

Znalec: Ing. Paulína Černochová, Sládkovičova 66, Košice, tel. 0949/220833, mail: paulina.cernochova@gmail.com – znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor – stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

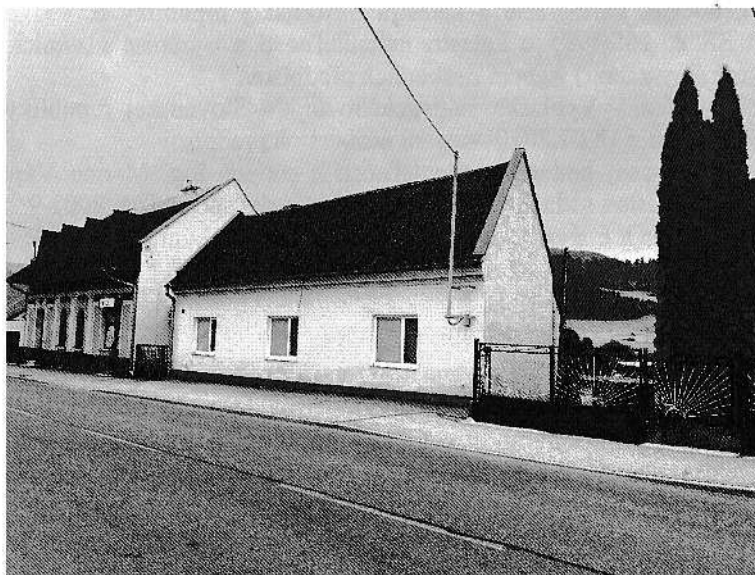
Zadávatel' : Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : písomná objednávka zo dňa 04.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 78/2026

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti – list vlastníctva 100 – rodinný dom súpisné číslo 439 na parcele č. 1534 s príslušenstvom a parcela č. 1533 a 1534, katastrálne územie – Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves pre účely vykonania dobrovoľnej dražby



Počet strán (z toho príloh): 37/11

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD:

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 30.06.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 30.06.2026 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- znalecký posudok č. 12/2023 vypracovaný Ing. Igorom Leskovským.

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z listu vlastníctva č. 100 zo dňa 29.06.2026 vytvorený cez katastrálny portál,
- kópia z katastrálnej mapy,
- fotodokumentácia,
- vonkajšia obhliadka nehnuteľnosti.

6. Použité predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 382/2004 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a podnikateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Vyhláška č. 491/2004 MS SR o odmenách, náhradách a výdavkoch za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 25/2025 - Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 165/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška č. 323/2010 Z.z. - Vyhláška štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb z 18.07.2010 v znení neskorších predpisov.
8. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, slovenská sporiteľňa, 2001.9.
9. Indexy cien stavebných prác k I. štvrťroku 2026 vydávané Štatistickým úradom SR.

7. Definícia dôležitých 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.

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

VSH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2 .

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ posudku požaduje pri ohodnotení nehnuteľností postupovať v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v súlade s § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovujem v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou – Metódou polohovej diferenciácie. Táto metóda stanovuje všeobecnú hodnotu –

- stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- bytov a nebytových priestorov
- pozemkov

Všeobecná hodnota stavby je stanovená úpravou technickej hodnoty stavby koeficientom vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Technická hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty, ktorá sa vypočíta pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vypracovanej USI Žilina. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov –

- 1/ Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Porovnávacou metódou – porovnaním s už zrealizovanými prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, nakoľko nebolo možné získať relevantné podklady – kúpno-predajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto nehnuteľností v danom mieste a čase.
- 2/ Nie je možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Kombinovanou metódou. Nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Nie je možné určiť výnosovú hodnotu majetku a tým nie je možné aplikovať výpočet všeobecnej hodnoty majetku Kombinovanou metódou.

Pre konkrétny výpočet boli primerane použité postupy a metódy v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, 2001.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu – tzv. program HYPO, verzia 20.50, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 100 vytvorený cez katastrálny portál:
- katastrálne územie – Krompachy
- obec – Krompachy
- okres – Spišská Nová Ves

A. Majetková podstata :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape -
parcelné číslo 1533 – záhrada o výmere 649 m²
parcelné číslo 1534 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m²

Stavby -

súpisné číslo 439 na parcele č. 1534 – rodinný dom

B. Vlastníci:

2 Launa Dávid r. Launa, Severná 1425/4, Kežmarok, PSČ 060 01, SR

Dátum narodenia: 16.01.1990

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1860/2023 zo dňa 7.6.2023 - 319/2023

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na základe zmluvy o úvere na bývanie č.10000001081 v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby - P 180/2025 - 277/2025;

Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava - Oznámenie o dražbe č.035/2025 zo dňa 18.08.2025 v zmysle ust. §17 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na nehn.: dom s.č. 439 na parc.č. 1534, parcely CKN č. 1533, 1534 - prvá dražba - P-319/2025 zo dňa 26.08.2025 - 478/2025;

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby č. N 1447/2025 zo dňa 30.9.2025- neúspešnej, dražobník AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava. P 391/2025 zo dňa 3.10.2025 - 556/2025;

Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava - Oznámenie o opakovanej dražbe č.035/2025 zo dňa 8.10.2025 v zmysle ust. §17 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na nehn.: dom s.č. 439 na parc.č.1534, pozemky reg. CKN parcelné číslo 1533, 1534. P 421/2025 zo dňa 20.10.2025 - 589/2025;

Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby č. N 1780/2025 zo dňa 25.11.2025- neúspešnej, dražobník AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava. P 502/2025 zo dňa 1.12.2025 - 673/2025;

ČASŤ C: Ľarchy

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 na pozemky reg. CKN č. 1533, 1534 a rodinný dom s.č.439 na pozemku reg. CKN č. 1534 - podľa V-1779/2023 zo dňa 24.05.2023 - 290/2023;

Ex. úrad Košice, Študentská 1, súdny exekútor JUDr. Peter Čirbes 293EX 802/24 - exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 24.4.2025 v prospech : Sofia Launová mal., Severná 1425/4, 060 01 Kežmarok, nar. 8.7.2021, na nehn.: dom s.č.439 na parc.č.1534, pozemky reg. C KN parcelné číslo 1533, 1534. Z 1006/2025 zo dňa 25.4.2025 - 205/2025;

c)Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 30.06.2026. Vlastník nehnuteľnosti napriek riadnej výzve v zmysle § 10 ods. 1 zákona 527/2002 Z.z. obhliadku neumožnil. Bola vykonaná vonkajšia obhliadka. Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách. Vykonanie ohodnotenia sa realizuje s dostupných údajov – znalec vykonal vonkajšiu obhliadku a použil pri ohodnocovaní nehnuteľnosti podklady poskytnuté objednávateľom posudku - znalecký posudok č. 12/2023 vypracovaný Ing. Igorom Leskovským.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom :

Na požiadanie znalca nebola predložená technická dokumentácia, keďže vlastník nehnuteľnosti

obhliadku neumožnil. Pôdorys rodinného domu bol poskytnutý objednávateľom posudku a tvorí prílohu ZP.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN a skutkového stavu :

Popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je po spevnej komunikácii, ktorá sa nachádza na pozemku, ktorý je vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností:

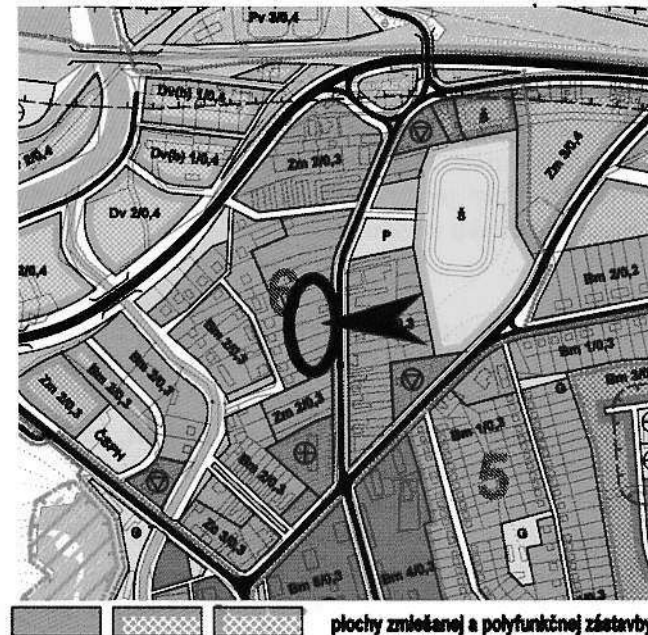
Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie úpravy, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností.

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

Nenachádzajú sa.

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):

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa v územnom pláne mesta Krompachy uverejnenom na oficiálnej stránke mesta <https://www.krompachy.sk/files/00003860/1472022448.pdf> nachádza v zóne určenej ako plochy zmiešanej a polyfunkčnej zástavby.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom súpisné číslo 439 na parcele č. 1534, katastrálne územie Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves.

Ohodnocovaný rodinný dom je samostatne stojaca stavba postavená na parcele číslo 1534, v k.ú. Krompachy, na ulici SNP, orientačné číslo 22. V predložennom znaleckom posudku sa nachádza čestné prehlásenie o veku stavby, podľa ktorého bol rodinný dom postavený v roku 1963. Rodinný dom je v zmysle predloženého znaleckého posudku napojený na verejný rozvod elektriny a vody. Odkanalizovaný je do žumpy.

V čase obhliadky sa rodinný dom z vonkajšieho pohľadu javil nevyužívaný.

Kedže znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka nehnuteľnosti nie je možné ju podrobne popísať. Z uvedeného dôvodu uvádzam popis z predloženého znaleckého posudku č. 12/2023 vypracovaný Ing. Igorom Leskovským.

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.

V predložennom znaleckom posudku bolo uvedené:

DISPOZÍCIA: rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci objekt, je čiastočne podpivničený a podkrovie nie je obývané, ale je tam potenciál vytvorenia ďalšieho bývania. Do domu sa dostaneme schodmi a cez veľkú terasu. V kuchyni je menená kuchynská linka s inštalovanými spotrebičmi (umývačka riadu, vstavaná rúra, mikrovlnná rúra, chladnička s mrazničkou). Z kuchyne je ďalej vstup do izby, momentálne využívanej ako spálňa, ktorá je dostatočne veľká, súčasťou spálne je aj pracovňa resp. miestnosť vhodná aj ako šatník resp. detská izba. Z chodby je ďalej vstup do prednej časti domu – do obývačky, odtiaľ ďalej do priechodnej izby, ktorá momentálne je využívaná ako hosťovská izba. U chodby sa dá prejsť do ďalšej časti domu a to do komory a do veľkej kúpeľne kde je k dispozícii vaňa a veľký sprchovací kút a toaleta. Výhodou domu je aj veľká terasa, z ktorej je krásny výhľad na okolie. V pivničných priestoroch domu sa nachádza viacero miestností, ktoré môžu slúžiť ako letná kuchyňa, pracovňa resp. dielňa a mnoho ďalšieho. Nachádza sa tam aj technická miestnosť s kotlom na plyn, ktorý súčasne zohrieva aj vodu v dome. Dom prešiel rekonštrukciou, (vrchná časť domu), kde sa menili nové okná, elektroinštalácia, vnútorné omietky, kúpeľňa, nové interiérové a vstupné dvere, podlahy. Dom je postavený z tehál. Na dvore sa nachádza aj veľká samostatná garáž pre jedno auto. Veľkosť záhrady je 649 m². V záhrade sú vysadené ovocné stromy a kry. Na pozemku je k dispozícii ak vlastná studňa. Celý pozemok je oplotený. Dom je napojený na mestský vodovod a kanalizácia je riešená vlastným septikom (možnosť napojiť sa na kanalizáciu – spodná ulica).

Umiestnenie stavby – stavba sa nachádza v zastavanom území obce Krompachy na ulici IBV, kde sa nachádza aj obchody a firmy. Dispozičné riešenie: Jedná sa o prízemný dom, čiastočne podpivničený s neobytným podkrovím. Rodinný dom je napojený na verejný vodovod, elektrickú distribučnú sieť, plyn a kanalizáciu do žumpy na pozemku vlastníka.

Technické riešenie:

I. podzemné podlažie –

- zvislé nosné konštrukcie – murované z tehál (plné metrické tvárnice) v skladobnej hr. Nad 40 do 50 cm, deliace konštrukcie – tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia drevená)
- vodorovné nosné konštrukcie – stropy klenbové,
- úprava vonkajších povrchov – fasádne omietky – škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, vápenné štukové zdrsnené, striekaný brizolit, obklady fasád – obklady keramické, drevom,
- úprava vnútorných povrchov – vnútorné omietky – sádrové, striekané hrubozrné,
- výplne otvorov – dvere – rámové s výplňou, okná – dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj, alebo troj vrstv. zasklením,
- podlahy – obytných miestností okrem obytných kuchýň – podlahoviný gumové, z PVC, lino, dlažby a podlahy ost. miestností – cementový poter, tehlová dlažba,
- vybavenie kúpeľní – vodovodné batérie ostatné,
- vykurovanie – zdroj vykurovanie kotol ústredného kúrenia značkové kotly aj prevedenie turbo,
- vnútorné rozvody vody – z pozinkovaného potrubia studenej a teplej z centrálného zdroja,
- vnútorné rozvody kanalizácie – plastové a azbestocementové potrubie,
- vnútorné rozvody elektroinštalácie – svetelná a motorická,
- vnútorné rozvody plynu – rozvod zemného plynu a sviatplynu,

I. nadzemné podlažie –

- základy – betónové – objekt s podzemným podlažím,
- zvislé nosné konštrukcie – murované z tehál (plné metrické tvárnice) v skladobnej hr. Nad 40 do 50 cm, deliace konštrukcie – tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia drevená)
- vodorovné nosné konštrukcie – stropy s rovným podhlľadom betónové monolitické a keramické,
- strecha – krov – väznicové sedlové, manzardové, krytiny strechy na krove – azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky, klampiarske konštrukcie strechy – z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zaveterné lišty,

- úprava vonkajších povrchov – fasádne omietky – škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, vápenné štukové zdrsnené, striekaný brizolit,
- úprava vnútorných povrchov – vnútorné omietky – vápenné štukové plst'ou hladené, vnútorné obklady
- v prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, vane, samostatnej sprchy, WC min. do výšky 1 m, kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez v stene),
- výplne otvorov – dvere – plné alebo zasklené z tvrdého dreva, okná – plastové s dvoj s trojvrstvom zasklením, okenné žalúzie plastové,
- podlahy – obytných miestností okrem obytných kuchýň – parkety, vlysy (okrem bukových) korok, veľkoplošné parkety (drevené laminátové) dlažby a podlahy ost. miestností – keramické dlažby,
- vybavenie kuchýň – sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka štvorhoráková, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové alebo plastové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva,
- vybavenie kúpeľní – vaňa plastová jednoduchá, umývadlo, samostatná sprcha, vodovodné batérie pákové nerezové so sprchou, záchod splachovací bez umývadla,
- vykurovanie – ústredné – teplovod s rozvodom bez ohľadu na mat. s radiátormi – oceľ . a vykurovanie panely,
- vnútorné rozvody vody – z pozinkovaného potrubia studenej a teplej z centrálného zdroja,
- vnútorné rozvody kanalizácie – plastové a azbestocementové potrubie,
- vnútorné rozvody elektroinštalácie – svetelná, elektrický rozvádzač s automatickým istením
- vnútorné rozvody plynu – rozvod zemného plynu a svietiplynu,

Okná plastové, žalúzie plastové, podlahy laminátové plávajúce, v sociálnom zázemí keramické dlažby, na stenách keramický obklad, sprchovací kút, sprchovacia batéria, WC kombi, vaňa jednoduchá vaňová batéria sprchovacia nerezová umývadlová, keramická batéria nerezová, odvetranie miestností, v kuchyni vymenená kuchynská linka, plynový sporák, elektrická rúra, umývačka riadu, mikrovlnná rúra, nerezový drez, páková batéria, vykurovanie plynovým kotlom s prípravou TUV, radiátory panelové, dvere drevené, zárubne obložkové drevené, strešná krytina vlnovky onduline, klampiarske výrobky žľaby a zvody z pozinkovaného plechu, od ulice nová omietky, plastové okná , plastové parapety.

Technický popis skutočného vyhotovenia: z vonkajšieho pohľadu je možné konštatovať, že v čase obhliadky mal rodinný dom novú hladkú omietku na prednej fasáde, kabrinový sokel, sedlová strecha s Bitumenovou krytinou Onduline, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná z predného pohľadu plastové, vonkajšia omietky v dolnej časti fasády mierne zavlhnutá.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1963	(8+9)*0,5*15	127,5	120/127,5=0,941
1. NP	1963	(8+9)*0,5*15	127,5	120/127,5=0,941

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.3 klenbové	650
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		5210

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
Spolu		370

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520

4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.2 bm)	341
37	Vnútorné vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	1221

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5210 + 370 * 0,941) / 30,1260$	184,50
1. NP	$(7220 + 1221 * 0,941) / 30,1260$	277,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	4,75	1963	175	63	1,71
2	Zvislé konštrukcie	33,06	1963	140	63	14,88
3	Stropy	19,82	1963	140	63	8,92
4	Zastrešenie bez krytiny	5,25	1963	110	63	3,01
5	Krytina strechy	4,24	2008	90	18	0,85
6	Klampiarske konštrukcie	1,02	2008	90	18	0,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,65	2008	90	18	0,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,87	2008	90	18	0,97
9	Vnútorné keramické obklady	0,87	2018	90	8	0,08
10	Schody	2,60	2008	140	18	0,33
11	Dvere	2,60	2008	90	18	0,52
12	Vráta	0,00	2008	63	0	0,00
13	Okná	5,33	2008	90	18	1,07
14	Povrchy podláh	3,68	2008	90	18	0,74

15	Vykurovanie	0,00	2008	60	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,80	2018	90	8	0,52
17	Bleskozvod	0,00	2008	44	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,27	2008	90	18	0,05
19	Vnútorná kanalizácia	0,18	2008	90	18	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,32	2008	90	18	0,06
21	Ohrev teplej vody	0,00	2008	60	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	1,01	2018	90	8	0,09
23	Hygienické zariadenia a WC	0,68	2018	90	8	0,06
24	Výťahy	0,00	1963	63	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2008	60	0	0,00
Opotrebenie						34,83%
Technický stav						65,17%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1963		
Východisková hodnota	184,50 €/m ² *127,50 m ² *4,142*1,00	97 435,37
Technická hodnota	65,17% z 97 435,37	63 498,63
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	277,80 €/m ² *127,50 m ² *4,142*1,00	146 707,57
Technická hodnota	65,17% z 146 707,57	95 609,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	97 435,37	63 498,63
1. nadzemné podlažie	146 707,57	95 609,32
Spolu	244 142,94	159 107,95

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž: Garáže

Ohodnocovaná garáž sa nachádza na parcele č. 1533 a 1534 k.ú. Krompachy. Stavba nie je zapísaná v liste vlastníctva, ani zakreslená v mape KN. Podľa predloženého čestného prehlásenia bola daná do užívania v roku 1973. Stavba je samostatne stojaci objekt s priamym vjazdom od ulice.

Dispozičné riešenie:

Objekt je čiastočne podpivničená a má jedno nadzemné podlažie.

Keďže znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka nehnuteľnosti nie je možné ju podrobne popísať. Z uvedeného dôvodu uvádzam popis z predloženého znaleckého posudku č. 12/2023 vypracovaný Ing. Igorom Leskovským.

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.

Jedná sa o murovanú stavbu s pultovou strechou, podlaha v garáži betón, dvere plechové dvojkridlové, elektrika motorická.

Technické riešenie:

I. podzemné podlažie

- zvislé nosné konštrukcie – murované z pálenej tehly, tehloblokov hr. nad 30 cm,
- vodorovné nosné konštrukcie – stropy s rovným podhľadom betónové monolitické a keramické,
- úprava vnútorných povrchov – – vápenná hrubá omietka,
- výplne otvorov – dvere – oceľové alebo drevené zvlakové,
- podlahy – cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom,

I. nadzemné podlažie

- základy – bez podmurovky, iba základové pásy,
- zvislé nosné konštrukcie – murované z pálenej tehly, tehloblokov hr. nad 15 do 30 cm,
- vodorovné nosné konštrukcie – stropy trámčekové s podhľadom,
- strecha – krovy – pultové, krytina na plochých strechách, plechová pozinkovaná, klampiarske konštrukcie strechy – z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody,
- úprava vonkajších povrchov – vápenné štukové zdrsené, striekaný brizolit,
- úprava vnútorných povrchov – vápenné hladké omietky,
- výplne otvorov – okná – jednoduché drevené alebo oceľové,
- podlahy – hrubé betónové,
- vnútorné rozvody elektroinštalácie – svetelná poistky,

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1973	$1,2 \cdot (4,13 \cdot 4,13)$	20,47	$18/20,47=0,879$
1. NP	1973	$(5,15+0,6) \cdot (4,3+0,6)$	28,18	$18/28,18=0,639$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
	Spolu	3355

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu		0
1. NADZEMNÉ PODLAŽIE		
Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhlľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		4205

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3355 + 0 * 0,879)/30,1260$	111,37
1. NP	$(4205 + 295 * 0,639)/30,1260$	145,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1973	53	27	80	66,25	33,75
1. NP	1973	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1973		
Východisková hodnota	$111,37 \text{ €/m}^2 \cdot 20,47 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 1,00$	9 442,70
Technická hodnota	33,75% z 9 442,70	3 186,91
1. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	$145,84 \text{ €/m}^2 \cdot 28,18 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 1,00$	17 022,67
Technická hodnota	33,75% z 17 022,67	5 745,15

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 442,70	3 186,91
1. nadzemné podlažie	17 022,67	5 745,15
Spolu	26 465,37	8 932,06

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

Rozsah a dimenzie príslušenstva sú zistené meraním (u nadzemných konštrukcií) v doplnení odhadom (u podzemných konštrukcií) podľa bežného dobového vyhotovenia.

Keďže znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka nehnuteľnosti nie je možné ju podrobne popísať. Z uvedeného dôvodu uvádzam popis z predloženého znaleckého posudku č. 12/2023 vypracovaný Ing. Igorom Leskovským.

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.

2.3.1 Plot: Plot vpravo

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	38,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	57,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 38 m
Pohľadová plocha výplne: $38 \cdot 1,5 = 57,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vpravo	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 57,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,142 * 1,00$	3 864,86
Technická hodnota	16,67 % z 3 864,86 €	644,27

2.3.2 Plot: Plot vzadu a vľavo

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	51,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	76,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $18+33 = 51,00 \text{ m}$
Plošná plocha výplne: $51*1,5 = 76,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vzadu a vľavo	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(51,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 76,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,142 * 1,00$	5 187,05
Technická hodnota	21,25 % z 5 187,05 €	1 102,25

2.3.3 Plot: Plot predný

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	3,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	5,40m ²	380	12,61 €/m

5. Plotové vrátka:

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov 1 ks 3890 129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 3 m
 Pohľadová plocha výplne: $3 \cdot 1,8 = 5,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 5,40 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,142 \cdot 1,00$	886,94
Technická hodnota	16,67 % z 886,94 €	147,85

2.3.4 Studňa: Kopaná studňa**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1963	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 3 \text{ m}) \cdot 4,142 \cdot 1,00$	3 541,74
Technická hodnota	37,00 % z 3 541,74 €	1 310,44

2.3.5 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,142 * 1,00$	1 958,01
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 1\,958,01 \text{ €}$	416,08

2.3.6 Vonkajšia úprava: Vonkajšie betónové schody

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: $8*1,1 = 8,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie betónové schody	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 4,142 * 1,00$	260,25
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 260,25 \text{ €}$	55,30

2.3.7 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha pod terasou

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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $15 \cdot 2,65 = 39,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha pod terasou	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 1,00$	1 802,86
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 1\,802,86 \text{ €}$	383,11

2.3.8 Vonkajšia úprava: Elektro prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektro prípojka	1976	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} \cdot (9,63 \text{ €/bm} + 0 \cdot 5,78 \text{ €/bm}) \cdot 4,142 \cdot 1,00$	319,10
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 319,10 \text{ €}$	119,66

2.3.9 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2008	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 1,00$	467,55
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 467,55 \text{ €}$	327,29

2.3.10 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

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: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $3,1 * 1,1 = 3,41 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2008	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,41 \text{ bm stupňa} * 27,55 \text{ €/bm stupňa} * 4,142 * 1,00$	389,12
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 389,12 \text{ €}$	301,57

2.3.11 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha vstup do garáže

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $26 \cdot 0,5 \cdot 2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha vstup do garáže	1972	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 1,00$	786,15
Technická hodnota	$22,86 \% \text{ z } 786,15 \text{ €}$	179,71

2.3.12 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,142 \cdot 1,00$	1 340,52
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 1 340,52 \text{ €}$	284,86

2.3.13 Vonkajšia úprava: Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,00$	3 574,71
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 3 574,71 \text{ €}$	759,63

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	244 142,94	159 107,95
Garáže	26 465,37	8 932,06
Plot vpravo	3 864,86	644,27
Plot vzadu a vľavo	5 187,05	1 102,25
Plot predný	886,94	147,85
Celkom za Ploty	9 938,85	1 894,37
Kopaná studňa	3 541,74	1 310,44
Vodovodná prípojka	1 958,01	416,08
Vonkajšie betónové schody	260,25	55,30
Spevnená plocha pod terasou	1 802,86	383,11
Elektro prípojka	319,10	119,66
Plynová prípojka	467,55	327,29
Vonkajšie schody	389,12	301,57
Spevnená plocha vstup do garáže	786,15	179,71
Kanalizačná prípojka	1 340,52	284,86
Žumpa	3 574,71	759,63
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 898,27	2 827,21
Celkom:	294 987,17	174 072,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Krompachy, v obci Krompachy. Jedná sa

o rodinný dom s príslušenstvom. Je situovaný v zástavbe radových obytných domov, prístupný po spevnenej komunikácii. V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú žiadne negatívne vplyvy na životné prostredie, okrem bežného hluku a prachu od dopravy. Okná z obytných miestností sú situované na východ a západ. V okolí rodinného domu sa nenachádzajú žiadne problémové skupiny obyvateľstva, nachádzajú sa však v meste Krompachy vo zvýšenej miere. V meste je kompletná sieť obchodov a služieb, nachádza sa tam kompletná občianska vybavenosť.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť tvorí rodinný dom s príslušenstvom. Ide o rodinný dom, ktorý je súčasťou zástavby rodinných domov. Iný účel využitia vzhľadom na polohu rodinného domu nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

V liste vlastníctva č. 100 v časti C ŤARCHY sú zaevidované tieto ťarchy:
Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 na pozemky reg.ČKN č. 1533,1534 a rodinný dom s.č.439 na pozemku reg. ČKN č. 1534 - podľa V-1779/2023 zo dňa 24.05.2023 - 290/2023;
Ex. úrad Košice, Študentská 1, súdny exekútor JUDr. Peter Cirbes 293EX 802/24 - exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 24.4.2025 v prospech : Sofia Launová mal., Severná 1425/4, 060 01 Kežmarok, nar. 8.7.2021, na nehn.: dom s.č.439 na parc.č.1534, pozemky reg. C KN parcelné číslo 1533, 1534. Z 1006/2025 zo dňa 25.4.2025 - 205/2025;

Prípadné ďalšie riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú mi známe.

3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY STAVIEB

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,39. Dom sa nachádza v obci Krompachy, v lokalite s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,39

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,390 + 0,780)	1,170
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,780
III. trieda	Priemerný koeficient	0,390
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,215
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,390 - 0,351)	0,039

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,390	13	5,07
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,390	30	11,70
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,390	8	3,12
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,170	7	8,19
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,390	6	2,34
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,390	10	3,90
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,170	9	10,53
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,780	6	4,68
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,390	5	1,95
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,170	6	7,02
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,780	7	5,46
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,780	7	5,46
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,390	10	3,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,039	8	0,31
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,780	9	7,02
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,390	8	3,12
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,215	7	1,51
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,039	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,390	20	7,80
Spolu				180	93,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 93,23/ 180	0,518

3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.2.1 Zastavané plochy a nádvoría

Ohodnocovaný pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 100 - parcelné číslo 1533 – záhrada o výmere 649 m², parcelné číslo 1534 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m², sa nachádza v obci Krompachy, katastrálne územie Krompachy, okres Spišská Nová Ves. K pozemkom sú privedené všetky inžinierske siete a je k nim prístup po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1533	záhrada	649,00	1/1	649,00
1534	zastavaná plocha a nádvorie	239,00	1/1	239,00
Spolu výmera				888,00

Obec: Krompachy
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,40 * 1,00$	3,2400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,2400$	16,14 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1533	$649,00 \text{ m}^2 * 16,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 474,86
parcela č. 1534	$239,00 \text{ m}^2 * 16,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 857,46
Spolu		14 332,32

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA: Aká je VŠH nehnuteľností – rodinný dom súpisné číslo 439 na parcele č. 1534 s príslušenstvom a parcely č. 1533 a 1534, katastrálne územie – Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	82 417,92
Garáže	4 626,81
Plot vpravo	333,73
Plot vzadu a vľavo	570,97
Plot predný	76,59
Spolu za Ploty	981,28
Kopaná studňa	678,81
Vodovodná prípojka	215,53
Vonkajšie betónové schody	28,65
Spevnená plocha pod terasou	198,45
Elektro prípojka	61,98
Plynová prípojka	169,54
Vonkajšie schody	156,21
Spevnená plocha vstup do garáže	93,09
Kanalizačná prípojka	147,56
Žumpa	393,49
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 464,49
Spolu stavby	90 169,31
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 1533 (649 m ²)	10 474,86
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 1534 (239 m ²)	3 857,46
Spolu pozemky (888,00 m²)	14 332,32
Všeobecná hodnota celkom	104 501,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	105 000,00

105.000,- Eur

Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťtisíc Eur

V Košiciach dňa 15.07.2026

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 100
2. Kópie z katastrálnej mapy
3. Pôdorys RD
4. Čestné vyhlásenie o veku stavby
5. Protokol o obhliadke predmetu dražby
6. Objednávka
7. Fotodokumentácia




Ing. Paulína Černochovej

- 2 str.
- 1 str.
- 2 str.
- 2 str.
- 2 str.
- 1 str.
- 1 str.