

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: **U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 30.09.2025



ZNALCKÝ POSUDOK

96/2025

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty v k.ú. Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov:

evidovanej na liste vlastníctva č. 699, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 2053/2 - záhrada o výmere 382 m²
- 2053/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²
- 2053/225 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²

evidovanej na liste vlastníctva č. 6297, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225

pozemok: nie je

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 42 (19)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 RODINNÉ DOMY	7
2.1.1 Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225.....	7
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	13
2.2.1 Plot: Plot okolo pozemku na parc. 2053/2 a 2053/3	13
2.2.2 Studňa: Studňa na parc. 2053/3.....	14
2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 2053/3	14
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 2053/3	15
2.2.5 Vonkajšia úprava: plastové potrubie rekuperácie na parc. 2053/3	15
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	16
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	16
3.1 STAVBY.....	18
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	18
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	18
3.2 POZEMKY	20
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	20
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľký Šariš	20
III. ZÁVER	22
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	22
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	22
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	23
IV. PRÍLOHY	23
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	42

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov:

evidovanej na liste vlastníctva č. 699, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 2053/2 - záhrada o výmere 382 m²

- 2053/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²

- 2053/225 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²

evidovanej na liste vlastníctva č. 6297, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225

pozemok: nie je

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 22.10.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.10.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 30.09.2025

- znalecký posudok 58/2025, vypracovala Ing. Emília Hasíková, Strážske

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 22.10.2025

- fotodokumentácia z 22.10.2025 vyhotovená znalcom pri obhliadke

- list vlastníctva č. 699 z 21.10.2025 vydaný katastrálnym portálom k pozemku

- list vlastníctva č. 6297 z 21.10.2025 vydaný katastrálnym portálom k stavbe na pozemku

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 21.10.2025 vydaná katastrálnym portálom

- kolaudačné rozhodnutie rodinného domu z 27.11.2008

- rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla domu z 08.12.2008

- pôdorys prízemí rodinného domu z projektovej dokumentácie

- pôdorys poschodia rodinného domu z projektovej dokumentácie

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 2/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.

- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025 - 3,975.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 699 vydaný Katastrálnym portálom dňa 21.10.2025

A. Majetková podstata:

Stavby : nie sú

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 2053/2 - záhrada o výmere 382 m²

- 2053/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²

- 2053/225 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²

B. Vlastníci:

- **I Vargová Agáta r. Mgr. (, , PSČ**
v celosti

Poznámka: P 685/2013 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva spoločnosťou Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na parc. C KN 2053/2, 2053/3, 2053/225-pol.vz.506/2013

Poznámka: P 401/2016 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 23/16, od Mgr. Angelika Slopovská, súdny exekútor, Sedlárska 6, P.O.BOX 86, 810 00 Bratislava, na parc. C KN 2053/2, 2053/3, 2053/225, (zákaz povinnému nehnuteľnosť previesť na niekoho iného alebo inak zaťažiť), zo dňa 27.7.2016, -764/16

Poznámka: P 100/2017 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 93290/19 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, na parc. CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225, zo dňa 20.02.2017, - 163/17 (Z6539/2021, Zmena súdneho exekútora-číslo zmeny 872/21)

Poznámka: P 168/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. 6.605.771, zo dňa 06. 05. 2022 vyplývajúce zo Záložnej zmluvy zo dňa 26. 06. 2008, predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803, postupca: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na parcelách CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225 - číslo zmeny 502/2022

C. Tarchy:

- V-4316/2008, Záložná zmluva pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803 na pozemky CKN 2053/2, CKN 2053/3, CKN 2053/225-pol.vz. 440/2008 (Z-2756/2022, Zmluva o postúpení pohľadávok-číslo zmeny 475/2022)
- Z-1843/2014, Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva EX 501/2014 na poz.CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225 (s.e.JUDr. Vladimír Sucháček, Hrnčiarska 2/B, Pezinok)-pol.vz.235/2014, Z 8432/2020 - Zmena súdneho exekútora - JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - nová značka - EX 74452/17 - číslo zmeny 2/2020
- 1 Z 452/2025 - Rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 619, zo dňa 17. 01. 2023, žalobkyne: Mgr. Agáta Vargová, nar. , proti žalovaným: v 1./rade EOS KSI Slovensko, a. s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Advokátska kancelária, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 53255769, v 2./rade U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, zast. STANÉK, VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36795038 o zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky súd rozhodol takto: Určuje, že ustanovenia Úverovej zmluvy č. 2649778/790 zo dňa 04. 07. 2008, medzi Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 a Ing. Miroslavom Vargom, nar. a Mgr. Agátou Vargovou, nar. uvedené v článku V., v bode 2. a 3 sú neprijateľné zmluvné podmienky, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 30. 03. 2023, Doplňací rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 640, zo dňa 16. 03. 2023 o

zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky, o doplnení rozsudku Okresného súdu Prešov, zo dňa 17. 01. 2023, Doplniací Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20. 04. 2023 a Opravné uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 670, zo dňa 21. 04. 2023 súd takto rozhodol: zrušuje neodkladné opatrenie nariadené Uznesením Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 49, zo dňa 20. 02. 2018, v spojení s Uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19Co/59/2018 - 76, zo dňa 10. 05. 2018, Opravné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 05. 2023, Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 22CoCsp/29/2023 - 715, zo dňa 28. 11. 2024 potvrdzuje rozsudok vo výrokoch I., II. a IV. v spojení s opravným uznesením, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 14. 01. 2025 týkajúce sa parciel CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225 - číslo zmeny 65/2025

List vlastníctva č. 6297 vydaný Katastrálnym portálom dňa 21.10.2025

A. Majetková podstata:

Stavby : Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225

Pozemok: nie je

B. Vlastníci:

- **I Vargová Agáta r. Mgr. (), , PSČ**
, SR, v celosti

Poznámka: P 685/2013 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva spoločnosťou Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na rodinný dom č.s. 1695 na parc. C KN 2053/225-506/2013

Poznámka: P 401/2016 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 23/16, od Mgr. Angelika Slopovská, súdny exekútor, Sedlárska 6, P.O.B.Ox 86, 810 00 Bratislava, na rodinný dom s.č. 1695 na parc. C KN 2053/225, (zákaz povinnému nehnuteľnosť previesť na niekoho iného alebo inak zaťažit'), zo dňa 27.7.2016, -764/16

Poznámka: P 168/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. 6.605.771, zo dňa 06. 05. 2022 vyplývajúce zo Záložnej zmluvy zo dňa 26. 06. 2008, predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803, postupca: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na stavbe - rodinný dom s. č. 1695 na parcele CKN 2053/225 - číslo zmeny 502/2022

C. Ďarchy:

- V-4316/2008, Záložná zmluva pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803 na rodinný dom č.s.1695 na pozemku CKN 2053/225-pol.vz. 440/2008, 64/2009 (Z-2756/2022, Zmluva o postúpení pohľadávok-číslo zmeny 475/2022)
- Z-1843/2014, Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva EX 501/2014 na rodinný dom č.s.1695 na CKN 2053/225 (s.e.)JUDr. Vladimír Sucháček, Hrnčiarska 2/B, Pezinok)-235/2014 - Zmena súdneho exekútora - JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - nová značka - EX 74452/17 - číslo zmeny 2/2020
- 1 P 100/2017 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 93290/19 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, na rodinný dom s.č.1695 na parc. C KN 2053/225, zo dňa 20.02.2017, - 163/17 (Z-6539/2021, Zmena súdneho exekútora-číslo zmeny 872/21)
- 1 Z 452/2025 - Rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 619, zo dňa 17. 01. 2023, žalobkyne: Mgr. Agáta Vargová, nar. , proti žalovaným: v 1./rade EOS KSI Slovensko, a. s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Advokátska kancelária, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 53255769, v 2./rade U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, zast. STANÉK, VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36795038 o zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky súd rozhodol takto: Určuje, že ustanovenia Úverovej zmluvy č. 2649778/790 zo dňa 04. 07. 2008, medzi Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 a Ing. Miroslavom Vargom, nar. a Mgr. Agátou Vargovou, nar. uvedené v článku V., v bode 2. a 3 sú neprijateľné zmluvné podmienky, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 30. 03. 2023, Doplniací rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 640, zo dňa 16. 03. 2023 o zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky, o doplnení rozsudku Okresného súdu Prešov, zo dňa 17. 01. 2023, Dolňací Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20. 04. 2023 a Opravné uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 670, zo dňa 21. 04. 2023 súd takto rozhodol: zrušuje neodkladné opatrenie nariadené Uznesením Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 49, zo dňa 20. 02. 2018, v spojení s Uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19Co/59/2018 - 76, zo dňa 10. 05. 2018, Opravné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 05. 2023, Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 22CoCsp/29/2023 - 715, zo dňa 28. 11. 2024 potvrdzuje rozsudok vo výrokoch I., II. a IV. v spojení s opravným uznesením, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 14. 01. 2025 týkajúce sa stavby - rodinný dom s. č. 1695 na parcele CKN 2053/225 - číslo zmeny 65/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.10.2025 o 14.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti. Vlastníčka nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnila, po telefonickom kontakte oznámila, že nehnuteľnosti nesprístupní z dôvodu, že je v práci. Nehnuteľnosť mi nebola sprístupnená, obhliadku a fotodokumentáciu som previedol iba z ulice a z okolitých pozemkov, ktoré neboli oplotené, voľne dostupné. Obhliadky sa zúčastnil zástupca objednávateľa Mgr. Miroslav Porochnavý.

Ohodnotenie nehnuteľnosti som previedol v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov. Objednávateľ mi poskytol znalecký posudok 58/2025, ktorý vypracovala znalkyňa Emília Hasíková, Strážske, ktorý mal k dispozícii. Údaje z tohto posudku, ako aj údaje získane z čiastočnej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, v predložennom znaleckom posudku sa nachádzali pôdorysy jednotlivých podlaží domu z projektovej dokumentácie k výstavbe rodinného domu z r. 2007. Tieto pôdorysy sa nachádzajú v prílohách k tomuto znaleckému posudku a predpokladám, že zodpovedajú skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol súčasťou znaleckého posudku - kolaudačné rozhodnutie z r. 2008.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu okrem skutočnosti, že za rodinným domom sa nachádza jednoduchá drevená stavba, ktorá nie je zapísaná v katastri nehnuteľnosti a neboli mi od neho predložené žiadne stavebnoprávne doklady. Nebola predmetom znaleckého posudku č. 58/2025, ktorý mi bol predložený.

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

Stavby :

- Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225
- ploty okolo pozemku na parc. 2053/2 a 2053/3
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 2053/3

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2053/2 - záhrada o výmere 382 m²
- 2053/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²
- 2053/225 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán je zverejnený na stránke mesta: <https://www.velkysaris.sk/uzemny-plan-mesta.phtml?id3=75094>

Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "plochy rodinných domov".

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 1695 je osadený na rovinatom pozemku parc. CKN č. 2053/225 v k.ú. Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov. Situovaný je na východnom okraji mesta, časť Kanaš, v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV. Prístup k domu je z verejnej komunikácie pred domom na jeho západnej strane, ktorá je miestnou komunikáciou. V danej časti mesta je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Predpokladám, že dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladám riadnu údržbu, aj keď z vonkajšej strany vykazuje známky zanedbanej údržby a nedokončenia. Podľa predložených dokladov bol rodinný dom daný do užívania v r. 2008, má dve nadzemné podlažia.

Jeho obhliadka mi nebola umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z dostupných informácií a z predloženého znaleckého posudku 58/2025, kde je uvedený tento popis:

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom č.s. 1695, na parc. č. 2053/225 v k.ú. Veľký Šariš, v miestnej časti Kanaš na ul. Šarišská č.o. 43, s prístupom po verejných spevnených komunikáciách, je umiestnený v rovinatome teréne, v zastavanom území mesta. Rodinný dom bol daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 2789/2008, ktoré vydalo Mesto Veľký Šariš (v prílohe posudku), v ktorom je uvedené, že pri kolaudačnom konaní neboli v uskutočňovaní stavby zistené žiadne nedorobky alebo nedostatky. Odchýlky skutočného vyhotovenia stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Vzhľadom k uvedenému, nebola predložená takáto dokumentácia, a ani nebolo umožnené zistiť skutočné vybavenie a vyhotovenie jednotlivých konštrukcií v dome, predpokladá sa vyhotovenie a vybavenie konštrukcií a materiálov v základnom prevedení a na základe poslednej obhliadky v roku 2008, s prihladnutím na predložený ZP č. 12/2008.

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkroviom, so sedlovou strechou, s krytinou z ťažkých betónových škridiel, s klampiarskymi konštrukciami s pozinkovaného plechu. Podľa projektu má byť dom postavený na monolitických pilótach so železobetónovou nadbetónovkou z betónových debniacich tvárnic. Nosnú konštrukciu tvorí drevené rámová konštrukcia systému STEICO. Obvodové steny sendvičové hr. 345 mm (stenové nosníky, sádrovláknité dosky, drevovláknitý materiál). Stropné konštrukcie sú drevené fošňové stropy s tepelnou izoláciou a sadrokartónovým podhľadom. Podlahy laminátové plávajúce, ostatné sú z keramickej dlažby. Schodisko so stredovou oceľovou schodnicou a drevenými stupňami, s nástupnicou. Okná sú plastové s horizontálnymi hliníkovými žalúziami, interiérové dvere hladké. Vonkajšie fasádne omietky na báze umelých hmôt, bez finálnej úpravy, nedokončené. Vnútorne povrchy stien zo sadrokartónu s maľovkou, obklady hygienických miestností a v kuchyni za linkou z keramického obkladu. Dom má po obvode stien odvetranie (rekuperáciu), ktoré je od domu v zemi položené PVC potrubie v dĺžke 17,5 m, vyvedené nad terén. Kúrenie je lokálne, elektrickými infra panelmi, teplá voda zásobníkom na elektrickú energiu. Nedokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia je uvedená vo výpočte.

Dom je napojený na elektrickú energiu. Voda zo studne. Kanalizácia do žumpy.

Dispozičné riešenie:

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza: predsieň, WC, technická miestnosť, schodisko, hala, izba, obývacia izba s kuchyňa.

V 2. nadzemnom podlaží (podkrovi) sa nachádza: chodba so schodiskom, kúpeľňa s WC, 3 izby, 2 balkóny.

PREDPOKLADANÝ TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - 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 (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...); - lokálne - elektrické konvektory; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - elektrické konvektory
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmä z priloženého pôdorysu podlažia.

2. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmä z priloženého pôdorysu podlažia.

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	2008	9,25*9,25	85,56	120/85,56=1,403
2. NP	2008	9,25*9,25	85,56	120/85,56=1,403

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040	100	2040,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	100	670,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	20	52
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8930		8567,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (4 ks)	140	100	140,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99	100	99,0

37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1369		1349,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040	100	2040,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	20	52
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5460		5252,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
35	Zdroj vykurovania 35.2.a lokálne - elektrické konvektory (3 ks)	105	100	105,0
37	Vnútorňé vybavenie 37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie 38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	50	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorňé obklady 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
41	Balkón 41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	0	0,0
	Spolu	655		405,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8930 + 1369 * 1,403) / 30,1260$	$(8567 + 1349 * 1,403) / 30,1260$	360,18	347,20
2. NP	$(5460 + 655 * 1,403) / 30,1260$	$(5252 + 405 * 1,403) / 30,1260$	211,74	193,20

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe predložených dokladov v užívaní od r. 2008, predpokladám základnú, čiastočne zanedbanú údržbu, jeho predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	17	53	70	24,29	75,71
2. NP	2008	17	53	70	24,29	75,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	$360,18 \text{ €/m}^2 * 85,56 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	122 497,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$347,20 \text{ €/m}^2 * 85,56 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	118 083,07
Technická hodnota	75,71% z 118 083,07	89 400,69
2. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	$211,74 \text{ €/m}^2 * 85,56 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	72 012,99

Východisková hodnota nedokončeného podlažia	193,20 €/m ² *85,56 m ² *3,975*1,00	65 707,51
Technická hodnota	75,71% z 65 707,51	49 747,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	122 497,58	118 083,07	89 400,69
2. nadzemné podlažie	72 012,99	65 707,51	49 747,16
Spolu	194 510,57	183 790,58	139 147,85

Dokončenosť stavby: (183 790,58€ / 194 510,57€) * 100 % = 94,49%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Plot okolo pozemku na parc. 2053/2 a 2053/3

Plot okolo ohodnocovaných parciel 20582 a 2058/3, betónový základ okolo stĺpikov, plot strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plota 141,00 bm, výška výplne 1,50 m, v plote sú oceľové vráta a vrátka s pletivom, zriadený v r. 1972, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 55 rokov.

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	141,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plota:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	211,50m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plota:

141,00 m

Plošná plocha výplne:

141,00*1,50 = 211,50 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,975

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 okolo pozemku na parc. 2053/2 a 2053/3	1972	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(141,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 211,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,975 * 1,00$	15 265,97
Technická hodnota	11,67 % z 15 265,97 €	1 781,54

2.2.2 Studňa: Studňa na parc. 2053/3

Kopaná studňa vo dvore za domom na parc. 2053/3, zriadená v r. 1974, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 8,00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

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: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Studňa na parc. 2053/3	1974	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 3,975 * 1,00$	3 398,94
Technická hodnota	49,00 % z 3 398,94 €	1 665,48

2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 2053/3

Prípojka elektro z elektromernej skrinky v oplotení pred domom do hlavného rozvádzača v dome, zemná AYKY 4x25 mm², celková predpokladaná dĺžka 8,00 bm, zriadená v r. 2008, slúži svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
prípojka elektro na parc. 2053/3	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,975 * 1,00$	506,57
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 506,57 \text{ €}$	334,34

2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 2053/3

Prípojka vody zo studne do domu, predpokladám PE DN 25, celková dĺžka 16,00 bm, zriadená v r. 2008, slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30, 1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 16,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$ 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 [%]
prípojka vody na parc. 2053/3	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	2 638,76
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2 638,76 \text{ €}$	1 741,58

2.2.5 Vonkajšia úprava: plastové potrubie rekuperácie na parc. 2053/3

Plastové potrubie rekuperácie vo dvore za domom, PVC DN 200, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka cca. 17,50 bm, zriadená v r. 2008, slúži svojmu účelu, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
plastové potrubie rekuperácie na parc. 2053/3	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	2 332,43
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2\,332,43 \text{ €}$	1 539,40

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225	183 790,58	139 147,85
Plot okolo pozemku na parc. 2053/2 a 2053/3	15 265,97	1 781,54
Studňa na parc. 2053/3	3 398,94	1 665,48
Vonkajšie úpravy		
prípojka elektro na parc. 2053/3	506,57	334,34
prípojka vody na parc. 2053/3	2 638,76	1 741,58
plastové potrubie rekuperácie na parc. 2053/3	2 332,43	1 539,40
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 477,76	3 615,32
Celkom:	207 933,25	146 210,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**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 neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na východnom okraji mesta Veľký Šariš, časť Kanaš, v okrese Prešov, v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na ulici Šarišská č. 43. Prístup k domu je zo západnej strany z ulice na parc. EKN 5625/1, ktorá je miestnou komunikáciou vo vlastníctve mesta Veľký Šariš. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod elektro, na vodovod z vlastnej studne, má možnosť napojenia na verejný vodovod, napojenie na kanalizáciu neidentifikované, podľa popis v znaleckom posudku 58/2025 kanalizácia napojená na žumpu, ktorá nebola predmetom ZP, má možnosť napojenia na zemný plyn. Jeho polohu s ohľadom na centrum mesta hodnotím ako okrajovú, vhodnú na pokojné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi dobré na miestnom realitnom trhu. Negatívne účinky neboli zistené.

Mesto Veľký Šariš s jeho najbližším okolím sa rozprestiera v juhovýchodnej časti geomorfologického celku Spišsko-Šarišského medzihoria v jeho podcelku Šarišské podolie so Šarišským vrchom. Dnešné mesto sa rozkladá podstatnou časťou na najnižšie položenej časti územia, na riečnej nive Torysy, iba západná časť prilieha k

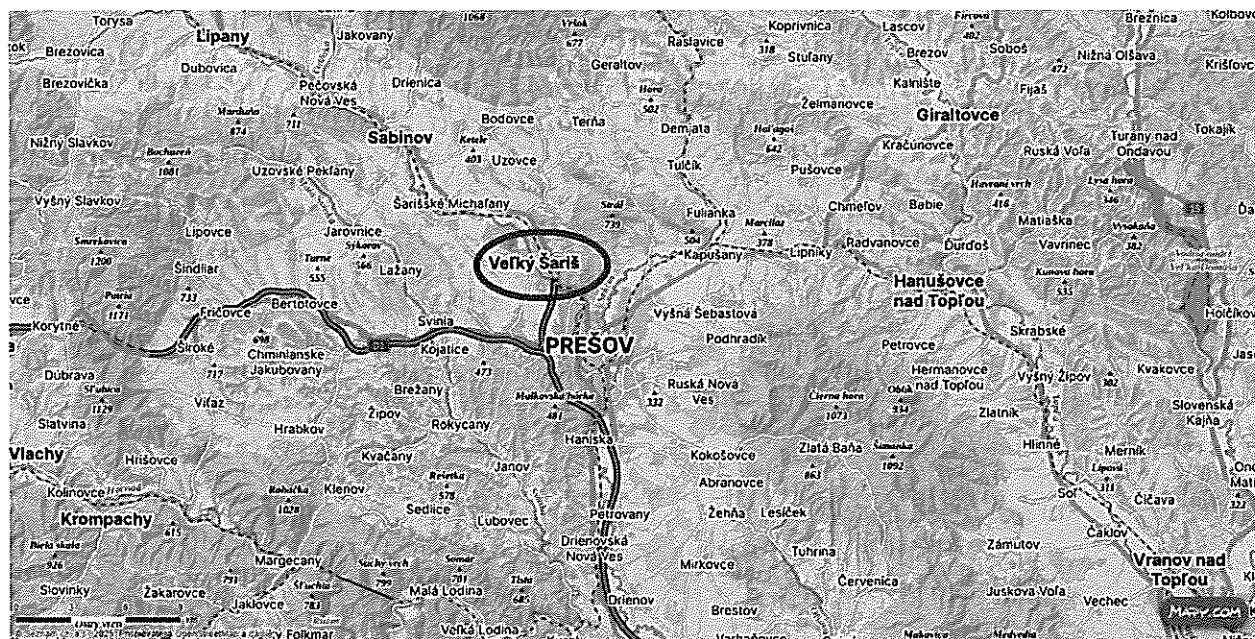
stráni resp terase Torysy V západnej časti je situované v podstate staré mesto, vo východnej sa rozprestiera nové mesto s priemyselnou zástavbou.

Veľký Šariš (nem. Groß-Scharosch, maď. Nagysáros) susedí s obcou Gregorovce a Šarišské Michaľany, na východe s Finticami a na západe s obcami Medzany, Malý Šariš a na juhu s mestom Prešov. Jeho rozloha je 25,73 km² (2573 ha). Mestom preteká rieka Torysa. Mesto má kompletne občianske vybavenie na úrovni malého mesta, počet jeho obyvateľov sa pohybuje okolo 6.900, počet jeho obyvateľov sa zvyšuje novými lokalitami zástavby rodinných domov a dobrými pracovnými príležitosťami v priemyselnej časti mesta a z dôvodu blízkosti mesta Prešov.

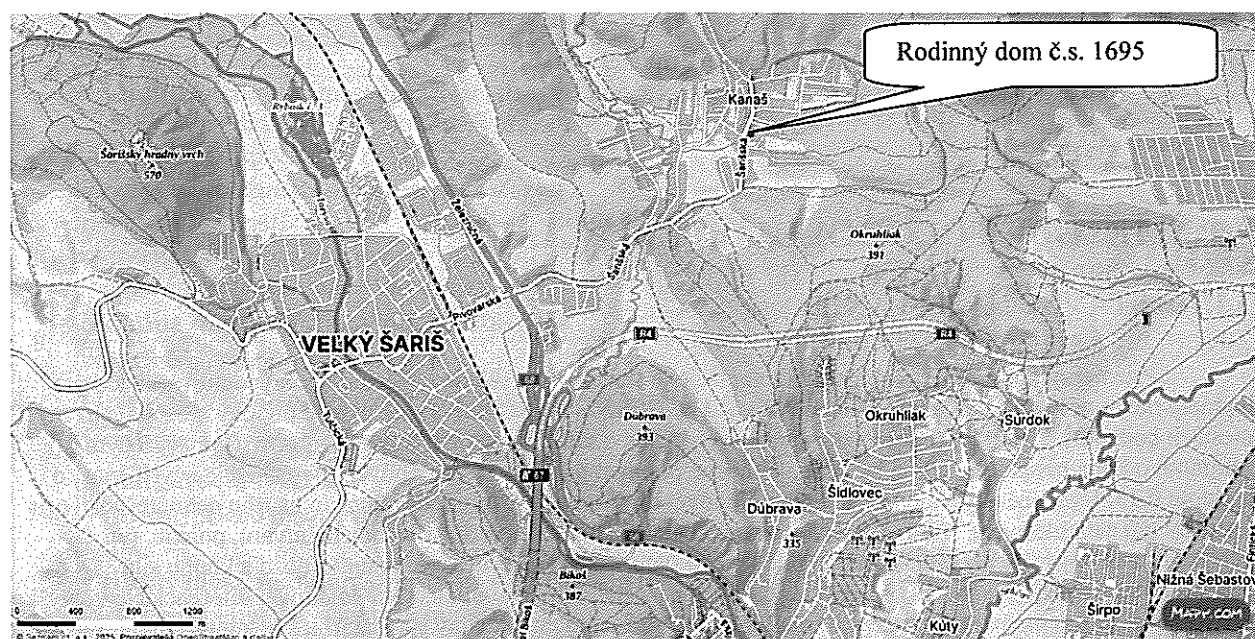
Mesto patrí k menej známym slovenským mestám. Zástavba má vidiecky charakter s prízemnými domčekmi, staršie poschodové domy sú len úplnou výnimkou. Okrem zrúcaniny Šarišského hradu na kopci vysoko nad mestom je hlavnou pamiatkou stredoveký gotický kostol. Zaujímavosťou je i areál parného mlynu na kraji mesta, ktorý bol v 19. storočí jedným z najvýznamnejších podnikov v regióne.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky zrejme slúžil svojmu účelu na bývanie, predpokladám štandardné vybavenie a riadnu údržbu. Iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

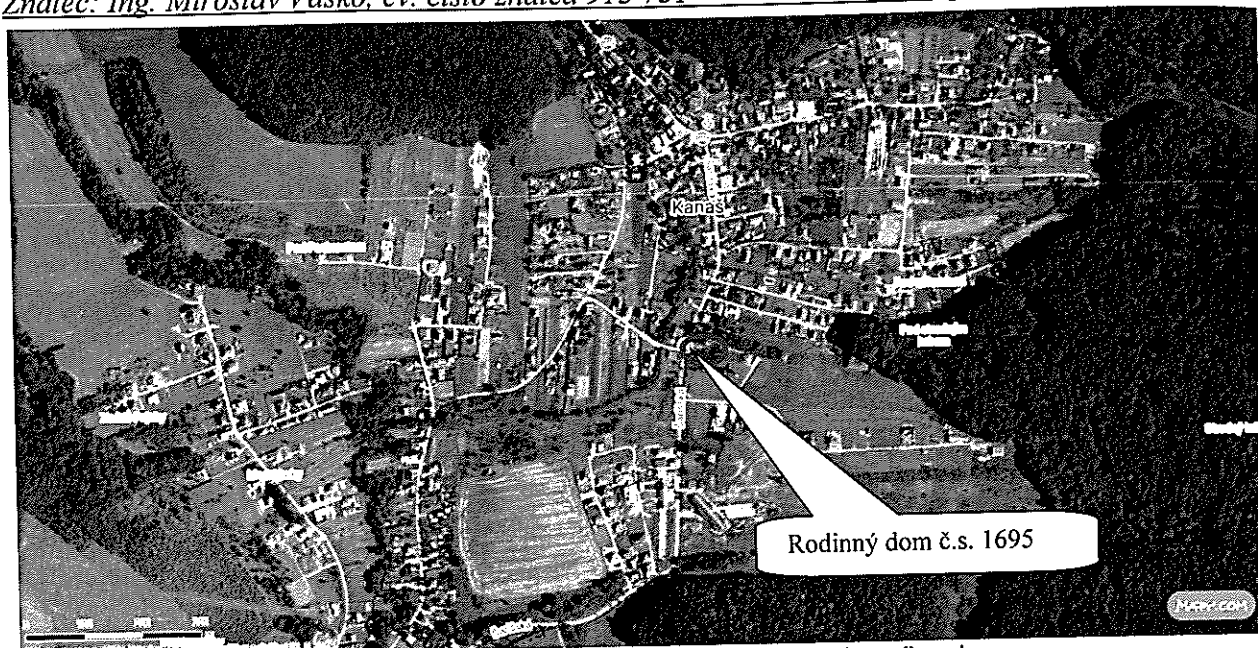
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem tiarch uvedených na priložených listoch vlastníctva.



Širšie vzťahy mesta Veľký Šariš



Mapa mesta Veľký Šariš s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa mesta Veľký Šariš, časť Kanaš s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa lokality s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných mestách hodnotou 0,30-0,40 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, mesto patrí medzi menšie mestá s počtom obyvateľov okolo 6.900, mesto má kompletné občianske vybavenie, nehnuteľnosť je situovaná na východnom okraji

mesta v časti Kanaš v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, predpokladám dobrý technický stav a čiastočne zanedbanú údržbu, v čase obhliadky nehnuteľnosť bola zrejme užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ stavby je primeraný dobe výstavby, predpokladám, že spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v okolí je do 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na východ, juh a západ, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v meste je možnosť dopravy iba autobusom a MHD mesta Prešov, mesto má kompletnú občiansku vybavenosť, okolí sú prírodné lokality - lesy, v okolí nehnuteľnosti je minimálna hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu <i>Nehnuteľnosť po stavebnej stránke nie je dokončená.</i>	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav.,	III.	0,450	10	4,50

	obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	126,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 126,95 / 180$	0,705
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 146\,210,19 \text{ €} * 0,705$	103 078,18 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľký Šariš****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 2053/2 - záhrada o výmere 382 m²
- 2053/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²
- 2053/225 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²

tvorí pozemok zastavaný rodinným domom a tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne mesta Veľký Šariš v okrese Prešov, na východnom okraji mesta, časť Kanaš, na ulici Šarišská č. 43, ktorá je miestnou komunikáciou, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho západnej strane, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov.

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Prešov vzdialeného 8 km. Blízkosť krajského mesta a dobré dopravné napojenie zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tomto meste.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2053/2	záhrada	382,00	1/1	382,00
2053/3	zastavaná plocha a nádvorie	515,00	1/1	515,00
2053/225	zastavaná plocha a nádvorie	85,00	1/1	85,00
Spolu výmera				982,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

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 a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytná zóna mesta Veľký Šariš s počtom obyvateľov okolo 6.900</i>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>samostatne stojací rodinný dom v uličnej zástavbe</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia autobusovej dopravy, vzdialenosť do krajského mesta Prešov 8 km</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra v dosahu</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh močnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	56,56 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2053/2	$382,00 \text{ m}^2 * 56,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 605,92
parc. č. 2053/3	$515,00 \text{ m}^2 * 56,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 128,40
parc. č. 2053/225	$85,00 \text{ m}^2 * 56,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 807,60
Spolu		55 541,92

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov:

evidovanej na liste vlastníctva č. 699, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 2053/2 - záhrada o výmere 382 m²
- 2053/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²
- 2053/225 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²

evidovanej na liste vlastníctva č. 6297, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225

pozemok: ne je

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov:

evidovanej na liste vlastníctva č. 699, a to:

stavby: nie sú

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 2053/2 - záhrada o výmere 382 m²
- 2053/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 515 m²
- 2053/225 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²

evidovanej na liste vlastníctva č. 6297, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225

pozemok: ne je

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 159.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225	98 099,23
Plot okolo pozemku na parc. 2053/2 a 2053/3	1 255,99
Studňa na parc. 2053/3	1 174,16
Vonkajšie úpravy	
prípojka elektro na parc. 2053/3	235,71
prípojka vody na parc. 2053/3	1 227,81
plastové potrubie rekuperácie na parc. 2053/3	1 085,28
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 548,80
Spolu stavby	103 078,18

Pozemky	
Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľký Šariš - parc. č. 2053/2 (382 m ²)	21 605,92
Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľký Šariš - parc. č. 2053/3 (515 m ²)	29 128,40
Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľký Šariš - parc. č. 2053/225 (85 m ²)	4 807,60
Spolu pozemky (982,00 m²)	55 541,92
Všeobecná hodnota celkom	158 620,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	159 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatdeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

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

V Trebišove, dňa 27.10.2025



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka z 30.09.2025
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 22.10.2025
- fotodokumentácia z 22.10.2025 vyhotovená znalcom pri obhliadke
- list vlastníctva č. 699 z 21.10.2025 vydaný katastrálnym portálom k pozemku
- list vlastníctva č. 6297 z 21.10.2025 vydaný katastrálnym portálom k stavbe na pozemku
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 21.10.2025 vydaná katastrálnym portálom
- kolaudačné rozhodnutie rodinného domu z 27.11.2008
- rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla domu z 08.12.2008
- pôdorys prízemí rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys poschodia rodinného domu z projektovej dokumentácie

[€]

199,23
255,99
174,16

235,71
227,81
085,28
548,80
078,18



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 30.09.2025

Vec: Objednávka kontrolného znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

A)

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
699	Prešov	Veľký Šariš	Veľký Šariš

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2053/2	382	Záhrada
2053/3	515	Zastavaná plocha a nádvorie
2053/225	85	Zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1695 evidovanej na pozemku parc. číslo 2053/225 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297.

Vlastníkom predmetu Dražby A) v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko/Obchodné meno:	Mgr. Agáta Vargová, r.
Trvalý pobyt/sídlo:	
Dátum narodenia alebo rodné číslo/IČO:	

B)

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
6297	Prešov	Veľký Šariš	Veľký Šariš

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
1695	2053/225	10/Rodinný dom

Vlastníkom predmetu Dražby B) v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko/Obchodné meno:	Mgr. Agáta Vargová,
Trvalý pobyt/sídlo:	
Dátum narodenia alebo rodné číslo/IČO:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 22.10.2025 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: josef.beck@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
v z. Mgr. Josef Beck, LL. M.

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavila za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom dražby je nasledovný súbor nehnuteľností:

A)

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
699	Prešov	Veľký Šariš	Veľký Šariš

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2053/2	382	Záhrada
2053/3	515	Zastavaná plocha a nádvorie
2053/225	85	Zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1695 evidovanej na pozemku parc. číslo 2053/225 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297.

Spoluvlastnícky podiel 1/1

B)

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
6297	Prešov	Veľký Šariš	Veľký Šariš

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
1695	2053/225	10/Rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevodu práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebol umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Mgr. Miroslav Porochnavý, U9, a.s.

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	nesprístupné
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	žiadne
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	žiadne

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	22.10.2025 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	22.10.2025 14.00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	14.00 - 14.20

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

nesprístupné nehnuteľnosť,
po tel. kontakte p. Vargová oznámila,
že nehnuteľnosť nesprístupní z dôvodu,
že je v pŕáci.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre

začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastní/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

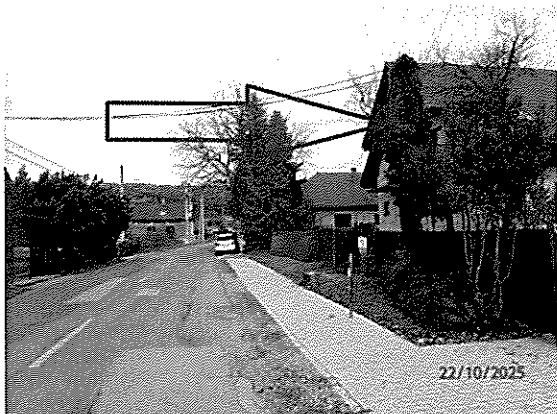
INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Mgr. Miroslav Porochaný, U9, a.s.		
Ing. Miroslav Vaško, znalec		

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.10.2025

Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225 s prisl. a s pozemkom v k.ú. Veľký Šariš, okres Prešov



Ulica pred domom v smere na sever



Ulica pred domom v smere na juh



Pohľad na dom z ulice



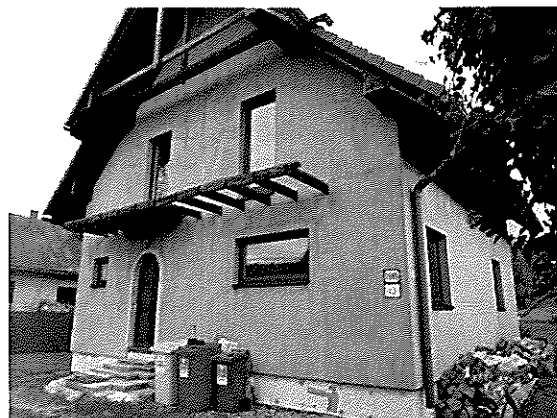
Pohľad na dom z ulice



Chodník pred domom a verej. kanalizácia



Elektromerná skrinka pred domom



Pohľad na dom z dvora od ulice



Súpisné a orientačné číslo na dome

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.10.2025

Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225 s prisl. a s pozemkom v k.ú. Veľký Šariš, okres Prešov



Dvor vedľa domu z južnej strany



Parc. 2053/5 vedľa domu zo severnej strany



Dvor za domom



Pohľad na dom zo SV strany



Plot od parcely 2053/5 zo severnej strany



Záhrada za domom v smere k domu na západ



Zadná časť záhrady v smere na východ



Potrubie rekuperácie k domu na pozemku

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.10.2025**Rodinný dom č.s. 1695 na parc. 2053/225 s prísl. a s pozemkom v k.ú. Veľký Šariš, okres Prešov**

Studňa za domom



Vedľajšia neidentifikovaná stavba na pozemku



Vedľajšia neidentifikovaná stavba na pozemku



Uzamknutá vstupná brána na pozemok

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707 Prešov Dátum vyhotovenia : 21.10.2025
Obec : 525405 Veľký Šariš Čas vyhotovenia : 20:43:43
Katastrálne územie : 869198 Veľký Šariš Údaje platné k : 20.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 699

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2053/2	382	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2053/3	515	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2053/225	85	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1695 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2053/225 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297.							
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
18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Vargová Agáta, Mgr., narodenia: Titul nadobudnutia: Z-1622/06, 26D 2968/05-pol.vz.239/06 Z-3547/07, Návrh na zrušenie vkladu dočasného prevodu vlast.práva-pol.vz.502/2007 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky P 685/2013 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva spoločnosťou Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na parc. C KN 2053/2, 2053/3, 2053/225-pol.vz.506/2013	1/1
		K nehnuteľnosti

P 401/2016 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 23/16, od Mgr. Angelika Slopovská, súdny exekútor, Sedlárska 6, P.O.BOX 86, 810 00 Bratislava, na parc. C KN 2053/2, 2053/3, 2053/225, (zákaz povinnému nehnuteľnosť previesť na niekoho iného alebo inak zaťažiť), zo dňa 27.7.2016, -764/16	-
P 100/2017 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 93290/19 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, na parc. CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225, zo dňa 20.02.2017, - 163/17 (Z-6539/2021, Zmena súdneho exekútora-číslo zmeny 872/21)	-
P 168/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. 6.605.771, zo dňa 06. 05. 2022 vyplývajúce zo Záložnej zmluvy zo dňa 26. 06. 2008, predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803, postupca: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na parcelách CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225 - číslo zmeny 502/2022	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	V-4316/2008, Záložná zmluva pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803 na pozemky CKN 2053/2, CKN 2053/3, CKN 2053/225-pol.vz. 440/2008 (Z-2756/2022, Zmluva o postúpení pohľadávok-číslo zmeny 475/2022)
-	Z-1843/2014, Exekučný príkaz na zriadenie zálož.práva EX 501/2014 na poz.CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225 (s.e.JUDr. Vladimír Sucháček, Hrnčiarska 2/B, Pezinok)-pol.vz.235/2014, Z 8432/2020 - Zmena súdneho exekútora - JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - nová značka - EX 74452/17 - číslo zmeny 2/2020
Vlastník poradové číslo 1	Z 452/2025 - Rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 610 zo dňa 17. 01. 2023, žalobkyne: Mgr. Agáta Vargová, proti žalovaným: v I./rade EOS KSI Slovensko, a. s., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava, IČO: 35724803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Advokátska kancelária, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 53255769, v 2./rade U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, zast. STANĚK, VETRAK & PARTNERI, s. r. o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36795038 o zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky súd rozhodol takto: Určuje, že ustanovenia Úverovej zmluvy č. 2649778/790 zo dňa 04. 07. 2008, medzi Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s. Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 a Ing. Miroslavom Vargom, nar. a Mgr. Agátou Vargovou, nar. uvedené v článku V., v bode 2. a 3 sú neprijateľné zmluvné podmienky, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 30. 03. 2023, Doplniaci rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 640, zo dňa 16. 03. 2023 o zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky, o doplnení rozsudku Okresného súdu Prešov, zo dňa 17. 01. 2023, Doplniaci Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20. 04. 2023 a Opravné uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 670, zo dňa 21. 04. 2023 súd takto rozhodol: zrušuje neodkladné opatrenie nariadené Uznesením Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 49, zo dňa 20. 02. 2018, v spojení s Uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19Co/59/2018 - 76, zo dňa 10. 05. 2018, Opravné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 05. 2023, Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 22CoCsp/29/2023 - 715, zo dňa 28. 11. 2024 potvrdzuje rozsudok vo výrokoch I., II. a IV. v spojení s opravným uznesením, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 14. 01. 2025 týkajúce sa parcel CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225 - číslo zmeny 65/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707
Obec : 525405
Katastrálne územie : 869198

Prešov
Veľký Šariš
Veľký Šariš

Dátum vyhotovenia : 21.10.2025
Čas vyhotovenia : 20:44:27
Údaje platné k : 20.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6297

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1695	2053/225	10	Rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2053/225 pod stavbou s.č. 1695 je evidovaný na liste vlastníctva č. 699.					
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
1	Vargová Anna I., Mgr., narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Dohoda o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, V 3948/2015 povolená dňa 3.8.2015. -číslo zmeny 7106/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 685/2013 - Oznámenie o začatí realizácie zmluvného záložného práva spoločnosťou Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na rodinný dom č.s. 1695 na parc. C KN 2053/225-506/2013	-
	P 401/2016 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 23/16, od Mgr. Angelika Slopovská, súdny exekútor, Sedlárska 6, P.O.BOX 86, 810 00 Bratislava, na rodinný dom s.č. 1695 na parc. C KN 2053/225, (zákaz povinnému nehnuteľnosť previesť na niekoho iného alebo inak zaťažiť), zo dňa 27.7.2016, -764/16	-
	P 168/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. 6.605.771, zo dňa 06. 05. 2022 vyplývajúce zo Záložnej zmluvy zo dňa 26. 06. 2008, predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnka 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803, postupca: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 na stavbe - rodinný dom s. č. 1695 na parcele CKN 2053/225 - číslo zmeny 502/2022	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

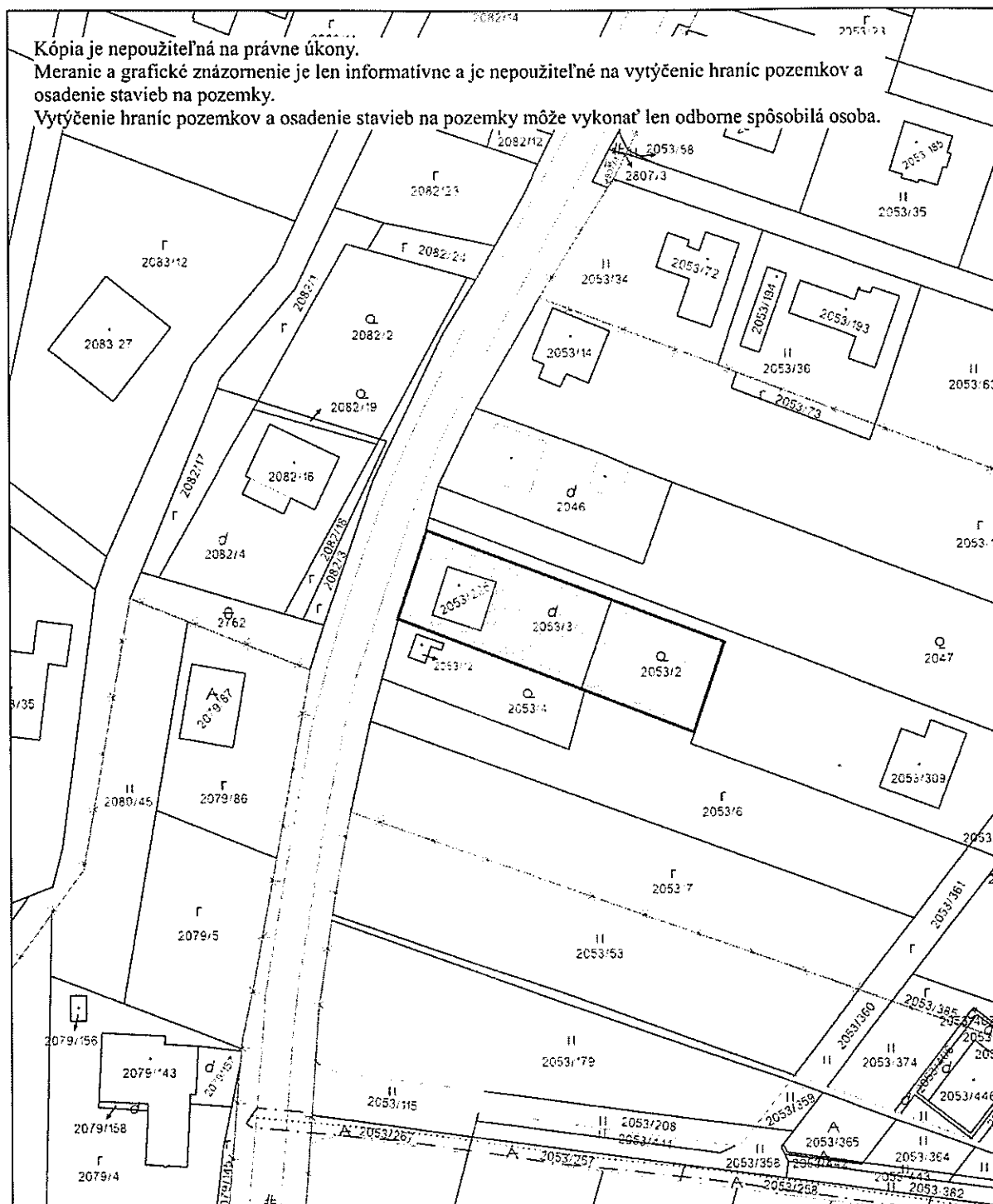
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

1 z 2

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	V-4316/2008, Záložná zmluva pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803 na rodinný dom č.s.1695 na pozemku CKN 2053/225-pol.vz. 440/2008, 64/2009 (Z-2756/2022, Zmluva o postúpení pohľadávok-číslo zmeny 475/2022)
-	Z-1843/2014, Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva EX 501/2014 na rodinný dom č.s.1695 na CKN 2053/225 (s.e.JUDr. Vladimír Sucháček, Hrnčiarska 2/B, Pezinok)-235/2014 - Zmena súdneho exekútora - JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - nová značka - EX 74452/17 - číslo zmeny 2/2020
Vlastník poradové číslo 1	P 100/2017 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 93290/19 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, na rodinný dom s.č.1695 na parc. C KN 2053/225, zo dňa 20.02.2017, - 163/17 (Z-6539/2021, Zmena súdneho exekútora-číslo zmeny 872/21)
Vlastník poradové číslo 1	Z 452/2025 - Rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 619 zo dňa 17. 01. 2023, žalobkyne: Mgr. Agáta Vargová, proti žalovaným: v 1./rade EOS KSI Slovensko, a. s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Advokátska kancelária, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 53255769, v 2./rade U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, zast. STANEK, VETRAK & PARTNERI, s. r. o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36795038 o zdžranie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky súd rozhodol takto: Určuje, že ustanovenia Úverovej zmluvy č. 2649778/790 zo dňa 04. 07. 2008, medzi Wüstenrot stabečná sporiteľňa a. s. - Güsslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 a Ing. Miroslavom Vargom, nar. ... a Mgr. Agátou Vargovou, nar. ... uvedené v článku V., v bode 2. a 3 sú neprijateľné zmluvné podmienky, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 30. 03. 2023, Doplniaci rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 640, zo dňa 16. 03. 2023 o zdžranie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky, o doplnení rozsudku Okresného súdu Prešov, zo dňa 17. 01. 2023, Dolňaci Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20. 04. 2023 a Opravné uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 670, zo dňa 21. 04. 2023 súd takto rozhodol: zrušuje neodkladné opatrenie nariadené Uznesením Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 49, zo dňa 20. 02. 2018, v spojení s Uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19Co/59/2018 - 76, zo dňa 10. 05. 2018, Opravné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 05. 2023, Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 22CoCsp/29/2023 - 715, zo dňa 28. 11. 2024 potvrdzuje rozsudok vo výrokoch I., II. a IV. v spojení s opravným uznesením, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 14. 01. 2025 týkajúce sa stavby - rodinný dom s. č. 1695 na parcele CKN 2053/225 - číslo zmeny 65/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Prešov	Obec	Veľký Šariš	Katastrálne územie	Veľký Šariš
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 2053/3					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 21. 10. 2025 20:45:25			Bez autorizácie			
Údaje platné k 20. 10. 2025 18:00:00						

0921/341234



Mesto Veľký Šariš

oddelenie výstavby MsÚ vo Veľkom Šariši
Námestie svätého Jakuba č. 1, 082 21 Veľký Šariš

Mesto Veľký Šariš - odd. výstavby	
Rozhodnutie je právoplatné	
Vykonané dňom	5.12.2008
Podpis	[Signature]
V Veľkom Šariši dňa	5.12.2008

Váš list číslo/zo dňa
/18.11.2008

Naše číslo
Výst. 2789/2008

Vybavuje/linka
Ing. Máthé/ 051-7762691

Veľký Šariš
27.11.2008

Vec: 665301/6194

Mgr. Agáta VARGOVÁ, rod.

a manž. Ing. Miroslav VARGA, obaja bytom

získali o vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu: „Rodinný dom jednopodlažný s obytným podkrovím bez podpivničenia, závetrie vstupu, terasa, chodníky, nezastrešené parkovisko pre osobné motorové vozidlo, oplatenie, studňa s vodovodnou a žumpa s kanalizačnou prípojkou a prípojky na TI mesta (elektrická NN a prípojka plynu)“, umiestnenej na pozemku parcela číslo 2053/225, katastrálne územie Veľký Šariš miestna časť Kanaš.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

navrhovateľ :	Mgr. Agáta VARGOVÁ, rod. a manž. Ing. Miroslav VARGA, obaja bytom		
druh stavby :	Pozemná stavba		
účel stavby:	Bytová stavba		
popis stavby:	„Rodinný dom jednopodlažný s obytným podkrovím bez podpivničenia, závetrie vstupu, terasa, chodníky, nezastrešené parkovisko pre osobné motorové vozidlo, oplatenie, studňa s vodovodnou a žumpa s kanalizačnou prípojkou a prípojky na TI mesta (elektrická NN a prípojka plynu)“		
stavebné povolenie č. :	Výst. 2694/2007	zo dňa :	02.11.2007
miesto stavby:	k.ú. Veľký Šariš miestna časť Kanaš	parcela číslo :	2053/225 KN

Mesto Veľký Šariš - oddelenie výstavby mestského úradu ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 2 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky ako aj v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení jeho zmeny a doplnku č. 237/2000 Z.z. (stavebný zákon) prerokoval žiadosť: Mgr. Agáta VARGOVÁ, rod. a manž. Ing. Miroslav VARGA, obaja bytom

zaevidovanú pod číslom 2789/2008 o vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu: „Rodinný dom jednopodlažný s obytným podkrovím bez podpivničenia, závetrie vstupu, terasa, chodníky, nezastrešené parkovisko pre osobné motorové vozidlo, oplatenie, studňa s vodovodnou a žumpa s kanalizačnou prípojkou a prípojky na TI mesta (elektrická NN a prípojka plynu)“ pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Mestom Veľký Šariš - oddelenie výstavby číslo Výst.2694/2007, zo dňa 02.11.2007 a po prerokovaní návrhu s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania rozhodol takto :

Stavba bola preskúmaná v konaní podľa § 81 odst. 1 a 4 stavebného zákona, kde sa po zhodnutí konštatuje, že sa

povoľuje užívanie

stavby: „Rodinný dom jednopodlažný s obytným podkrovím bez podpivničenia, závetrie vstupu, terasa, chodníky, nezastrešené parkovisko pre osobné motorové vozidlo, oplatenie, studňa s vodovodnou a žumpa s kanalizačnou prípojkou a prípojky na TI mesta (elektrická NN a prípojka plynu)“, umiestnenej na pozemku parcela číslo 2053/225, katastrálne územie Veľký Šariš.

- 2 -

Stavba pozostáva z jednej bytovej jednotky s členením dispozície po podlažiach:

Prízemie: predsieň, WC, TM, schodište, hala, izba, obývacia izba + KK,

Podkrovie: schodište, chodba, kúpeľňa, TM, 3 x izba

s celkovou zastavanou plochou stavby **85,00m²** (podľa GP č. 1949/2008 zo dňa 21.11.2008)

Pre užívanie stavby oddelenie výstavby mestského úradu ako príslušný stavebný úrad, určuje podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona tieto podmienky :

1. Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou stavby overenou v stavebnom úrade a rozhodnutiami stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v takom stavebno-technickom stave, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických nedostatkov, poškodzovaniu zdravia ľudí a životného prostredia a aby sa čo najviac predĺžila je užívateľnosť v zmysle § 86 stavebného zákona a uchovávať túto dokumentáciu počas celého trvania stavby.

2. Stavba rodinného domu bude užívaná za účelom rodinného bývania. Akékoľvek zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu, ktorý o nich rozhodne podľa § 85 stavebného zákona.

Pri kolaudačnom konaní neboli v uskutočňovaní stavby zistené žiadne nedorobky alebo nedostatky.

Odchýlky skutočného vyhotovenia stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto zrealizované nepodstatné odchýlky nevyžadujú zvláštne konanie.

o d ô v o d n e n i e

Návrh bol tunajším stavebným úradom preskúmaný pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, uskutočnenom dňa **27.11.2008** a zistil, že stavebník stavbu zrealizoval podľa predloženej a stavebným úradom v stavebnom konaní overenej projektovej dokumentácie.

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy neboli vznesené.

Tunajší stavebný úrad v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona predmetnú stavbu posúdil a dospel k záveru, že užívanie stavby nebude ohrozovať záujmy spoločnosti, predovšetkým z hľadiska života a zdravia osôb a ani životné prostredie.

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívania dňa 27.11.2008.

Na základe vyššie uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto kolaudačné rozhodnutie v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch bolo spoplatnené podľa položky č. 62a písm. a) pre navrhovateľa sumou 700,- Sk zaplatenou priamou úhradou v pokladni mestského úradu vo Veľkom Šariši. Platba správneho poplatku bola doložená dokladom o zaplatení.

Poučenie:

Podľa § 42 odst. 3 stavebného zákona toto rozhodnutie má odkladný účinok. Odvolanie proti tomuto rozhodnutiu je možné podať na tunajšom úrade v lehote do 15 dní odo dňa doručenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Róbert Oros
primátor mesta

Doručí sa :

1. Ing. Miroslav VARGA
2. Stavebník: Mgr. Agáta VARGOVA,
3. Mestský úrad Veľký Šariš - oddelenie výstavby

Telefón:
031-7762300

Fax:
031-7762480

e-mail:
mstavaris@presnestska.net

Bankové spojenie:
8800923002 5600

IČO:
00327972

Toto je rozhodnutie je právoplatné
a vykonateľné
Ing. R. Vaško

Mesto Veľký Šariš

Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla

Číslo: 1436 - / 2008

Veľký Šariš, 8.12.2008

Mesto: **Veľký Šariš**
Číselný kód obce: **26919**

Okres: **Prešov**

Číselný kód okresu: **707**

Kraj: **Prešovský**

Číselný kód kraja: **7**

Mesto Veľký Šariš, podľa § 2 c Zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

určuje

stavbe postavenej v meste: **Veľký Šariš**,

v časti mesta:

miestna časť Kanaš - ul. Šarišská

súpisné číslo:

1695

orientačné číslo:

43

Stavba sa nachádza v katastrálnom území: **Veľký Šariš**, číselný kód: **525405**, na pozemku parcelné číslo: **2053/225** a ide o **rodinný dom**

Stavebníkom budovy je: **Mgr. Agáta Vargová RČ**

rod. Fecková

a manž. Ing. Miroslav Varga RČ

, obaja bytom

Rozhodnutie o užívaní stavby, ktorým sa povoľuje užívanie budovy na určený účel vydalo Mesto Veľký Šariš, oddelenie výstavby MsÚ vo Veľkom Šariši, pod číslom: 2789/2008, dňa 27.11.2008.

Stavebník je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom a orientačným číslom na budovu z ulice Šarišskej tak, že obidve tabuľky budú umiestnené vedľa seba a budú dobre viditeľné.

odôvodnenie

Rozhodnutie sa vydáva na základe žiadosti stavebníka doplnenej prílohami podľa § 6 ods. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb. Z predložených príloh žiadosti vyplýva, že žiadateľ je vlastníkom pozemku, na ktorom sa stavba nachádza.

poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Dostanú:

1. stavebník /žiadateľ/
2. Katastrálny úrad, Správa katastra Prešov



Ing. Róbert Ors
primátor mesta

LEGENDA MIESTNOSTÍ

ČÍSLO	NÁZOV/MESTNOSTI	POŠTA	POŠTA
1.01	PREDŠIER		5.49
1.02	VC		4.03
1.03	TM		0.61
1.04	SCHOŠTE		6.10
1.05	HALA		3.79
1.06	IZBA		13.55
1.07	GRVACHA IZBA + PK		37.63
1.08	TERASA		20.67
1.09	ZAVETIE		3.85
CELKOVÁ MESTNOSTI CELKOVÁ:			94.72

POLOHA NESTNOSTI CELKOM:

PREVODOVÁ STENA

HOFATEST	35 MM
----------	-------

- TEPELNA IZOLACIA 300 MM

(ISOVER, ORSIL)

-SADROVLAKNITA DOSKA 10 MM

PR

PSADROVLAKNITA DOSKA 10 MM

TEPELNA IZOLACIA 100 MM

(ISOVER, ORSIL)

SADROVLAKNITA DOSKA 10MM

ZÁSTENA

3X EKOPANEL 60MM

KOMINOVE TELESO - LEJER

POZNÁMKA:

KOŽO KRBÚ REALIZOVAŤ DO VZDIALENOSTI
MIN. 800MM KERAMICKÚ DLAŽBU NA PODLAHE
TYP, TVAR A RIŠENIE KRBOVÉHO TEĽSA
BUDE UPRESNENÉ PRI REALIZACII DO D. FIRMOU
DREVENÉ STĺPY KOTVIŤ K ZÁKLADU POMOCOU
KOČOVÝCH PAPÚČ. BMF VARIO

[illegible]

UPOZORNENIE:

VZHLADOM NA MONTOVANÝ CHARAKTER HORNEJ STAVBY JE NEVYHNUTNÉ PREMIESŤ SPODNÚ STAVBU

V POŽADOVANEJ SMEROVEJ A VYSKOVEJ PRESNOSTI $\pm 3\text{K}\mu\text{m}$ IM

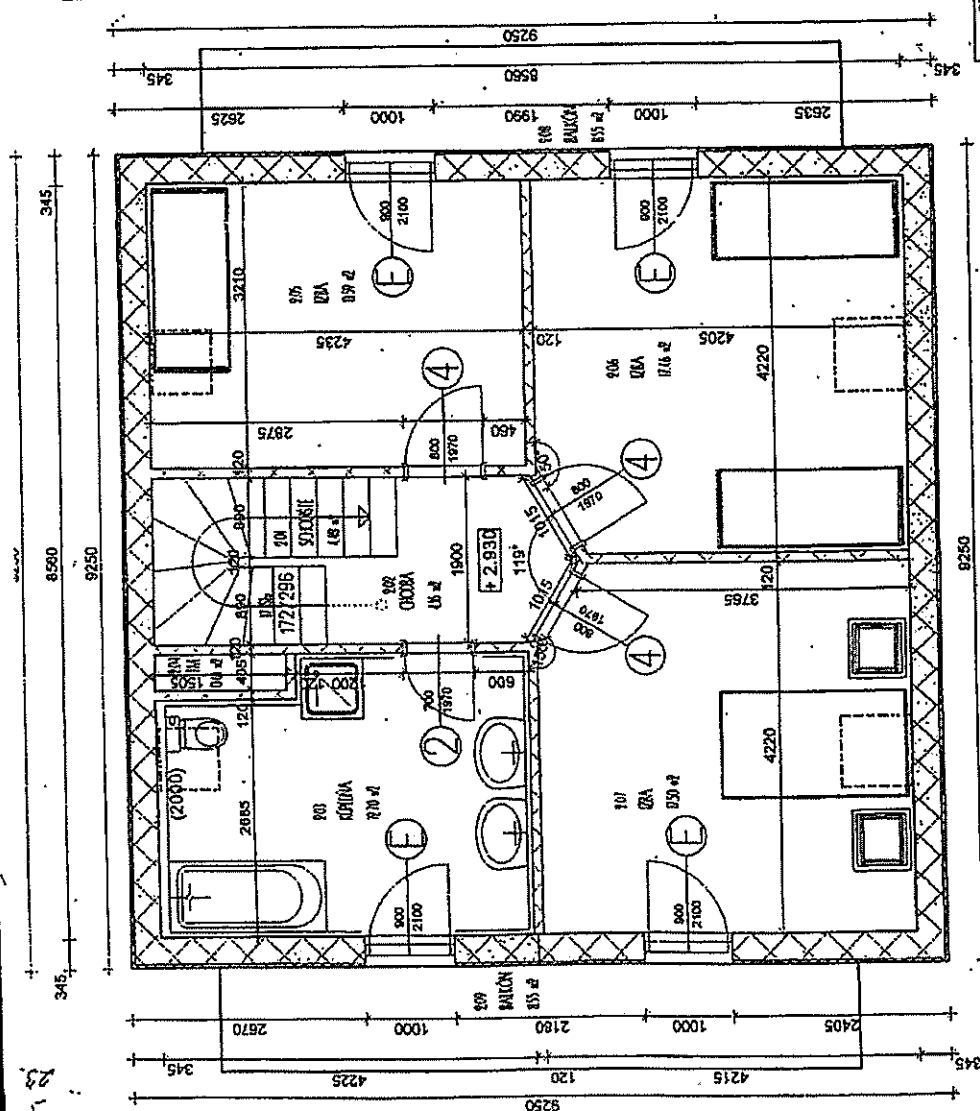
LEGENDA MIESTNOSTI

ČÍSLO	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA
2.01	SCHODIŠTE	4.64	LAMINOVANÁ PLOCHA
2.02	CHODBA	4.78	
2.03	KOPELNA	12.72	
2.04	TM	0.62	
2.05	IZBA	13.83	
2.06	IZBA	17.50	
2.07	IZBA	17.50	
2.08	BALKÓN	8.53	
2.09	BALKÓN	8.53	
PLOCHA MIESTNOSTI CELKOVÁ		87.79	

ORVODOVÁ STENA
- HOFAPEST 35 MM
- TEPELNÁ IZOLÁCIA 300 MM (ISOVER, ORSIL)
- SADOVLAKNITÁ DOSKA 10 MM

PRIEČKA
- SADOVLAKNITÁ DOSKA 10 MM
- TEPELNÁ IZOLÁCIA 100 MM (ISOVER, ORSIL)
- SADOVLAKNITÁ DOSKA 10 MM

Mesto Váhy šerit - odd. výstavby
Súhlasím s podrobnosťami
v rozsahu č. 11. 3. 2025
za arch. výkonnosť
Ing. Miroslav Vaško
za Váhy šerit arch. 11. 3. 2025



PROJEKTANT	VÝPRAVOVÁ	KRESIL	ING. FILIPOVÁ	ING. HESAR
ING. FILIPOVÁ	ING. FILIPOVÁ	ING. HESAR	ING. HESAR	ING. HESAR
MIESTO STAVBY	NOVÝ KANAL	Č. 11. 3. 2025	Č. 11. 3. 2025	Č. 11. 3. 2025
PRÁR	PREŠOVSKÝ	PRÁR	PREŠOVSKÝ	PRÁR
NÁZOV OBJEKTU	RODINNÝ DOM			
	VARGOVÁ AGATA S RODZINOU			
VEĽKOSŤ VÝKRESU	PODROBY 2.NP			
			ING. SVETLANA FILIPOVÁ	DUBOVÁ 2.2
			08.01.2025	PREŠOV
			FORMÁT	A4
			DÁTUM	08/2025
			ÚČEL	STUPEŇ
			STUPEŇ	1. SP
			ARCH. ČÍSLO	ČÍSLO VÝKRESU
			150	4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 96/2025.

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

Podpis znalca

