniach, strešná krytina je poplastovaný plech. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie parapety okien sú navrhované taktiež z poplastovaného plechu. Interiérové dvere sú dyhované s čiastočným presklením, vchodové dvere sú bezpečnostné hliníkové. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, bez žalúzií.

Podlahy v obytných miestnostiach sú plávajúce laminátové, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Schodisko je betónové s povrchovou úpravou stupňov z keramického obkladu. Ústredné vykurovanie je teplovodné s vykurovacími panelovými telesami, zdrojom tepla je kotol na tuhé palivo umiestnený v kotolni. Ohrev teplej vody je z elektrického zásobníka vody. Elektroinštalácia je svetelná i motorická, rozvod studenej a teplej vody z plastového potrubia vedeného v stenách a podlahe domu. Kanalizačné rozvody sú z PVC rúr, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Vybavenie kuchyne tvorí plynový sporák na propán-bután s elektrickou rúrou, nerezový drez s pákovou batériou a kuchynská linka o dĺžke cca 3,40 bm na báze dreva. Na 1.NP je navrhované WC typu KOMBI bez umývadla. V kúpeľni na 2.NP je umývadlo, samostatná sprcha a WC so splachovacou nádržkou typu KOMBI, batérie sú pákové nerezové. Výška keramických obkladov stien v kúpeľni je až po stropný podhl'ad a v kuchyni v priestoroch osadenej kuchynskej linky.

Technický popis skutkového stavu:

Pri stanovení rozsahu prác v interiéri som vychádzal z predloženého vyššie uvedeného ZP. Overenie so skutočnosťou som nevykonal, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

Pri stanovení rozsahu prác v exteriéri som taktiež vychádzal z predloženého ZP č. 99/2017 a čiastočne zo zistení viditeľných z vonkajšej časti dvora.

Overenie so skutočnosťou som nevykonal, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

Nedokončenosť jednotlivých konštrukcií je zohľadnená v stupni rozostavanosti podľa predložených podkladov od objednávateľa posudku a čiastočne podľa možnosti z vonkajšej časti dvora.

Životnosť rodinného domu vzhľadom na použité materiály stanovujem 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 ²]	kZP
1. NP	2017	7,65*7,10+2,25*3,45+3,30*4,13	75,71	120/75,71=1,585
2. NP	2017	4,25*4,80+7,65*7,10	74,72	120/74,72=1,606

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	80	204,0

4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	90	900,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	80	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	50	27,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	50	10,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	60	117
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	80	456,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	100	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	75	112,5
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			

	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	7645		7147,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	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) (3.4 bm)	187	100	187,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	752		727,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	90	900,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			

	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	40	8,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	60	39
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	60	48
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4380		4210,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0

40	Vnútorne obklady			
	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
	Spolu	275		275,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,199$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7645 + 752 * 1,585) / 30,1260$	$(7147 + 727 * 1,585) / 30,1260$	293,33	275,49
2. NP	$(4380 + 275 * 1,606) / 30,1260$	$(4210 + 275 * 1,606) / 30,1260$	160,05	154,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	9	91	100	9,00	91,00
2. NP	2017	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2017		
Východisková hodnota	$293,33 \text{ €/m}^2 * 75,71 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	88 588,88
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$275,49 \text{ €/m}^2 * 75,71 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	83 201,00
Technická hodnota	$91,00\% \text{ z } 83 201,00$	75 712,91
2. NP z roku 2017		
Východisková hodnota	$160,05 \text{ €/m}^2 * 74,72 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	47 704,79
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$154,41 \text{ €/m}^2 * 74,72 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	46 023,73
Technická hodnota	$91,00\% \text{ z } 46 023,73$	41 881,59

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	88 588,88	83 201,00	75 712,91
2. nadzemné podlažie	47 704,79	46 023,73	41 881,59
Spolu	136 293,67	129 224,73	117 594,50

Dokončenosť stavby: $(129\,224,73\text{€} / 136\,293,67\text{€}) \cdot 100\% = 94,81\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Plot zo žbetónových dosák

Oplotenie v zadnej severovýchodnej časti dvora na konci pozemkov 554/2 a 553/2 vybudovaný v roku 2016.

Oplotenie je zrealizované z prefabrikovaných dosák osadených do zabetonovaných prefabrikovaných ž. betónových stĺpikov prierezu H.

Životnosť oplotenia pri ohodnotení uvažujem odborným odhadom na 50 rokov.

Pri ohodnotení som vychádzal z poskytnutých podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 99/2017 vypracovaného Ing. Editou Baginovou a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	20,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	40,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 20 m
 Pohľadová plocha výplne: $20 \cdot 2,0 = 40,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 zo žbetónových dosák	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 40,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 4,199 * 0,95$	4 740,59
Technická hodnota	80,00 % z 4 740,59 €	3 792,47

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z plastového potrubia DN 25 mm z verejného vodovodu do RD. Prípojka vybudovaná v roku 2016 v dĺžke 26 m.

Životnosť prípojky pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

Pri ohodnotení som vychádzal z poskytnutých podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 99/2017 vypracovaného Ing. Editou Baginovou a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nebola umožnená.

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: 26 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Vodovodná prípojka	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	4 303,15
Technická hodnota	80,00 % z 4 303,15 €	3 442,52

2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z PVC potrubia DN 150 mm v dĺžke 26 m z RD do verejnej kanalizácie vybudovaná v roku 2016.

Pri ohodnotení som vychádzal z poskytnutých podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 99/2017 vypracovaného Ing. Editou Baginovou a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nebola umožnená.

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: 26 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 [%]
Kanalizačná prípojka	2016	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	2 943,44
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 2\,943,44 \text{ €}$	2 452,77

2.2.4 Vonkajšia úprava: El. prípojka

El. prípojka kábelová zemná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 2016 .
 Životnosť el. prípojky pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 60 rokov .

Pri ohodnotení som vychádzal z poskytnutých podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 99/2017 vypracovaného Ing. Editou Baginovou a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nebola umožnená .

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.v) kábelová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 [%]
El. prípojka	2016	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,199 * 0,95$	1 251,52
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 1\,251,52 \text{ €}$	1 042,89

2.2.5 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha

Spevnená plocha z monolitického betónu zrealizovaná pred vchodom do RD .

Spevnená plocha vybudovaná v roku 2016 .

Životnosť spevnenej plochy pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 50 rokov .

Pri ohodnotení som vychádzal z poskytnutých podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 99/2017 vypracovaného Ing. Editou Baginovou a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nebola umožnená .

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: $1,95 * 3,00 = 5,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 0,95$	201,39
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 201,39 \text{ €}$	161,11

2.2.6 Vonkajšia úprava: Predložené schody

Predložené schody pred hl. vstupom do 1. NP RD z juhozápadnej strany dvora zrealizované na terén s povrchom zatreným betónovým. Schody vybudované v roku 2016.

Pri ohodnotení som vychádzal z poskytnutých podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 99/2017 vypracovaného Ing. Editou Baginovou a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1,5 * 2 = 3 \text{ bm}$ stupňa
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Predložené schody	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm stupňa $* 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa $* 4,199 * 0,95$	85,45
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 85,45 \text{ €}$	68,36

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný rodinný dom na p.č. 554/3, 554/4 a 554/5	129 224,73	117 594,50
Plot zo žbetónových dosák	4 740,59	3 792,47
Vodovodná prípojka	4 303,15	3 442,52

Kanalizačná prípojka	2 943,44	2 452,77
El. prípojka	1 251,52	1 042,89
Spevnená plocha	201,39	161,11
Predložené schody	85,45	68,36
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 784,95	7 167,65
Celkom:	142 750,27	128 554,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Nehuteľnosť :

rozostavaný rodinný dom bez s.č. s príslušenstvom na parc.č. 554/3, 554/4 a 554/5 evidovaný v LV č. 1683 a pozemky KN C: - parc.č. 554/2 o výmere 246 m² zastavaná plocha a nádvorie

- parc.č. 554/3 o výmere 21 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/4 o výmere 54 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/5 o výmere 14 m² zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na LV č. 1659 v obci Spišský Štvrtok k.ú. Spišský Štvrtok, okr. Levoča

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

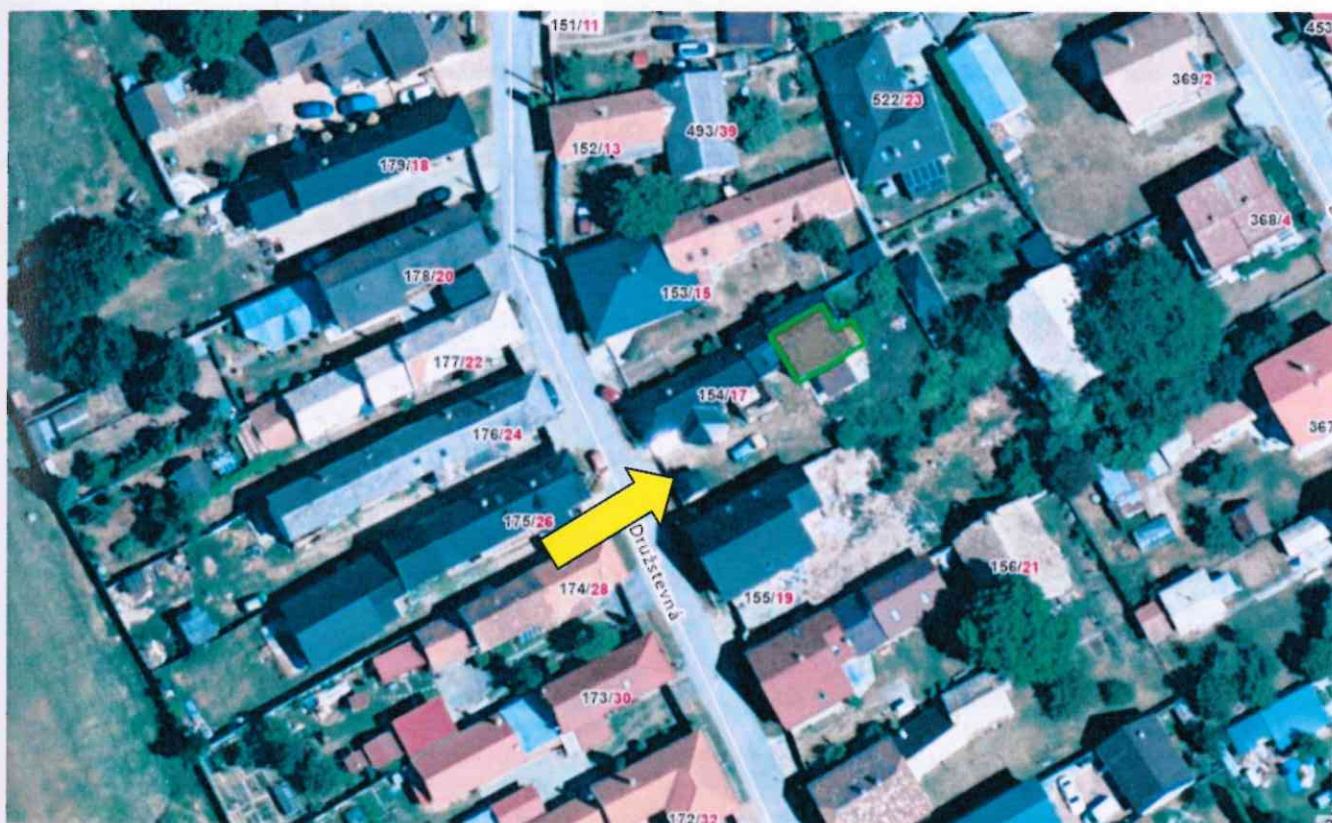
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:





Spišský Štvrtok je obec na Slovensku v okrese Levoča, v Prešovskom kraji.

Obec sa nachádza na juhozápadnom okraji Levočských vrchov a v severozápadnej časti Hornádskej kotliny. Spišský Štvrtok leží asi v polovici cesty medzi Popradom a Spišskou Novou Vsou, na križovatke európskej cesty č. 50 (cesta I/18) na Levoču a regionálnej cesty II/536 do Spišskej Novej Vsi a na Gemer. Obcou preteká Štvrtocký potok.

Susedné obce : Letanovce, Jánovce, Dravce, Hrabušice, Mečedel'ovce

V blízkosti obce sa nachádza Národný park Slovenský raj.

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru, Predajňa pohonných látok
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Telocvičňa, Futbalové ihrisko, Knižnica, Pošta
- Verejný vodovod, Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV, Rozvodná sieť plynu
- Materská škola, Základná škola

Doprava autobusová .

Počet obyvateľov v čase obhliadky 2600 .

Vzdialenosť od ohodnocovanej nehnuteľnosti do okresného mesta Levoča 10,5 km (8 min) .

Vzdialenosť do mesta Poprad 15 km (15 min.) .

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky je stavba RD rozostavaná . Skutočnosť či stavba rozost. RD je obývaná som nezistil, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená .

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

Prípadne riziká sú uvedené v LV č. 1659 a v LV č. 1683 v časti ťarchy :

LV č.1659:

Na nehnuteľnosti pozemky parcely C KN č.554/2,554/3,554/4 /každodobého vlastníka týchto pozemkov/: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parcela C KN č.554/1 /v celom rozsahu/ v prospech každodobého vlastníka pozemkov parcely C KN č.554/2,554/3,554/4 podľa V 1006/17 - 152/17,

Na nehnuteľnosti parcely C KN č.554/2,554/3,554/4,554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,

Vlastník poradové číslo 1 Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.

Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.

Vlastník poradové číslo 1 Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.

Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.

Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25

Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25

Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútorsky úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25

LV č. 1683:

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom postavený na parcelách C KN č.554/3,554/4,554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25,

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25,

Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 274EX 433/25 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 06. 06. 2025 - Exekútorský úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Plzenská 2, 080 01 Prešov - Z 625/2025 - 103/25

Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25

Iné riziká a skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

Popis k VŠH:

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

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Terén v okolí je rovinný.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre nebytové budovy a stavby v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2- 0,30. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, vzhľadom na dobrý technický stav zistený pri obhliadke len z exteriérovej časti RD a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	115,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 115,9 / 180$	0,644
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 128\,554,62 \text{ €} * 0,644$	82 789,18 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 1659

POPIS

Ohodnocované pozemky KN C :

- parc.č. 554/2 o výmere 246 m² zastavaná plocha a nádvorie
 - parc.č. 554/3 o výmere 21 m² zastavaná plocha a nádvorie
 - parc.č. 554/4 o výmere 54 m² zastavaná plocha a nádvorie
 - parc.č. 554/5 o výmere 14 m² zastavaná plocha a nádvorie
- zapísané na LV č. 1659 k.ú. Spišský Štvrtok obec Spišský Štvrtok, okr. Levoča

Nehnuteľnosti sú napojené na verejné inžinierske siete : NN prípojku ,verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Majú možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu od plynomerovej skrinky umiestnenej v prednom oplotení .

Dopravné spojenie autobusovou dopravou / SAD / a autom do centra okresného mesta Levoča do 10 min (10 km) do okresného mesta Poprad do 15 min (15 km) a do okresného mesta Spišská Nová Ves do 12 min (11km) .

Vzhľadom na primeranú vzdialenosť od okresného mesta Levoča a Poprad vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov 40 % z 16,60 €/m² = 13,30 €/m² (50 % z východiskovej hodnoty mesta Poprad) a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. , vyhlášky č. 605/2008 Z.z. , vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov , ktorá je upravená o koeficienty .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
554/2	zastavaná plocha a nádvorie	246,00	1/1	246,00
554/3	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
554/4	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00
554/5	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				335,00

Obec:

Spišský Štvrtok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 40,00% z 16,60 €/m² = 6,64 €/m²

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	0,85
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,40 * 1,70 * 1,00$	2,0635
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 2,0635$	13,70 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 554/2	$246,00 \text{ m}^2 * 13,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 370,20
parc. č. 554/3	$21,00 \text{ m}^2 * 13,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	287,70
parc. č. 554/4	$54,00 \text{ m}^2 * 13,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	739,80
parc. č. 554/5	$14,00 \text{ m}^2 * 13,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	191,80
Spolu		4 589,50

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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

Nehuteľnosť: rozostavaný rodinný dom bez s.č. s príslušenstvom na parc.č. 554/3, 554/4 a 554/5 evidovaný v LV č. 1683 a pozemky KN C:

- parc.č. 554/2 o výmere 246 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/3 o výmere 21 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/4 o výmere 54 m² zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 554/5 o výmere 14 m² zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na LV č. 1659 v obci Spišský Štvrtok k.ú. Spišský Štvrtok, okr. Levoča

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

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rozostavaný rodinný dom na p.č. 554/3, 554/4 a 554/5		0,00	75,71	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
podľa LV č. 1659	554/2	246,00
podľa LV č. 1659	554/3	21,00
podľa LV č. 1659	554/4	54,00
podľa LV č. 1659	554/5	14,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rozostavaného rodinného domu bez s.č. s príslušenstvom na parc.č. 554/3, 554/4 a 554/5 evidovaný v LV č. 1683

a pozemky KN C: - parc.č. 554/2 o výmere 246 m² zastavaná plocha a nádvorie

- parc.č. 554/3 o výmere 21 m² zastavaná plocha a nádvorie

- parc.č. 554/4 o výmere 54 m² zastavaná plocha a nádvorie

- parc.č. 554/5 o výmere 14 m² zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na LV č. 1659 v obci Spišský Štvrtok k.ú. Spišský Štvrtok, okr. Levoča

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozostavaný rodinný dom na p.č. 554/3, 554/4 a 554/5	75 730,86
Plot zo žbetónových dosák	2 442,35
Vodovodná prípojka	2 216,98
Kanalizačná prípojka	1 579,58
El. prípojka	671,62
Spevnená plocha	103,75
Predložené schody	44,02
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 615,97
Spolu stavby	82 789,18
Pozemky	
podľa LV č. 1659 - parc. č. 554/2 (246 m ²) -zastavaná plocha	3 370,20
podľa LV č. 1659 - parc. č. 554/3 (21 m ²) -zastavaná plocha	287,70
podľa LV č. 1659 - parc. č. 554/4 (54 m ²) -zastavaná plocha	739,80
podľa LV č. 1659 - parc. č. 554/5 (14 m ²) - zastavaná plocha	191,80

Spolu pozemky (335,00 m ²)	4 589,50
Všeobecná hodnota celkom	87 378,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	87 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatsedemtisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadne riziká sú uvedené v LV č. 1659 a v LV č. 1683 v časti ťarchy :

LV č.1659:

Na nehnuteľností pozemky parcely C KN č.554/2,554/3,554/4 /každodobého vlastníka týchto pozemkov/: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parcela C KN č.554/1 /v celom rozsahu/ v prospech každodobého vlastníka pozemkov parcely C KN č.554/2,554/3,554/4 podľa V 1006/17 - 152/17,

Na nehnuteľností parcely C KN č.554/2,554/3,554/4,554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,

Vlastník poradové číslo 1 Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.

Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.

Vlastník poradové číslo 1 Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.

Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.

Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25

Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4,554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25

Na nehnuteľností pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25

LV č. 1683:

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom postavený na parcelách C KN č.554/3,554/4,554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť

zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25,

Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25,

Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 274EX 433/25 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 06. 06. 2025 - Exekútorský úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Plzenská 2, 080 01 Prešov - Z 625/2025 - 103/25

Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský Phd. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25

Iné riziká a skutočnosti , ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené .

V Kendiciach, dňa 05.08.2026



Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka č. HP 032/26/07A zo dňa 10.6.2026
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1659, k.ú. Spišský Štvrtok, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 3.6.2026
- 3 - Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1683, k.ú. Spišský Štvrtok, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 3.6.2026
- 4 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Spišský Štvrtok, vytvorené dňa 5.7.2026 vytvorené cez katastrálny portál
- 5 - Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby, č. SOÚ 3746/30804-741/2014/Zá, vydané Obcou Spišský Štvrtok dňa 06.11.2014
- 6 - Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením, č. SOÚ 3655/24417-869/17/Ká, vydané Obcou Spišský Štvrtok dňa 03.08.2017
- 7 - Geometrický plán č.27/2017 na zameranie prístavby na pozemku par.č. 554/5 vyhotovený Ing. Milošom Kršiakom
- 8 - Pôdorysy 1.NP , 2. NP a situácia ohodnocovaného RD poskytnuté objednávateľom
- 9 - Fotodokumentácia len z exteriéru od vstupnej brány

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP032 /26/07A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
10.06.2026

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 Levoča, okres Levoča, obec Spišský Štvrtok, katastrálne územie Spišský Štvrtok, evidovaný na liste vlastníctva č. 1683 ako:

- stavba:
- rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla, postavený na parcele č. 554/3, 554/4, 554/5

Vlastníkom predmetu dražby je Záhumenický Radoslav r. Záhumenický, narodený 28.05.1986 a Barbora Záhumenická r. Gabčová, narodená 03.04.1991, Jánovce, č. 238, SR, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Bytča, okres Bytča, obec Bytča, katastrálne územie Veľká Bytča, evidovaný na liste vlastníctva č. 459 ako:

- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 554/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 246 m²,
- parcelné č. 554/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,
- parcelné č. 554/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m²,
- parcelné č. 554/5, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Záhumenický Radoslav r. Záhumenický, narodený 28.05.1986, Jánovce, č. 239, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:

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



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

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 704 Levoča
Obec : 543624 Spišský Štvrtok
Katastrálne územie : 857777 Spišský Štvrtok

Dátum vyhotovenia : 3.6.2026
Čas vyhotovenia : 14:12:13
Údaje platné k : 2.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1659

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
554/2	246	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

554/3	21	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
-------	----	-----------------------------	----	--	---	---	--

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 554/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1683.

Iné údaje: Bez zápisu

554/4	54	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
-------	----	-----------------------------	----	--	---	---	--

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 554/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1683.

Iné údaje: Bez zápisu

554/5	14	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
-------	----	-----------------------------	----	--	---	---	--

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 554/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1683.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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	Záhumenický Radoslav r. Záhumenický, Jánovce, č. 239, SR, Dátum narodenia: 28.05.1986	1/1
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 849/16 - 1601/16, Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva V 1012/16 podľa GP 10767258-56/13 - 1657/16, .	
	Iné údaje: Bez zápisu	

Poznámky	K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa na nehnuteľnosti parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 451/20 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 03.11.2020 - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 317/20 - 322/20	-
Poznamenáva sa na nehnuteľnosti pozemky parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 276/22 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 09.05.2022, - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 75/22 - 138/22,	-
Poznamenáva sa na nehnuteľnosti pozemky parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. - občianskeho zákonníka /predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení/ zo dňa 08.03.2023, - Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653 /Záložné právo V 102/2018 zo dňa 21.02.2018/, Z 288/23 - 43/23,	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

VI.č.389,

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4 /každodobého vlastníka týchto pozemkov/: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok parcela C KN č. 554/1 /v celom rozsahu/ v prospech každodobého vlastníka pozemkov parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4 podľa V 1006/17 - 152/17,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti parcely C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky C KN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25,

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

45

chto
k
rcely

3

EX
zo dňa
ekútor,

EX
' zo dňa
cútor,

EX
t' zo dňa
exekútor,

EX
st' zo dňa
exekútor,

63EX
ost' zo dňa
exekútor,

63EX
ost' zo dňa
exekútor,

63EX
ost' zo dňa
exekútor,



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 704 Levoča Dátum vyhotovenia : 3.6.2026
 Obec : 543624 Spišský Štvrtok Čas vyhotovenia : 14:13:04
 Katastrálne územie : 857777 Spišský Štvrtok Údaje platné k : 2.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1683

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	554/3 554/4 554/5	21	rozostavaný rodinný dom		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 554/3 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1659.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 554/4 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1659.
 Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 554/5 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1659.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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	Spoluovlastnícky podiel
1	Záhumenický Radoslav r. Záhumenický a Barbora Záhumenická r. Gabčová, Jánovce, č. 238, SR, Dátum narodenia: 28.05.1986, Dátum narodenia: 03.04.1991, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Zápis GP č.27/17, SP SOÚ 3655 /24417-869/17/Ká, ZP 99/2017 -223/17		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez súp.č. na parcelách C KN č. 554/2, 554/3, 554/4, 554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 451/20 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 03.11.2020 - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 317/20 - 322/20		-
Poznamenáva sa na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom na pozemkoch parcely C KN č.554/3,554/4,554/5: Upovedomenie o začatí exekúcie 363EX 276/22 zriadením exekučného záložného práva /zákaz nakladať s nehnuteľnosťou/ zo dňa 09.05.2022, - Exekútorský úrad Trnava, súdny exekútor PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD, Kollárova 34, 917 01 Trnava, P 75/22 - 138/22,		-

Poznamenáva sa na nehnuteľnosti rozostavaný rodinný dom na pozemkoch parcely C KN č. 554/3, 554/4, 554/5: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. - občianskeho zákonníka /predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení/ zo dňa 08.03.2023, - Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653 /Záložné právo V 102/2018 zo dňa 21.02.2018/, Z 288/23 - 43/23,	-
--	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

List vl.č.1659

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom postavený na parcelách C KN č.554/3,554/4,554/5: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 102/18 - 57/18,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 451/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 04. 11. 2021 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský, PhD., súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1758/2021 - 293/21.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 276/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 29. 9.2022 - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1492/2022 - 268/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 240/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 16. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1242/2023 - 192/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch CKN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 291/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 17. 10.2023, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava - Z 1243/2023 - 193/22.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 506/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 27.03.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 313/25 - 61/25,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 363EX 204/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 05.05.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 477/25 - 85/25,
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: Exekučný príkaz 274EX 433/25 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 06. 06. 2025 - Exekútorský úrad Prešov, súdny exekútor JUDr. Richard Gibarti, Plzenská 2, 080 01 Prešov - Z 625/2025 - 103/25.
Vlastník poradové číslo 1	Na nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom bez s.č. postavený na pozemkoch C KN p.č. 554/3, 554/4, 554/5: : Exekučný príkaz 363EX 498/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 21.08.2025, - Exekútorský úrad Trnava, PhDr. Mgr. Jozef Ružarovský PhD. - súdny exekútor, Kollárova 34, 917 01 Trnava, Z 946/25 - 152/25,

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	Obec	Katastrálne územie
	Levoča	Spišský Štvrtok	Spišský Štvrtok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 554/4		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	5. 7. 2026 20:44:27	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3. 7. 2026 18:00:00		

Obec Spišský Štvrtok

Tatranská 4, 053 14 Spišský Štvrtok

- Stavebný úrad -

Číslo: SOÚ 3746/30804-741/2014/Zá

Spišský Štvrtok, 06. novembra 2014

Marek Záhumenický
Družstevná 154/17
053 14 Spišský Štvrtok

Rozhodnutie je
právoplatné dňom 4.12.2014
vykonateľné dňom 4.12.2014
V Spišskom Štvrtku dňa 4.12.2014
Podpis 

R O Z H O D N U T I E

Obec Spišský Štvrtok ako príslušný stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení jeho zmien a doplnení a obec ako príslušný správny orgán, podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona vydáva pre

stavebníka **Marek Záhumenický, Družstevná 154/17, 053 14 Spišský Štvrtok**

dodatočné povolenie stavby

názov stavby „Prístavba a nadstavba k rodinnému domu“,
na pozemku parcelné čísla KN C 554 v katastrálnom území Spišský Štvrtok

podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Vladimír Trošok, Agátová 8, 052 01 Spišská Nová Ves.

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 443 je pozemok, na ktorom sa umiestňuje stavba parcelné číslo KN C 554 v katastrálnom území Spišský Štvrtok vedený ako druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

Pre dokončenie stavby primerane podľa ustanovenia § 66 stavebného zákona sa určujú tieto podmienky :

1. Stavba „Prístavba a nadstavba k rodinnému domu“ je už začatá. Na stavbe sú zrealizované základy, zvislé konštrukcie, strecha, vo dvorovej časti je k rodinnému domu začatá stavba zádveria.
2. Stavba sa dokončí podľa schválenej projektovej dokumentácie v tomto konaní, ktorú vypracoval Ing. Vladimír Trošok, Agátová 8, 052 01 Spišská Nová Ves a tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Projektant v súlade s § 46 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie a realizovateľnosť stavby.

Popis stavby

Existujúci rodinný dom má jedno nadzemné podlažie a sedlový krov. Prístavbou a nadstavbou sa vytvorí nová bytová jednotka. Krov bude sedlový, strešná krytina plechová. K existujúcej bytovej jednotke sa vytvorí nové zádverie s krovom v tvare pol ihlanu a plechovou krytinou, vymenili sa okenné výplne.



Pôvodná bytová jednotka

Na 1. NP je kuchyňa, kúpeľňa, 2 izby, obývacia hala. Podkrovie je nevyužívané.

Novovytvorená bytová jednotka

Na 1. NP bude zádverie, hala, obývacia izba s kuchyňou, chodba, schodisko, WC, kotolňa. Na 2. NP bude schodisko, chodba, 3 izby, kúpeľňa, balkón.

Napojenie elektrickej energie, vody, kanalizácie na verejné siete : je existujúce a ostáva bez zmeny.

Vykurovanie : kotlom umiestneným v kotolni.

Druh stavby

Stavba bude podľa § 43b, ods. 1 písm. b) stavebného zákona slúžiť ako bytová budova – rodinný dom.

Technické údaje stavby

Existujúca bytová jednotka – prístavba zádveria

Podlahová plocha :	13,50 m ²
Zastavaná plocha :	16,35 m ²
Obostavaný priestor :	44,96 m ³

Nová bytová jednotka

Podlahová plocha :	109,37 m ²
Zastavaná plocha :	68,28 m ²
Obostavaný priestor :	242,84 m ³

3. Pri realizácii stavby musia byť dodržané predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení. Práce môže realizovať len organizácia, ktorá má pre uvedenú činnosť oprávnenie.
4. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb v zmysle § 48 až § 53 stavebného zákona a príslušné STN.
5. Na stavbe musí byť k dispozícii dokumentácia a všetky doklady týkajúce sa realizovanej stavby.
6. V priebehu realizácie stavby stavebník bude rešpektovať príslušné ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a bude dbať na to, aby realizáciou stavby nepoškodzoval okolité životné prostredie. Dažďové vody zo strechy objektu budú zvedené na pozemok stavebníka.
7. Stavebník je povinný zabezpečiť označenie stavby na viditeľnom mieste tabuľou s uvedením názvu stavby, mena a adresy stavebníka, názvu a adresy zhotoviteľa stavby, mena a adresy osoby zodpovednej za odborný dozor nad uskutočňovaním stavby.
8. Prípadné zmeny stavby počas jej realizácie nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
9. Stavebník zabezpečí nakladanie so stavebným odpadom v súlade so zákonom č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších zmien. Stavebné odpady odovzdá subjektom oprávneným na nakladanie s odpadmi v súlade so zákonom o odpadoch. Stavebný odpad zhromažďuje mimo verejného priestranstva, na verejnom priestranstve výlučne na základe súhlasu obce s využitím verejného priestranstva.
10. Stavba bude realizovaná svojpomocne. Stavebný dozor Anton Lesičko, Záhradná 324/12, 053 14 Spišský Štvrtok.
11. Termín ukončenia stavby: do 12/2016
12. Po ukončení stavby je stavebník povinný podať na tunajšom stavebnom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre povolenú stavbu v súlade s ustanovením § 79 stavebného zákona, nakoľko užívanie stavby bez tohto rozhodnutia je priestupkom podľa § 105 stavebného zákona.

13. Ku kolaudácii stavby je potrebné doložiť atesty a certifikáty preukázania zhody použitých výrobkov.

K dodatočnému povoleniu stavby sa vyjadrili účastníci konania a dotknuté orgány

Námietky a pripomienky účastníkov konania: v priebehu konania neboli uplatnené

O d ô v o d n e n i e

Dňa 12.09.2014 požiadal Marek Záhumenický, Družstevná 154/17, 053 14 Spišský Štvrtok o dodatočné povolenie stavby „Prístavba a nadstavba k rodinnému domu“, ktorý je umiestnený na pozemku parcelné číslo KN C 554 v katastrálnom území Spišský Štvrtok.

Obec Spišský Štvrtok ako príslušný stavebný úrad po preskúmaní podania oznámilo začatie konania o dodatočnom povolení stavby oznámením číslo SÚ 3746/27414-741/2014 z 18.09.2014 a nariadilo ústne pojednávanie na 02.10.2014. Súčasne vyzval vlastníka stavby, aby predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi a na doplnenie svojho podania.

Na konaní dňa 02.10.2014 bolo zistené, že na stavbe „Prístavba a nadstavba k rodinnému domu“ sú zrealizované základy, zvislé konštrukcie, strecha. Stavba je neukončená. Vo dvorovej časti je k rodinnému domu začatá stavba zádveria, ktoré nie je zakreslená v projektovej dokumentácii.

Na základe uvedených skutočností Stavebný úrad stavebníka vyzval na doplnenie svojho podania rozhodnutím číslo SÚ 3746/28267/2014/Zá dňa 02.10.2014 a konanie prerušil.

Žiadateľ v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov položka 60 písm. a) bod 1. a položka 61 uhradil správny poplatok vo výške 150 eur v hotovosti do pokladne obce Spišský Štvrtok a je zaevidovaný v knihe správnych poplatkov pod č. 1270/14.

Dňa 02.10.2014 oznámením číslo SÚ 3874/28297/2014 sa začalo priestupkové konanie.

Stavebný úrad určil stavebníkovi podmienky na dokončenie stavby. Stavebný úrad dospel k záveru, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, osobitnými predpismi a starostlivosťou o životné prostredie.

Z uvedených dôvodov stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e: Podľa ustanovenia § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia podaním na Obec Spišský Štvrtok v dvoch vyhotoveniach. O odvolaní rozhodne Obvodný úrad Prešov, Odbor výstavby a bytovej politiky, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Ján Greš
starosta obce

Prílohy

overená projektová dokumentácia stavby

OBEC SPIŠSKÝ ŠTVRTOK

Stavebný úrad

Tatranská 4, 053 14 Spišský Štvrtok

Číslo : SOÚ 3655/24417-869/17/Ká

V Spišskom Štvrtku 03. 08. 2017

Rozhodnutie je



právoplatné dňom

- 9 AUG. 2017

vykonateľné dňom

- 9 AUG. 2017

V Spišskom Štvrtku dňa

- 9. AUG. 2017

Podpis

ROZHODNUTIE

Dňa 28. 06. 2017 požiadal **Radoslav Záhumenický, Družstevná 154, 053 14 Spišský Štvrtok** tunajší stavebný úrad o **vydanie** stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením „**Rodinný dom**“ umiestnený na pozemku parcela č. **C KN 554/4, C KN 554/5, 554/2** v katastrálnom území Spišský Štvrtok. **Prístup k rodinnému domu je cez spoločný dvor cez parcelu číslo C KN 554/1.** Stavebné povolenie bolo vydané Obcou Spišský Štvrtok Mestom Levoča rozhodnutím pod číslom SOÚ 3746/30804-741ú2014/Zá zo dňa 06. 11. 2014.

Obec Spišský Štvrtok, ako príslušný stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /ďalej stavebný zákon/ a obec ako príslušný správny orgán podľa zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnení, v zmysle § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov posúdil dôvody stavebníka pre navrhovanú zmenu uvedenej stavby a po preskúmaní žiadosti podľa § 62 a § 63 stavebného zákona rozhodol takto :

Zmena stavby pred dokončením sa týka zmeny časti projektovej dokumentácie, zmeny vlastníka, zmeny termínu ukončenia stavby a zmeny názvu z pôvodného „Prístavba a nadstavba k rodinnému domu“ na nový názov „**Rodinný dom**“ umiestnený na pozemku parcela č. **C KN 554/4, C KN 554/5** a **554/2** dvor v katastrálnom území Levoča a zmeny termínu ukončenia stavby sa v zmysle § 68 stavebného zákona

p o v o ľ u j e

pre stavebníka : **Radoslava Záhumenického, bytom Družstevná 154, 053 14 Spišský Štvrtok** v tomto rozsahu :

- zmeny vlastníka stavby z pôvodného **Marek Záhumenický, Družstevná 154, Spišský Štvrtok** na **nového vlastníka Radoslava Záhumenického, Družstevná 154, Spišský Štvrtok** na základe listu vlastníctva č. 1659,
- zmena časti projektovej dokumentácie vypracovaná Ing. Vladimírom Troškom, Agátová 8, Spišská Nová Ves,
- zmena názvu z pôvodného „Prístavba a nadstavba k rodinnému domu“ na nový názov „**Rodinný dom**“,
- zmena termínu ukončenia stavby **do 31. 12. 2020.**

Popis zmien :

Projektová dokumentácia rieši zmenu stavby oproti pôvodnej schválenej dokumentácii t.j. výstavbu rodinného domu, ktorý je prevádzkovo oddelený od existujúceho rodinného domu, na parcele č. C KN 554/1. Rodinné domy majú spoločnú obvodovú stenu. K navrhovanému rodinnému domu sa rozšírilo pôvodne navrhované zádverie o pôdorysných rozmerov 3.30 x 2.20 m. Súčasťou nového zádveria je aj otvorený prístrešok. Pôvodný balkón sa zamuroval, čím na II. poschodí vznikla nová izba. Ďalšia časť je realizovaná podľa pôvodne schválenej projektovej dokumentácie.

Členenie stavby na stavebné objekty :

SO 01 Rodinný dom

SO 02 Prípojka NN

SO 03 Vodovodná prípojka

SO 04 Kanalizačná prípojka

Pre realizáciu stavby sa určujú tieto podmienky :

1. Stavba sa dokončí podľa schválenej projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Vladimírom Troškom, Agátová 8, 0520 1 Spišská Nová Ves, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.
2. Stavebník doplní chýbajúce oplotenie na pozemku parcela číslo C KN 554/2 v k.ú. Spišský Štvrtok so susednou parcelou č. C KN 556/1.
3. Najneskôr do kolaudácie stavebník uskutoční úpravy okolia stavby a urobí nový odvodňovací rigol po celej dĺžke dvora od susednej stavby umiestnenej na parcele číslo 556/1 v k.ú. Spišský Štvrtok.

Ostatné podmienky stavebného povolenia vydaného Obcou Spišský Štvrtok rozhodnutím pod číslom SOÚ 3746/30804-741/2014/Zá zo dňa 06. 11. 2014.

Rozhodnutie o podaných námietkach:

V priebehu konania podal námietku Peter Slobodník, Zelená 347, Spišský Štvrtok – žiadam, aby stavebník doplnil chýbajúce oplotenie v časti medzi našimi pozemkami. Ďalej aby boli ku dňu kolaudácie uskutočnené úpravy okolia stavby a odvodňovací rigol.

Námietke sa vyhovuje pod bodom číslo 2 a bodom č. 3 podmienok tohto rozhodnutia.

S realizáciou povolenej stavby je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Dňa 28. 06. 2017 požiadal Radoslav Záhumenický, Družstevná 154, 053 14 Spišský Štvrtok tunajší stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením „Rodinný dom“ umiestnený na pozemku parcela č. C KN 554/4, C KN 554/5, 554/2 v katastrálnom území Spišský Štvrtok. Prístup k rodinnému domu je cez spoločný dvor cez parcelu číslo C KN 554/1. Stavebné povolenie bolo vydané Obcou Spišský Štvrtok Mestom Levoča rozhodnutím pod číslom SOÚ 3746/30804-741/2014/Zá zo dňa 06. 11. 2014.

3

Správny orgán oznámil dňa 03.07.2017 listom číslo SÚ 3655/22603-869/17 začatie zmeny stavby pred dokončením známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a vykonal dňa 19. 07.2017 miestne zisťovanie. Stavebný úrad žiadosť preskúmal z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 37, § 62 a § 63 stavebného zákona a zistil, že s uskutočnením navrhovanej stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov tohto konania. Predložená projektová dokumentácia spĺňa požiadavky určené stavebným zákonom. V priebehu konania podal námietku Peter Slobodník, Zelená 347, Spišský Štvrtok – žiadam, aby stavebník doplnil chýbajúce oplotenie v časti medzi našimi pozemkami. Ďalej aby boli ku dňu kolaudácie uskutočnené úpravy okolia stavby a odvodňovací rigol. Námietke sa vyhovuje pod bodom číslo 2 a bodom č. 3 podmienok tohto rozhodnutia.

Pretože stavebný úrad v priebehu konania nezistil prekážky, ktoré by bránili povoleniu navrhovanej stavby rozhodol tak, ako sa uvádza vo výroku tohto rozhodnutia. Stavebný úrad na základe zložitosti problematiky rozhodol v lehote 60 dní.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Zb. v znení neskorších predpisov bol zaplatený do na do pokladne obce dokladom č. 1048/17 vo výške 10 eur.

Poučenie: Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia podaním na Obec Spišský Štvrtok, Tatranská 4, 053 14 Spišský Štvrtok v dvoch vyhotoveniach. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).



Ing. Ján Greš
starosta obce

Rozhodnutie sa doručí :

Radoslav Záhumenický, Družstevná 154, 053 14 Spišský Štvrtok

Blažej Lesňák, Zelená 25, 053 14 Spišský Štvrtok

Anna Javorská, Kuzmányho 1012/8, 052 01 Spišská Nová Ves

Peter Slobodník, Zelená 347, 053 14 Spišský Štvrtok

Gabriela Kacvinská, Letná 7, 058 01 Poprad

Ing. Vladimír Trošok, Agátová 8, 052 01 Spišská Nová Ves

Anton Lesičko, Záhradná 12, 053 14 Spišský Štvrtok

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²	kód	
1639	554/2	260		zast.pl.						554/2	246		zast.pl. 18	Doterajší
										554/5	14		zast.pl. 13	Detto
													10	
		260									260			

Stav právny je totožný s registrom C KN

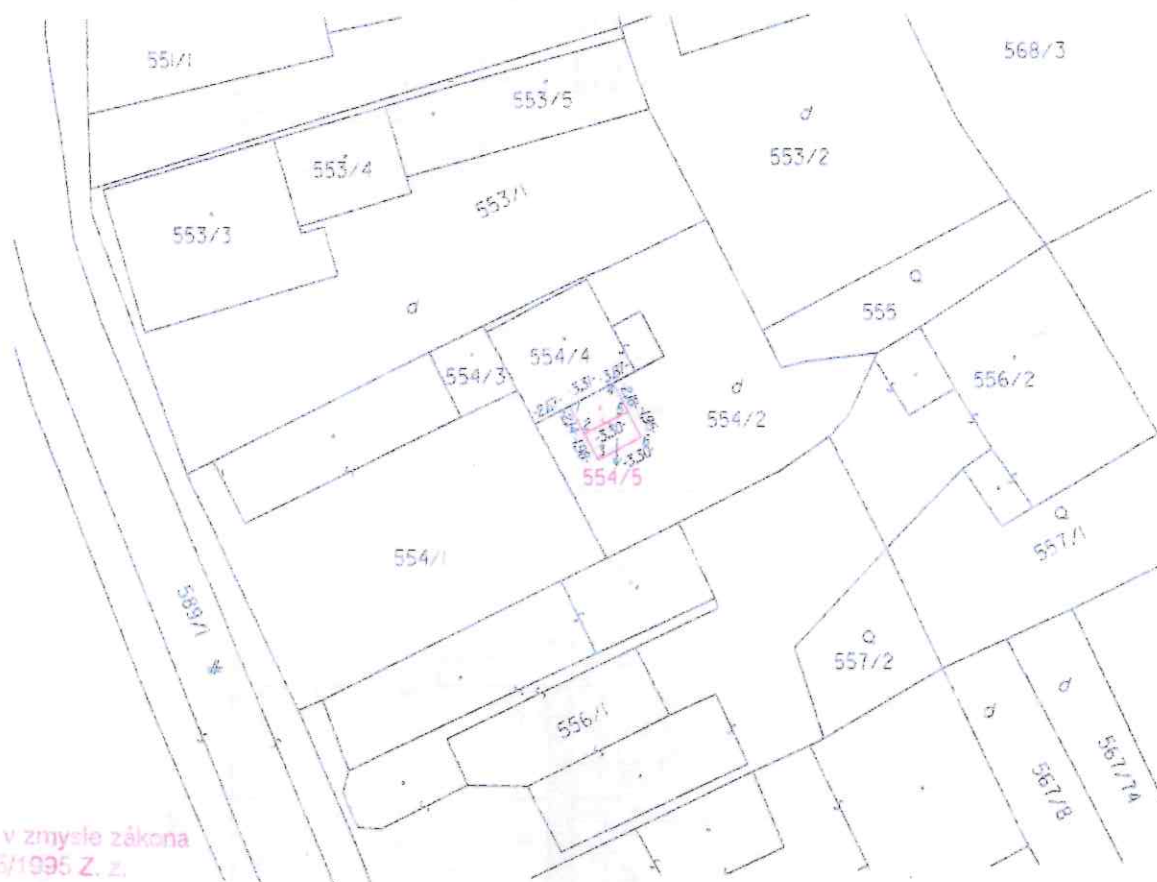
Legenda: kód spôsobu využívania

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

kód druhu stavby

10 - Rodinný dom



oplatené v zmysle zákona SR č. 145/1995 Z. z. o právnych poplatkoch

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel DataGEO-Ing. Miloš Kršjak Fabiniho 23 052 01 Sp. Nová Ves krsjak@centrum.sk		Kraj Prešovský	Okres Levoča	Obec Spišský Štvrtok
IČO: 10767258		Kat. územie Spišský Štvrtok	Číslo plánu 27/2017	Merný list č. SNV 7-2/3
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie prístavby na pozemku par.č.554/5				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Marcela Hricová
Dňa: 26.7.2017	Meno: Ing. Miloš Kršjak	Dňa: 26.7.2017	Meno: Ing. Miloš Kršjak	Dňa: 07-08-2017
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1024		Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis

culpis

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m2/	OPRAVA VYŠETROVÝCH PORUCHOV		POZNÁMKA
			PODLAHY	STĚNY	
101	ZADARBE	4,20	DLAŽBA	OMIETKA	
102	HALA	8,52	PLAVALICA	OMIETKA	
103	OPŤAVAC IZBA S KUCHYŇOU	25,80	DLAŽBA	OMIETKA	OPUKAD BOOMAMI
104	CHODBA	3,90	PLAVALICA	OMIETKA	
105	SCHODISKO	4,02	DRUHÉHO NASTUPNICE	OMIETKA	
106	WC	1,25	DLAŽBA	OMIETKA	
107	KOTOLNÁ	5,60	DLAŽBA	OMIETKA	

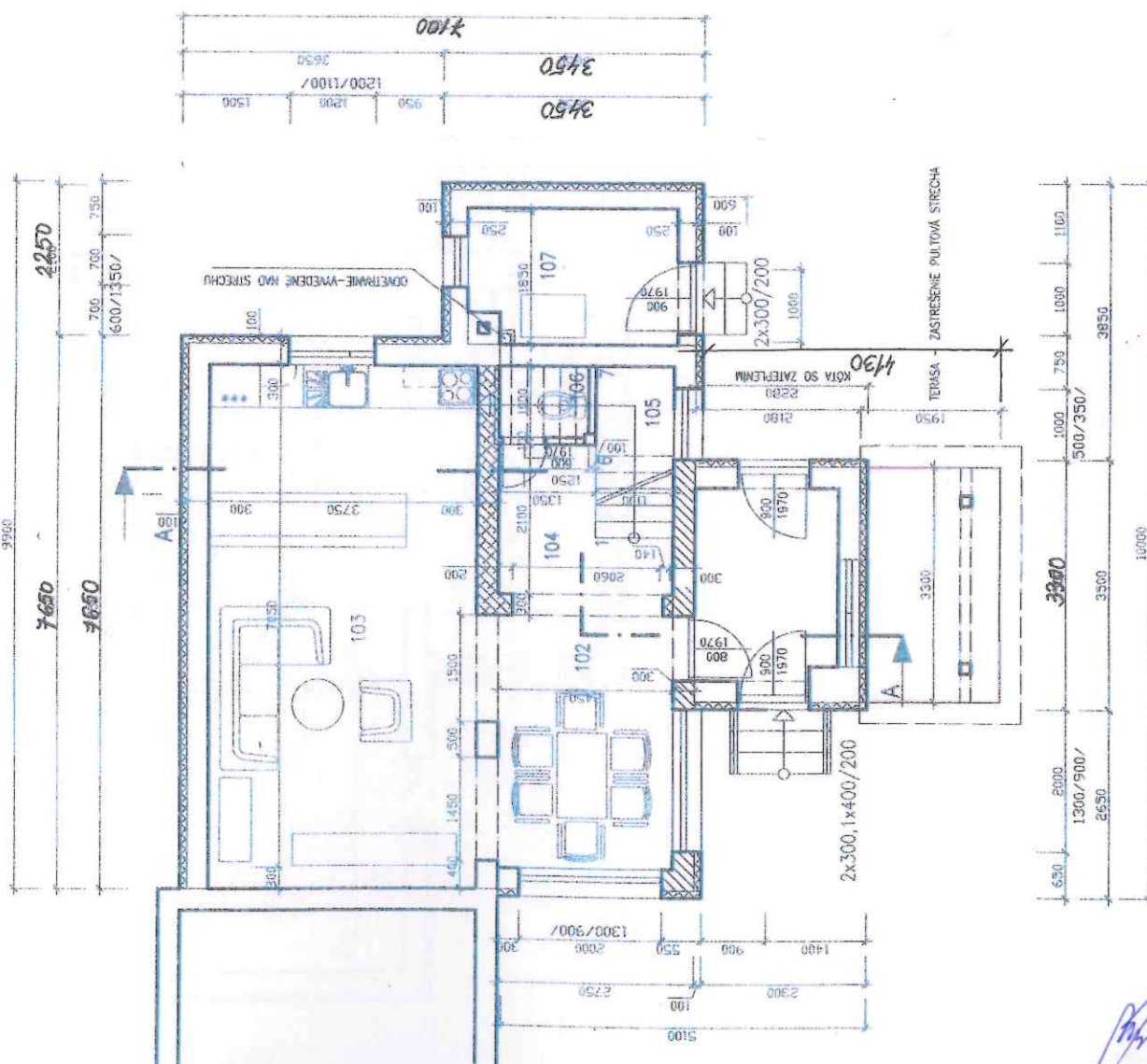
	EXISTUJÚCE MURIVO HR. 300 MM	
	EXISTUJÚCE OBVISOVÉ MURIVO Z TVÁRNIC YTONG HR. 300 MM ZATEPLENÉ KONTAKTOM SYSTÉMU NOV. POLYSTYREN HR. 300 MM	
	EXISTUJÚCE NOSNÉ MURIVO Z TVÁRNIC YTONG HR. 300 MM	
	EXISTUJÚCE MÄKTOVNÉ MURIVO PŘECOŠ Z TVÁRNIC YTONG HR. 150 RESP. 200 MM	

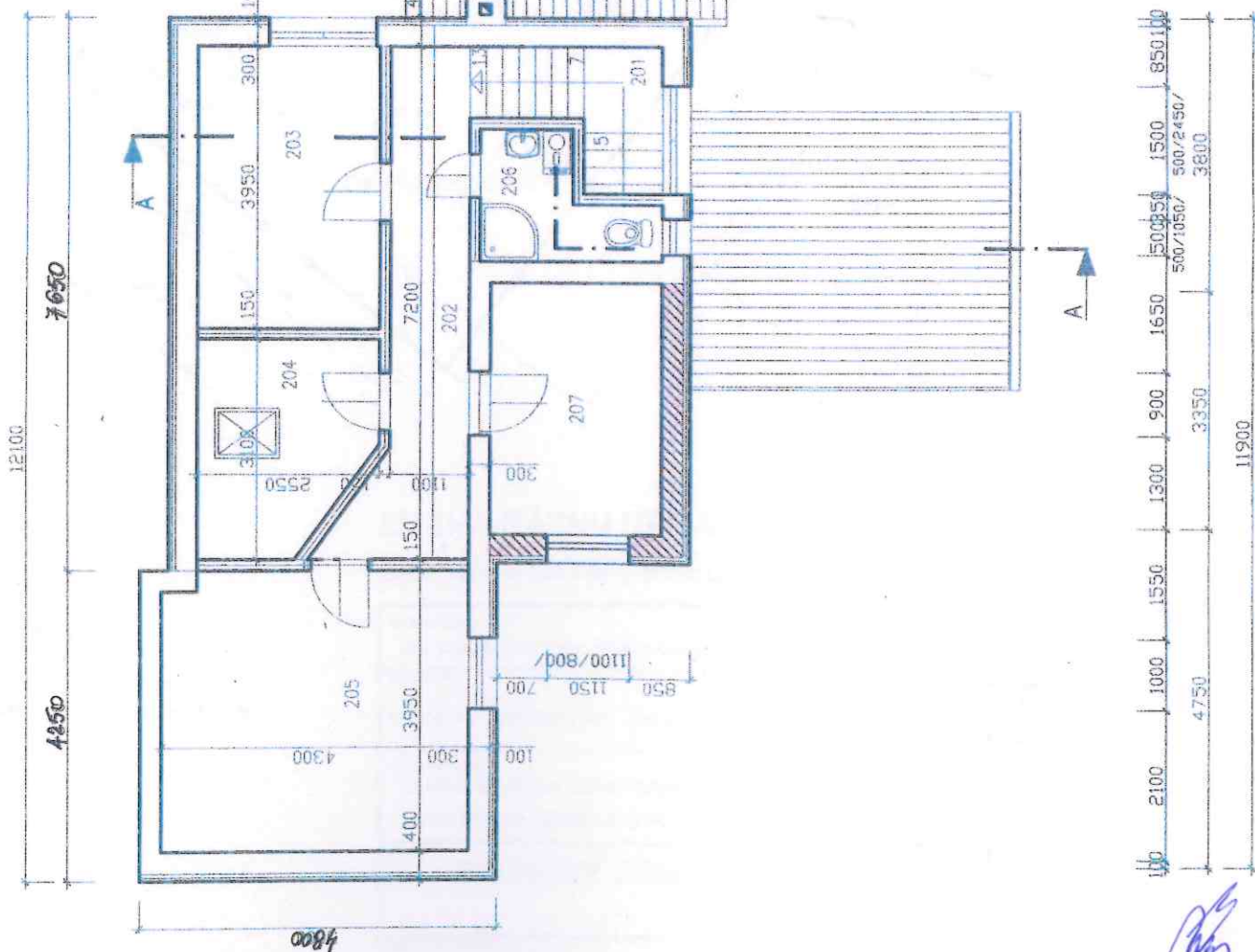
ŠÍRKA RAMENA 1100 MM
ŠÍRKA STUPŇA 240 MM
VÝŠKA STUPŇA 200 MM x14 = 2800MM
POČET VÝŠIEK 14, POČET ŠÍRIEK 13

CONSTRUCTIVE REALIZATION AND NAMED PROPERTIES OF CONSTRUCTIVE ALGEBRA ZHELEZOV	CONSTRUCTIVE NERVENI FORME

ZMENA NÁZVU STAVEB
ZMENA STAVEB PRED DOKONČENÍM

VÝKUPŮVOCAL ING. VLADIMÍR TROŠČOK, AGÁTOVA 8, 062 01 SP. NOVÁ VES 41, 091 55 35278 INVESTOR	RADOŠLAV ŽAHUMENICKÝ, JANOVCE 238, 059 13 JANOVCE MÍSTO STAVBY: SPÍŠSKÝ STVŮRČOK ČÍSLO PARCELE 554/1, 554/2, 554/3, 554/4 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: SPÍŠSKÝ STVŮRČOK	STUPĚŇ PROJEKTOVÉ/Í DOKUMENTACE PROJEKT STAVBY PRŮJE KONSOLIDAČNÍHO POZEMCE	DÁTUM: 03/2017 FORMÁT: 2A4 MĚRKA: M 1 : 75 FARBA:	101
RODINNÝ DOM		PŮDORYS 1.NP		
ARCHA		OBRÁZKY VÝKRESŮ		





LEGENDA ÚČELU MIESTNOSTÍ:

C.M.	NAZOV MIESTNOSTI	PLOCHA /M2/	OPISNÁ VÝSTRAHA POKROČIV	POZNÁMKA
201	SCHODISKO	3,85	PODLAHY	STUŽ
202	CHODBA	8,27	PRÍR. METALICKE	OMIETKA
203	IZBA	9,00	PLAVÁJOCA	OMIETKA
204	IZBA	8,84	PLAVÁJOCA	OMIETKA
205	IZBA	14,42	PLAVÁJOCA	OMIETKA
206	KOPELNA	3,41	PLAVÁJOCA	OMIETKA
207	IZBA	8,52	PLAVÁJOCA	OMIETKA

ZNAČENIE HMOT:

- ZOSTAVENIE MURŮV, HR. 300 MM
- NÁVRHOVANÉ OBYTOVÉ MURŮV Z TVÁRNIC YONG HR. 300 MM
- ZÁTERENIE KONT. ZÁTER. SYSTÉMOV - POLYSTYRÉN HR. 300 MM
- NÁVRHOVANÉ KOSIE MURŮV Z TVÁRNIC YONG HR. 300 MM
- NÁVRHOVANÉ VNÚTORNÉ MURŮV PŘEČOK Z TVÁRNIC YONG HR. 150 HR. 100 MM

PARAMETRE SCHODISKA:

- ŠÍRKA PÁNEŽA 1100 MM
- ŠÍRKA STUŽNÁ 250 MM
- POČET VÝŠŤ 14, POČET ŠRÝK 13
- VÝŠKA STUŽNÁ 200 MM x 14 x 2800MM

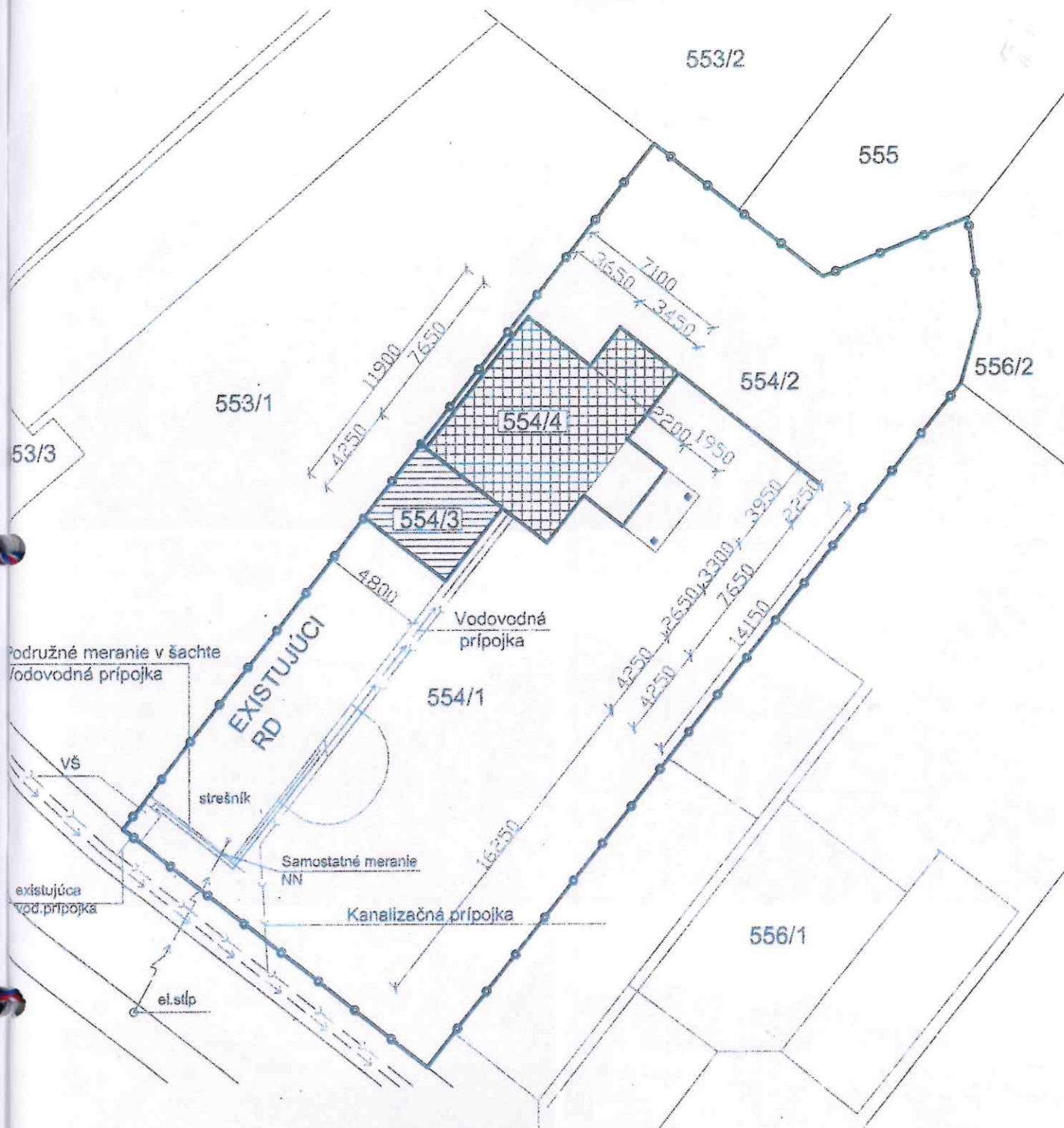
ZNAČENIE ZMIEN:

- KONSTRUKČIE REALIZOVANÉ HODNÁČ PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE VLEDO DIVERZIE
- KONSTRUKČIE NEREALIZOVANÉ

ZMENY SÚ ZAKRESLENÉ DO PD, NA ZÁKLADE KTOREJ BOLO VYDANÉ STAVEBNÉ POUVLENIE

ZMENA NÁZVU STAVBY
ZMENA STAVBY PŘED DOKONČENÍM

VÝKRESOVATEL: ING. VLADIMÍR VÝROČEK, AGATOVIA 8, 052 01 SP. KOVÁ VES 41, 081 98 98 75	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE
INVESTOR: RADOŠLAV ZÁHRADNICKÝ, JÁNOVCE 238 089 13 JÁNOVCE	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE
MIETKO STAVBY: SPRÁŠKY STYRTOK, ČÍSLO PARCELY 564/1 564/2, 564/3, 564/4	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE
KATASTRÁLNE ÚZEMIE: SPRÁŠKY STYRTOK	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE
AKCIA	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE
RODINNÝ DOM	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE
OBČANSKÝ PÁDORYS 2.NP	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE
102	STUPEN POUVLENIA: DOKUMENTÁCIE PROJEKTU A JEJ DOKUMENTÁCIE STAVEBNÉ POUVLENIE



ZMENA NÁZVU STAVBY ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM

POZNÁMKA:

PRESAH NOVEJ STRECHY
NA PAR.ČÍSLO 553/1 JE 150 mm

VYPRACOVAL:		STUPEŇ PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE	
ING. VLADIMÍR TROŠOK, AGÁTOVÁ 8, 052 01 SP.NOVÁ VES A.L. 0815/939375		PROJEKT STAVBY PRE STAVEBNÉ POVOLENIE	
INVESTOR:		DÁTUM:	08/2017
RADOSLAV ZÁHUMENICKÝ, JÁNOVCE 238. 059 13 JÁNOVCE		FORMÁT:	A4
MIESTO STAVBY:		MIERKA:	M 1 : 250
SPIŠSKÝ ŠTVRTOK ČÍSLO PARCELY 554/1, 554/2, 554/3, 554/4		ČÍS. VÝKRESU:	PARE:
KATASTRÁLNE ÚZEMIE: SPIŠSKÝ ŠTVRTOK		100	
AKCIA			
RODINNÝ DOM			
OBSAH VÝKRESU			
SITUÁCIA			

**Fotodokumentácia rozostavaného RD na p.č. 554/3, 554/4, 554/5 v obci Spišský Štvrtok ,
kat. územie Spišský Štvrtok**



[Handwritten signature]

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 165/2026.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

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

Podpis znalca

