

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 18.09.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 90/2025

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti – list vlastníctva č. 95 - rodinný dom súpisné číslo 151 na pozemku p. č. 509, príslušenstvo a pozemok p. č. 508/3, 509, 510/1, katastrálne územie – Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce pre účely vykonania dobrovoľnej dražby



Počet strán (z toho príloh): 31/10

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 účely vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 13.10.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 13.10.2025 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- znalecký posudok č. 23/2014 vypracovaný Ing. Tatianou Zdraveckou.

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z listu vlastníctva č. 95 zo dňa 13.10.2025 vytvorený cez katastrálny portál,
- kópia z katastrálnej mapy.
- fotodokumentácia,
- obhliadka, zameranie a zakreslenie 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 Vyhlášky 256/2016 Z.z. z 27.09.2016.
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. Indexy cien stavebných prác k III. štvrtroku 2025 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.

Všeobecná hodnota stavieb sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

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

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

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

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

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 povyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 95 vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Drahňov
- obec – Drahňov
- okres – Michalovce

A. Majetková podstata :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape –

parcela číslo 508/3 – záhrada o výmere 111 m²

parcela číslo 509 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1631 m²

parcela číslo 510/1 – záhrada o výmere 2555 m²

Stavby –

súpisné číslo 151 na parcele číslo 509 – rodinný dom

B. Vlastníci:

2 Kardasová Katarína r. Kardasová, 076 74, Drahňov, č. 151 SR

Dátum narodenia: 23.10.1985

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 302/2012 zo dňa 28.06.2012 - č.z.126/12

Iné údaje:

P-54/2021-Z-261/2021 - Exekútorový úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Príkaz na zrušenie upovedomenia o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 89356/19 (pôv. zn. EX 1587/2014) zo dňa 21.04.2021 - č.z.33/2021

Z-266/2021- Exekútorový úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Príkaz na zrušenie exekučného záložného práva EX 89356/19 zo dňa 21.04.2021 - č.z.34/2021

Z-282/2025 - Kvitancia na EX 3764/2015 zo dňa 16.05.2025 - č.z.44/2025

P-174/2018 - Platíť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava-Staré Mesto (IČO 45 684 618) - Žiadosť o výmaz poznámky PSO106/14/50A zo dňa 03.12.2018 - č.z.256/2018 Z-950/2020 - Exekútorový úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Príkaz na zrušenie exekučného záložného práva EX 8350/11u zo dňa 01.12.2020 - č.z.149/2020

Z-267/2025 - Kvitancia na EX 701/2015 zo dňa 13.05.2025 - č.z.40/2025

Poznámky:

Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.Box 48, 829 48 Bratislava 25 (IČO: 31 335 004) - Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 18.11.2013 na rodinný dom č.s.151 na parcele C KN č.509 a na parcely C KN č.508/3, 509, 510/1 - P 298/2013 - č.z.182/13

C. Tarchy:

Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava (IČO: 31 335 004) - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátna zmluva zo dňa 31.05.2012 na rodinný dom č.s.151 na parc. C KN č.509 a na parcely C KN č.508/3, 509, 510/1, V 301/2012 - č.z.110/12

Z-18/2024 - Exekútorový úrad Košice, JUDr. Jaroslav Delfini, Pražská č.4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz 395EX 555/19 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 11.01.2024 na parc. C KN č. 510/1, 508/3, 509, rodinný dom s.č. 151, na parc. C KN č. 509 - č.z.5/2024

Z-509/2025 - Exekútorový úrad Košice, JUDr. Jaroslav Delfini, Pražská č.4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 395EX 94/20 zo dňa 28.08.2025 na

rodinný dom s.č. 151 na parc. C KN č. 509 a na parc. C KN č. 508/3, 509, 510/1 - čz 95/2025

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 13.10.2025.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom :

Na požiadanie znalca nebola predložená projektová dokumentácia. Skutkový stav nehnuteľnosti bol zameraný laserovým meradlom a zakreslený a jeho pôdorysy sú prílohou znaleckého posudku.

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

Na kópii z katastrálnej mapy sú na parcele č. 509 zakreslené štyri stavby, ktoré nie sú zapísané v liste vlastníctva a v teréne sa v čase obhliadky nenachádzali. Na mape KN je zakreslená stavba letnej kuchyne, ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva. Stavba je predmetom ohodnotenia. Ostatné popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutkovým stavom. K rodinnému domu je prístup po spevnenej komunikácii, ktorá sa nachádza na parcele vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja.

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

Predmetom ohodnotenia je plot a 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 obce Drahňov uverejnenom na oficiálnej stránke obce <https://www.uzemneplany.sk/upn/drahnov/uzemny-plan-obce/cistopis/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia-a-vykres-verejneho-dopravneho-vybavenia> nachádza v zóne určenej ako plochy rodinných domov a plochy záhrad.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom súpisné číslo 151, katastrálne územie Drahňov, obec – Drahňov, okres Michalovce.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Drahňov, v katastrálnom území Drahňov. Podľa listu vlastníctva sa objekt nachádza na parcele číslo 509. Stavba je súčasťou zástavby rodinných domov, postavená ako samostatne stojaca stavba. Objekt bol podľa čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzalo v predloženom znaleckom posudku daný do užívania v roku 1955. Objekt je napojený na verejný rozvod inžinierskych sietí. **Rodinný dom v čase obhliadky v zlom technickom stave, bez vykonávania pravidelnej údržby, nespĺňa základné hygienické štandardy.**

Dispozičné riešenie:

Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie. V I. NP sa nachádza predsieň, chodba, štyri izby, kuchyňa, izba, predsieň. Dve predné izby neboli v užívania schopnom stave. Zadná časť domu polozbúraná.

Technický popis:

Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie:

- založenie objektu na základových pásoch s vodorovnou izoláciou,
- zvislé nosné konštrukcie murované hr. 300 mm,
- vnútorné nosné steny murované hr. 300 mm,
- vnútorné priečka murované hr. 150 mm
- stropné konštrukcie drevené trámové s podbitím na rákos,
- strecha manzardová s krytinou z AZC šablón, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody,
- vonkajšie úpravy povrchov čiastočne brizolitová, čiastočne hladká omietka – **vonkajšie omietky poškodené,**
- vnútorné úpravy povrchov hladké omietky stien – maľby – **vo veľmi poškodenom stave,** v sociálnom zariadení a okolo kuchynskej linky keramický obklad stien,
- batéria kohútiková,
- okná drevené dvojité v prednej časti domu bez sklených výplní, dve okná plastové - poškodené,
- dvere sú drevené v obložkových zárubniach,
- podlahy v izbách PVC, cementový poter aj keramické dlažby,
- svetelný a motorický rozvod elektroinštalácie,
- rozvod vody a kanalizácie - plastové potrubia,
- vykurovanie lokálne s pieckami na tuhé palivo.

Vybavenie:

I. nadzemné podlažie: v kuchyni kuchynská linka z materiálov na báze dreva – **veľmi opotrebovaná,** sporák plynový, nerezový drez, v chodbe osadené WC s kombi splachovacou nádržkou,

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. NP	1955	$8,0 \cdot (10,35 + 4,43) + 2,21 \cdot 1,71 + 6,78 \cdot 10,79$	195,18	$120 / 195,18 = 0,615$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	20	568,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	30	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	0	465,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	30	154
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	530,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	40	204,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	0	20,0
Spolu		5765		5301,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	20,0

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	0	20,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	0	15,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.85 bm)	212	0	211,8
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnúťorné obklady			
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poiskami (1 ks)	145	0	145,0
Spolu		557		557,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5765 + 557 * 0,615) / 30,1260$	$(5301 + 557 * 0,615) / 30,1260$	202,73	187,33

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1955	70	10	80	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$202,73 \text{ €/m}^2 * 195,18 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	150 887,86
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$187,33 \text{ €/m}^2 * 195,18 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	139 425,95
Technická hodnota	12,50% z 139 425,95	17 428,24

Poškodenosť stavby: $(150\,887,86\text{€} - 139\,425,95\text{€}) / 150\,887,86\text{€} * 100\% = 7,60\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

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

2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Drahňov, v katastrálnom území Drahňov na parcele číslo 509. Stavba nie je zapísaná na liste vlastníctva, ale je zakreslená v mape KN. Tvorí príslušenstvo k rodinnému domu. Podľa prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti bola stavba daná do užívania v roku 1962.

Technický popis:

Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená a má jedno nadzemné podlažie:

- založenie objektu na základových pásoch s vodorovnou izoláciou,
- zvislé nosné konštrukcie murované z tehál hr. 300 mm,
- stropné konštrukcie drevené trámové s podbitím na rákos,
- strecha pultová s plechovou krytinou,
- vonkajšie úpravy povrchov brizolit,
- vnútorné úpravy povrchov hladké omietky stien,
- okno vybúrané,
- dvere vybúrané,
- podlaha cementový poter,

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1962	$1,2 * (2,67 * (2,73 + 1,59))$	13,84	$18 / 13,84 = 1,301$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhlľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4110

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4110 + 0 * 1,301)/30,1260$	136,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$136,43 \text{ €/m}^2 * 13,84 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	7 200,24
Technická hodnota	21,25% z 7 200,24	1 530,05

2.2.2 Plot: Predný plot

Ohodnocovaný plot oddeľuje pozemok od uličnej čiary. Je to plot s betónovou podmurovkou na betónovom základe, v ktorej sú ukotvené oceľové slúpiky. Plotová výplň je u oceľovej tyčoviny v ráme. V plote sú osadené vrátka a plotová brána. Do užívania bol daný v roku 1970.

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	23,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	23,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	27,60m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5. Plotové vrátka:

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

Dĺžka plotu: 23 m
 Plošná plocha výplne: $23 \cdot 1,2 = 27,60 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 [%]
Predný plot	1970	55	10	65	84,62	15,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 27,60 \text{ m}^2 \cdot 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,014 \cdot 0,95$	7 661,74
Technická hodnota	15,38 % z 7 661,74 €	1 178,38

2.2.3 Studňa: Kopaná studňa

Na parcele č 509 sa nachádza kopaná studňa o priemere 1000 mm s pažením z betónových skruží hĺbky 9 m. Do užívania bola daná roku 1968.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 9 m
 Priemer: 1000 mm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 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	1968	57	43	100	57,00	43,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 4 \text{ m}) \cdot 4,014 \cdot 0,95$	3 829,66
Technická hodnota	43,00 % z 3 829,66 €	1 646,75

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Na pozemku p.č. 509 je vedená aj vodovodná prípojka zo studne z oceľových rúr DN 25 mm. Do užívania bola daná v roku 1980.

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 oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	2 140,62
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 2 140,62 \text{ €}$	535,16

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Rodinný dom je odkanalizovaný kanalizačnou prípojkou do vlastnej žumpy. Kanalizačná prípojka je z kameninových rúr DN 150 mm. Do užívania bola daná v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1980	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 397,50
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 1\,397,50 \text{ €}$	611,41

2.2.6 Vonkajšia úprava: Elektro prípojka

Elektrická kábelová vzdušná prípojka je vedená z najbližšieho podporného bodu verejnej vzdušnej elektrickej siete na strešnú konzolu a odtiaľ do domovej rozvodnice s elektromerom. Prípojka bola daná do užívania v roku 1980.

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.c) kábelová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Elektro prípojka	1980	45	40	85	52,94	47,06

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	410,01
Technická hodnota	$47,06 \% \text{ z } 410,01 \text{ €}$	192,95

2.2.7 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Rodinný dom je napojený na verejný plynovod v obce, avšak v čase realizácie obhliadky rodinného domu bol plynomer zdemontovaný a rodinný dom odpojený od dodávky plynu. Plynová prípojka bol daná do užívania v roku 1980.

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: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	269,03
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 269,03 \text{ €}$	67,26

2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha

K rodinnému domu vedie prístupový chodník z monolitického betónu. Do užívania bol daný v roku 1980.

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: $30 * 0,75 = 22,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 4,014$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1980	45	20	65	69,23	30,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	740,45
Technická hodnota	$30,77 \% \text{ z } 740,45 \text{ €}$	227,84

2.2.9 Vonkajšia úprava: Žumpa

Kanalizačná prípojka je zaústená do monolitckej žumpy s oceľovým poklopom o objeme 5 m^3 . Realizovaná bola v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1980	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	2 056,89
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 2 056,89 \text{ €}$	899,89

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	139 425,95	17 428,24
Hospodárska budova	7 200,24	1 530,05

Predný plot	7 661,74	1 178,38
Kopaná studňa	3 829,66	1 646,75
Vodovodná prípojka	2 140,62	535,16
Kanalizačná prípojka	1 397,50	611,41
Elektro prípojka	410,01	192,95
Plynová prípojka	269,03	67,26
Spevnená plocha	740,45	227,84
Žumpa	2 056,89	899,89
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 014,50	2 534,51
Celkom:	165 132,09	24 317,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Drahňov, v obci Drahňov. Sú situované v zástavbe rodinných domov, prístupné po spevnenej komunikácii. Vzhľadom na orientáciu k svetovým stranám sú obytné miestnosti orientované na juh. V obci Drahňov sa nenachádzajú žiadne negatívne vplyvy na životné prostredie, **je tam ale zvýšená koncentrácia neprispôsobivých občanov**. V lokalite, v ktorej sa rodinný dom nachádza je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu a plynovod. V obci sa nachádza predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka, základná škola, materská škola. V čase obhliadky bola podľa ÚPSVaR miera nezamestnanosti v okrese Michalovce k augustu 2025 na úrovni 5,18 % (zverejnené na [2025 > ÚPSVaR](#)).



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť tvorí rodinný dom s príslušenstvom. Ide o samostatne stojaci rodinný dom. Rodinný dom je postavený v rovinnom teréne. Pozostáva z jednej bytovej jednotky. V súčasnosti je využívaný na rodinné bývanie. **V stave, v akom sa v súčasnosti nachádza nespĺňa základné hygienické štandardy na bývanie.**

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

V liste vlastníctva č. 95 v časti C ĽARCHY sú zaevidované tieto ľarchy:

Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava (IČO: 31 335 004) - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátna zmluva zo dňa 31.05.2012 na rodinný dom č.s.151 na

parc. C KN č.509 a na parcely C KN č.508/3, 509, 510/1, V 301/2012 - čz.110/12

Z-18/2024 - Exekútorický úrad Košice, JUDr. Jaroslav Delfini, Pražská č.4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz 395EX 555/19 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 11.01.2024 na parc. C KN č. 510/1, 508/3, 509, rodinný dom s.č. 151, na parc. C KN č. 509 - čz 5/2024

Z-509/2025 - Exekútorický úrad Košice, JUDr. Jaroslav Delfini, Pražská č.4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 395EX 94/20 zo dňa 28.08.2025 na rodinný dom s.č. 151 na parc. C KN č. 509 a na parc. C KN č. 508/3, 509, 510/1 - čz 95/2025

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" vydanéj USI ŽU v Žiline.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a vzhľadom na neúspešnú dražbu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,12.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,12 .

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,120 + 0,240)	0,360
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,240
III. trieda	Priemerný koeficient	0,120
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,066
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,120 - 0,108)	0,012

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} * v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,066	13	0,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,240	30	7,20
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,012	8	0,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,360	7	2,52
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,066	6	0,40
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,066	10	0,66
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,240	9	2,16
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,360	6	2,16

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,120	5	0,60
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,360	6	2,16
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,120	7	0,84
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,120	7	0,84
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,120	10	1,20
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,120	8	0,96
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,240	9	2,16
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,120	8	0,96
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,240	7	1,68
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,012	4	0,05
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,066	20	1,32
Spolu				180	28,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 28,82 / 180$	0,16
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 24\,317,93 \text{ €} * 0,160$	3 890,87 €

3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.2.1 Zastavané plochy a nádvoría

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 95 - parcela číslo 508/3 – záhrada o výmere 111 m², parcela číslo 509 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1631 m², parcela číslo 510/1 – záhrada o výmere 2555 m², sa nachádza v katastrálnom území Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce nachádzajúce sa v zastavanom území obce. V uličnej čiare sa nachádza rozvod vody, plynu a elektriny.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
508/1	záhrada	111,00	1/1	111,00
509	zastavaná plocha a nádvorie	1631,00	1/1	1631,00
510/1	záhrada	2555,00	1/1	2555,00
Spolu výmera				4 297,00

Obec:
Východisková hodnota:

Drahňov
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95
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)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,45

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,45$	0,3488
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3488$	1,16 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 508/1	$111,00 \text{ m}^2 * 1,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	128,76
parcely č. 509	$1\,631,00 \text{ m}^2 * 1,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 891,96
parcely č. 510/1	$2\,555,00 \text{ m}^2 * 1,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 963,80
Spolu		4 984,52

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA: Aká je VŠH rodinného domu súpisné číslo 151 na pozemku p. č. 509, príslušenstva a pozemkov p. č. 508/3, 509, 510/1, katastrálne územie – Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	2 788,52
Hospodárska budova	244,81
Predný plot	188,54
Kopaná studňa	263,48
Vodovodná prípojka	85,63
Kanalizačná prípojka	97,83
Elektro prípojka	30,87
Plynová prípojka	10,76
Spevnená plocha	36,45
Žumpa	143,98
Spolu za Vonkajšie úpravy	405,52
Spolu stavby	3 890,87
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoria a záhrady - parc. č. 508/1 (111 m ²)	128,76
Zastavané plochy a nádvoria a záhrady - parc. č. 509 (1 631 m ²)	1 891,96
Zastavané plochy a nádvoria a záhrady - parc. č. 510/1 (2 555 m ²)	2 963,80
Spolu pozemky (4 297,00 m²)	4 984,52
Všeobecná hodnota celkom	8 875,39
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 900,00

8.900,- Eur

Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícdeväťsto Eur

V Košiciach dňa 05.11.2025



Ing. Paulína Černochová

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 95
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Pôdorysy RD a vedľajšej stavby
4. Doklady o veku stavby
5. Protokol o obhliadke
6. Objednávka
7. Fotodokumentácia

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 13.10.2025
 Obec : 528331 Drahňov Čas vyhotovenia : 6:30:32
 Katastrálne územie : 812757 Drahňov Údaje platné k : 10.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 95

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
508/3	111	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
509	1631	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
510/1	2555	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
151	509	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

2	Kardasová Katarína r. Kardasová, 076 74, Drahňov, č. 151, SR, Dátum narodenia: 23.10.1985	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 302/2012 zo dňa 28.06.2012 - č.z.126/12		
Iné údaje: P-54/2021-Z-261/2021 - Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Príkaz na zrušenie upovedomenia o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 89356/19 (pôv. zn. EX 1587/2014) zo dňa 21.04.2021 - č.z.33/2021 Z-266/2021- Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Príkaz na zrušenie exekučného záložného práva EX 89356/19 zo dňa 21.04.2021 - č.z.34/2021 Z-282/2025 - Kvitancia na EX 3764/2015 zo dňa 16.05.2025 - č.z.44/2025 P-174/2018 - Platiť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava-Staré Mesto (IČO 45 684 618) - Žiadosť o výmaz poznámky PSO106/14/50A zo dňa 03.12.2018 - č.z.256/2018 Z-950/2020 - Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Príkaz na zrušenie exekučného záložného práva EX 8350/11u zo dňa 01.12.2020 - č.z.149/2020 Z-267/2025 - Kvitancia na EX 701/2015 zo dňa 13.05.2025 - č.z.40/2025		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.Box 48, 829 48 Bratislava 25 (IČO: 31 335 004) - Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 18.11.2013 na rodinný dom č.s.151 na parcele C KN č.509 a na parcely C KN č.508/3, 509, 510/1 - P 298/2013 - č.z.182/13		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

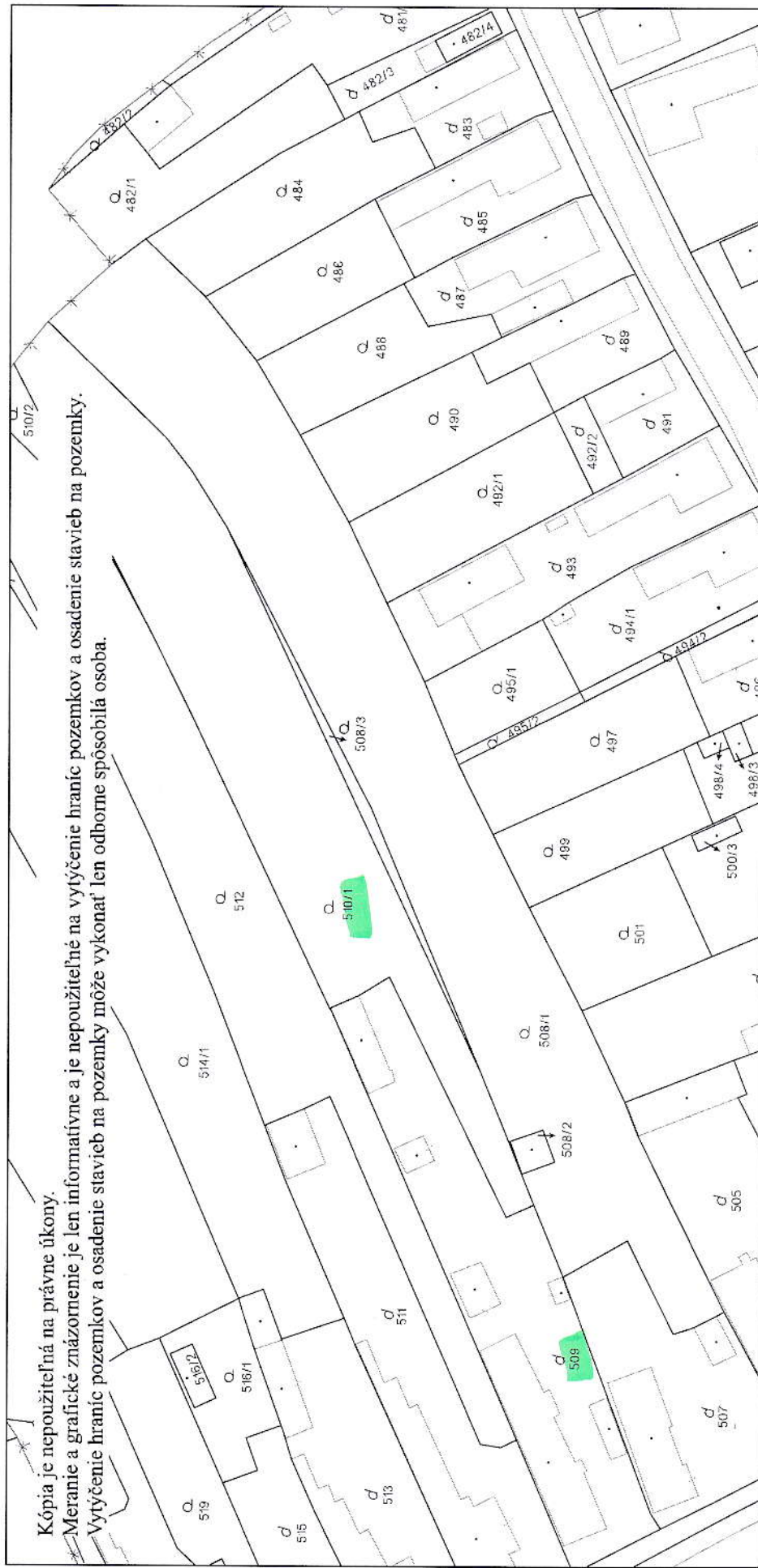
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava (IČO: 31 335 004) - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátna zmluva zo dňa 31.05.2012 na rodinný dom č.s.151 na parc. C KN č.509 a na parcely C KN č.508/3, 509, 510/1, V 301/2012 - č.z.110/12
Vlastník poradové číslo 2	Z-18/2024 - Exekútorický úrad Košice, JUDr. Jaroslav Delfín, Pražská č.4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz 395EX 555/19 na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 11.01.2024 na parc. C KN č. 510/1, 508/3, 509, rodinný dom s.č. 151, na parc. C KN č. 509 - č.z.5/2024
Vlastník poradové číslo 2	Z-509/2025 - Exekútorický úrad Košice, JUDr. Jaroslav Delfín, Pražská č.4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 395EX 94/20 zo dňa 28.08.2025 na rodinný dom s.č. 151 na parc. C KN č. 509 a na parc. C KN č. 508/3, 509, 510/1 - č.z.95/2025

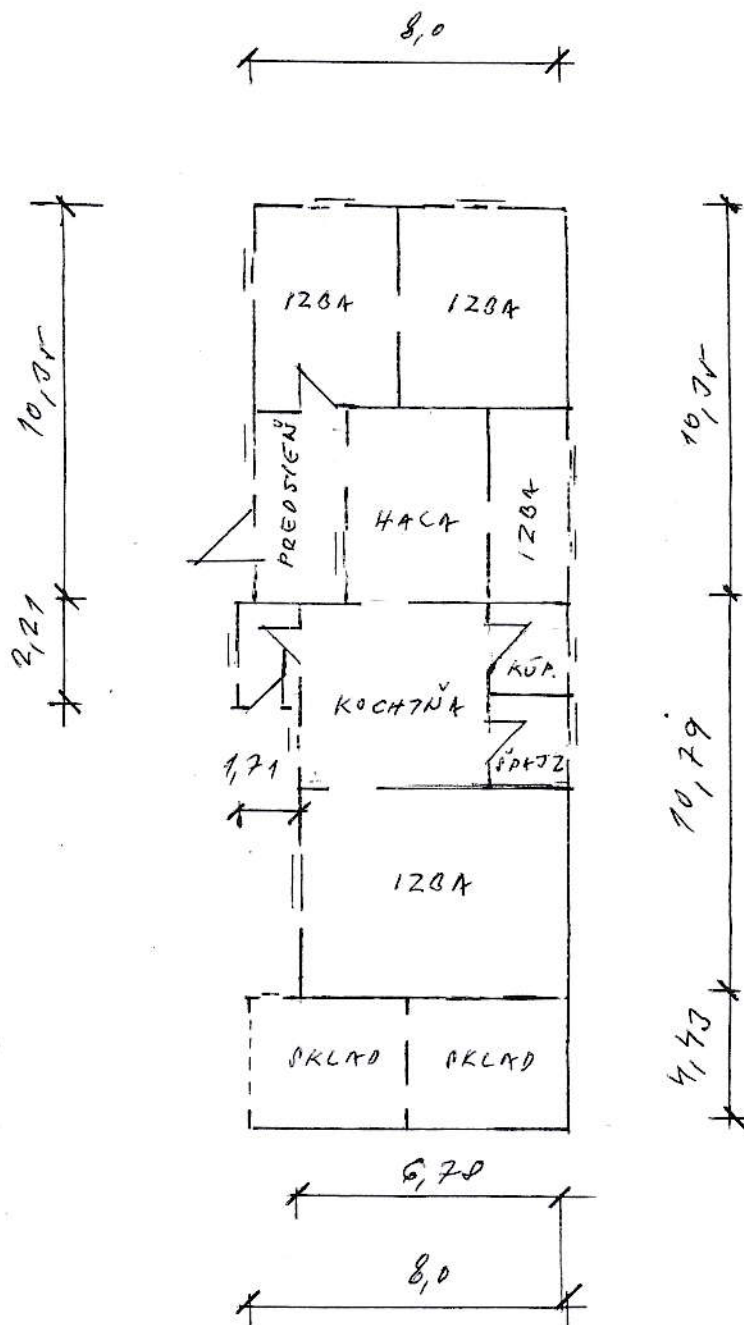
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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 odborné spôsobilá osoba.

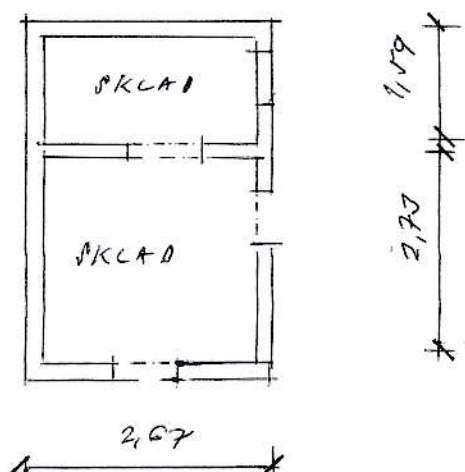


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Michalovce	Obec	Drahňov	Katastrálne územie	Drahňov
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parceľu 508/I Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 4. 11. 2025 14:57:23 Údaje platné k 3. 11. 2025 18:00:00			Spôsob autorizácie Bez autorizácie			

Rodinný dom
Pôdorys I. NP
M 1:200

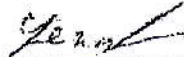


Hospodárska budova
Pôdorys I. NP
M 1:100



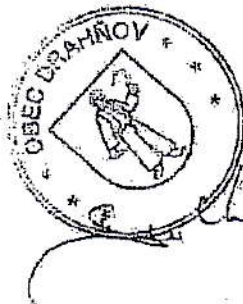
Čestné prehlásenie

Podpísaný Koloman Lénart rod. Lénart nar. 01. 07.1987/9882 trvale bytom Drahňov č.241 prehlasujem na svoju česť, že rodinný dom súp.č. 151, a hospodárska budova súp.č. 151 boli postavené v roku 1955, dané do užívania v roku 1955 a letná kuchyňa súp.č. 151 bola postavená v roku 1962 daná do užívania v roku 1962. všetko v k. ú. Drahňov parc.č.509 uvedené nehnuteľnosti vlastním v pomere 1/1 - viď LV č.95



podpis

V Drahňove 03. 05. 2012.



Príloha osvedčovacej knihy č. 6 podpísal/a - uznal/a/
za svoj vlastný Koloman Lénart
rodné číslo 01.07.1987 trvalý pobyt
077 24 Drahňov 241
Táto správa je zapísaná v osvedčovacej knihe pod
protokolom číslo 245/2012
Táto správa je preukázaná 07.04.2012
OBEC DRAHŇOV, dané 03.05.2012 hod.

Aukčná spoločnosť

PROTOKOL O OBHLIADKE PREDMETU DRAŽBY ZA ÚČELOM OHODNOTENIA PREDMETU DRAŽBY

uskutočnenej v zmysle ust. § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. 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 (ďalej len „ZoDD“)

Označenie dražobníka:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o.
so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B

Označenie vlastníka:

- Katarína Kardasová, Drahňov 151, 076 74 Drahňov

Označenie súdneho znalca:

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice

Miesto ohodnocovania predmetu dražby:

- rodinný dom so súpisným číslom 151 v obci Drahňov, okres Michalovce

Dátum ohodnocovania predmetu dražby: 13.10.2025 (pondelok) o 09:30 hod.

Predmet dražby:

Nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa v okrese Michalovce, obec: Drahňov, katastrálne územie: Drahňov, zapísaných v evidencii Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 95, a to konkrétne:

- rodinný dom so súpisným číslom 151 s príslušenstvom, postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. 509 o výmere 1631 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“ č. 508/3 o výmere 111 m², druh pozemku: záhrada,
- pozemok parcely registra „C“ č. 509 o výmere 1631 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“ č. 510/1 o výmere 2555 m², druh pozemku: záhrada (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“),

Priebeh ohodnocovania:

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník ☒ a) poskytol potrebnú súčinnosť
- ai) poskytol dokumentáciu k Nehnuteľnosti

b) neposkytol potrebnú súčinnosť

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

c) nájomné zmluvy viaznuce na Predmete dražby

Dlžník/Vlastník bol vyzvaný na uvedenie svojej korešpondenčnej adresy, ktorá je...../ Dlžník/Vlastník odmietol poskytnúť svoju korešpondenčnú adresu

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník aktuálny kontakt: *Drahňov 151*

0940 167 401

Poznámka k priebehu:

Obhliadka predmetu dražby bola ukončená o *10:00* hod.

Drahňov, 13.10.2025

Za dlžníka/vlastníka:

Za súdneho znalca:

Za dražobníka:

107 m
.....

dr
.....
Ing. Paulína Černochová

[Signature]
.....

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice

V Bratislave dňa 18.09.2025

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážená pani Ing. Paulína Černochová,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese Michalovce, obec: Drahňov, katastrálne územie: Drahňov, zapísaných v evidencii Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 95, a to konkrétne:

- rodinného domu so súpisným číslom 151 s príslušenstvom, postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. 509 o výmere 1631 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 508/3 o výmere 111 m², druh pozemku: záhrada,
- pozemku parcely registra „C“ č. 509 o výmere 1631 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 510/1 o výmere 2555 m², druh pozemku: záhrada (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“),

Nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve:

- Katarína Kardasová, Drahňov 151, 076 74 Drahňov, v podiele 1/1.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnuteľnosti sa uskutoční dňa **13.10.2025 (pondelok) o 09:30 hod.**

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom

Aukčná spoločnosť
DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
JUDr. Marek Píroš
IČ DPH: SK 2023250219
konateľ

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

Pohľady na rodinný dom



Pohľady do rodinného domu





Pohľady na hospodársku budovu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910473.

Znalkyňa si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Paulína Černochová

