

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 012/2023 zo dňa 13.11.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č.196/2025

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici **Filipínska 23** v katastrálnom území **Fintice**,
obec Fintice, okres Prešov, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV 1519:

- **rodinný dom súp.č.192 na parc.č.110**
s príslušenstvom a pozemkom

Nehnutelnosti evidované na LV 249:

- **parc.č.110 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 582m²**

- **parc.č.111/1 – záhrada s výmerou 275m²**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 33 (13)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Fintice, obec Fintice, okres Prešov, a to

Nehnuteľnosti evidované na LV 1519:

- **rodinný dom súp.č.192 na parc.č.110**

s príslušenstvom a pozemkom

Nehnuteľnosti evidované na LV 249:

- **parc.č.110 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 582m²**

- **parc.č.111/1 – záhrada s výmerou 275m²**

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 09.12.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 15.12.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.012/2023 zo dňa 13.11.2025, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice

- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností dňa 09.12.2025 zo dňa 13.11.2025.

- Znalecký posudok č.28/06 vypracoval Ing. Jozef Slimák, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:

- Potvrdenie obce Fintice zo dňa 22.12.2016 o veku domu

- Čestné vyhlásenie susedy pani Anny Krausovej o veku domu a príslušenstva zo dňa 09.09.2004

- Situácia a pôdorysy domu vypracovaná znalcom

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.249, k.ú. Fintice vytvorený ISKN dňa 10.12.2025

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.1519, k.ú. Fintice vytvorený ISKN dňa 07.12.2025

- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Fintice vytvorená ISKN dňa 07.12.2025

- Obhliadka nehnuteľnosti dňa 09.12.2025 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená

- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 09.12.2025 – len z ulice

- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., 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. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2025

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie).
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5,0m, napr. kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha.** Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** 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 daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

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 ŠÚ SR platných pre 3.Q.2025

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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. 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. Používa sa 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. Používa sa 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.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami

V okrese Prešov boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

V obci Fintice boli v ponuke prevažne novostavby a stavebné pozemky:

- na Kanašskej mierne svahovitý pozemok 1731m² v novej časti obce Sady na výstavbu dvoch rodinných domov, na pozemku elektrina, kanalizácia, vodovod, prístupová cesta zatiaľ makadam, za 102,83 Eur/m²

- na Odálke mierne svahovitý pozemok 815m² na výstavbu rodinného domu, na pozemku elektrina, plyn, vodovod, prístupová cesta zatiaľ makadam, za 116,56 Eur/m²

Staršie vidiecke rodinné domy boli v ponuke:

Vo Veľkom Slivníku – starý 2i dom z kameňa a tehál, škridlová strecha, s hospodárskou časťou s garážou, zastavaná plocha 150m², vykurovanie gamatky a kachľové pece, kúpeľňa s vaňou, stodola 100m², všetky inžinierske siete na pozemku 1635m² za 89 000 Eur.

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.249, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 07.12.2025

Okres : 707 Prešov

Obec : 524395 Fintice

Kat.úz.: 814351 Fintice

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.110 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 582m²

Právny vzťah k stavbe súp.č.192 evidovanej na pozemku parc.č.110 je evidovaný na LV č.1519.

parc.č.111/1 – záhrada s výmerou 275m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:Účastník právneho vzťahu: **vlastník****1 Horváth Marián r. Horváth a Silvia Horváthová r. Bogárová, Marka Čulena 16, Prešov, PSČ 08001, SR,**

Dátum narodenia: 20.08.1972, Dátum narodenia: 10.11.1972, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2838/06 - 62/06

Poznámky

P-112/15-Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 2425/14 zo dňa 19.2.2015 predajom nehnut. na LV 249 (Horváth Marián) v podiele 1/1, EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hermanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz.71/2015**P-757/2015**-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č.527/2002 Z.z. predajom nehnut. na LV 249 pozemky reg. C KN parc.č. 110,111/1 a rodinný dom sč. 192 na parc.č. 110 - pol.vz. 288/2015**P 44/2016** - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. PDS 177/7-2015 MŠ - Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na parc. C KN 110, 111/1 v podiele 1/1 zo dňa 03.02.2016, - 16/16**P 294/2018** - Upovedomenie 251EX 291/18-9 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, od: JUDR. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, na parcely CKN 110, 111/1 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 424/2018**P 132/2023, P 190/2023** - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby zn. 012/2023, zo dňa 11.04.2023, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 parciel CKN 110, 111/1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 132/2023, P 190/2023 Oznámenie o upustení od dražby zn. 012/2023, zo dňa 22. 05. 2023 - číslo zmeny 185/2023**C. Ďalší:****V-2837/06-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Suché myto 4,81607 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemky parc.č.110,111/1 - 61/06****Vlastník poradové číslo 1 Z-3248/15-Exekučný príkaz** Ex 2425/14 zo dňa 19.05.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. na LV 249 (Horváth Marián) v podiele 1/1, EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hermanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz.154/2015**Vlastník poradové číslo 1 Z 4804/2018 - Exekučný príkaz** 251EX 291/18-10 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, od: JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, na parcely CKN 110, 111/1 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 425/2018**Výpis z listu vlastníctva č.1519**, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 07.12.2025**Okres :** 707 Prešov**Obec :** 524395 Fintice**Kat.úz.:** 814351 Fintice**A. Majetková podstata:****STAVBY****rodinný dom súp.č.192 na parc.č.110**

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 110 pod stavbou s.č.192 je evidovaný na liste vlastníctva č.249.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:Účastník právneho vzťahu: **vlastník****1 Horváth Marián r. Horváth a Silvia Horváthová r. Bogárová, Marka Čulena 16, Prešov, PSČ 08001, SR,**

Dátum narodenia: 20.08.1972, Dátum narodenia: 10.11.1972, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2838/06 - 62/06

Poznámky

P-112/15-Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 2425/14 zo dňa 19.2.2015 predajom nehnut. na LV 249 (Horváth Marián) v podiele 1/1, EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hermanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz.71/2015**P 44/2016** - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. PDS 177/7-2015 MŠ - Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na parc. C KN 110, 111/1 v podiele 1/1 zo dňa 03.02.2016, - 16/16**P 294/2018** - Upovedomenie 251EX 291/18-9 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva, od: JUDR. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, na parcely CKN 110, 111/1 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 424/2018**P-757/2015**-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č.527/2002 Z.z. predajom nehnut. na LV 249 pozemky reg. C KN parc.č. 110,111/1 a rodinný dom sč. 192 na parc.č. 110 - pol.vz. 288/2015

P 104/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva sp. zn.: 0292/034374/2023, zo dňa 10. 03. 2023, dobrovoľnou dražbou (záložné právo V 2637/2006, zo dňa 20. 07. 2006) v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a. s. , Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na rodinný dom s. č. 192 na parcele CKN 110 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 číslo zmeny 92/2023

P 132/2023, P 190/2023 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby zn. 012/2023, zo dňa 11. 04. 2023, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 rodinného domu s. č. 192 na parcele CKN 110 v podiele 1/1 - číslo zmeny 132/2023, P 190/2023 - Oznámenie o upustení od dražby zn. 012/2023, zo dňa 22. 05. 2023 číslo zmeny 185/2023

C. Ďalšie:

V-2837/06-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Suché mýto 4, 81607 Bratislava, IČO: 00151653 na rod.dom sč.192 a garáž na parc.č.110 - 61/06

Vlastník poradové číslo 1 Z-3248/15-Exekučný príkaz Ex 2425/14 zo dňa 19.05.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1519 (Horváth Marián) v podiele 1/1, EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hermanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz.154/2015

Vlastník poradové číslo 1 Z 4804/2018 - Exekučný príkaz 251EX 291/18-10 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, od: JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, na rodinný dom s.č. 192 na parcele CKN 110 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 425/2018

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná na základe objednávky dňa 09.12.2025 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Vlastník nehnuteľnosti bol prítomný, ale nehnuteľnosť odmietol sprístupniť. Keďže nehnuteľnosť nebola v čase obhliadky sprístupnená, fotodokumentácia bola vyhotovená len z ulice. Kohodnoteniu boli použité doklady z dostupného podkladu (Znaleckého posudku č.28/06 vypracovaného Ing. Jozefom Slimákom).

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

Pôvodný projekt a doklady k pôvodnému domu neboli dostupné, ani žiadne pôvodné doklady k veku stavieb jestvujúcich na pozemku. V dostupnom podklade – znaleckom posudku z roku 2006 vypracovanom za účelom zriadenia záložného práva bol náčrt pôdorysu a situácie a k veku stavby bolo použité potvrdenie obce, že dom súp.č.192 sa užíva od roku 1952 a čestné prehlásenie susedy – rodinnej príslušníčky z roku 2004 o veku stavieb a príslušenstva. V dostupnom posudku však vymenované príslušenstvo nebolo ohodnotené, preto nie je ohodnotené ani v tomto posudku, keďže vlastník neumožnil vykonať zameranie.

Na pozemku sa nachádza aj garáž datovaná do roku 1975. Vzhľadom na neexistenciu pôvodných dokladov k stavbám bola preskúmaná aj historická ortofotomapa predmetného územia, spracovaná z leteckých snímok realizovaných po 2.sv.vojne do roku 1950. Na snímke vidno, že predmetná lokalita je ešte nezastavaná, preto rok 1952 preberám do výpočtu. V dostupnom podklade z roku 2006 sa uvádza, že nehnuteľnosť nie je užívaná cca dva roky. Fotodokumentácia z podkladu vzhľadom na zlú kvalitu nemohla byť použitá. V čase obhliadky 09.12.2025 však bola na nehnuteľnosti vymenená strešná krytina vrátane niektorých drevených prvkov krovu, keď pôvodná škridlová krytina bola nahradená profilovaným lakoplastovaným plechom.

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

Súlad medzi skutočným stavom a stavom podľa KN nemohol byť overený, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Na LV nie je popisne evidovaná stavba postavená v roku 1975 ako garáž situovaná v juhovýchodnom rohu pozemku parc.č.110 so zastavanou plochou do 25m².

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súp.č.192 na parc.č.110, postavený v roku 1952, s prístavbou z roku 1975
- garáž na parc.č.110 z roku 1975

Pozemky:

- parc.č.110 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 582m²
- parc.č.111/1 – záhrada s výmerou 275m²

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

Predmetom ohodnotenia nie je príslušnosť a vonkajšie úpravy neohodnotené v dostupnom podklade a prípadné stavebné úpravy na stavbe domu a vonkajšie úpravy realizované po roku 2006, z dôvodu neumožnenia obhliadky a zamerania. Jedná sa najmä o tieto položky:

- plot uličný z roku 1970
- oplotenie z roku 1965
- studňa na parc.č.110 z roku 1952
- vodovodná prípojka z roku 1975
- kanalizačná prípojka do žumpy z roku 1975
- žumpa na parc.č.110 z roku 1975
- vonkajšie schody na parc.č.110 z roku 1952
- podzemná pivnica z roku 1952 – podľa podkladu polozbúraná a neschopná užívania
- spevnené plochy a chodníky z roku 1952, 1970 a 1975
- vonkajší záchod z roku 1950
- prístrešok na parc.č.110 z roku 1975
- vodomerná šachta, prípojka plynu, elektriny

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.192 na parc.č.110, Fintice, Filipínska 23, okres Prešov

Ohodnotený je starší vidiecky murovaný rodinný dom súp.č.192 situovaný vo Finticiach blízko obecného úradu a základnej školy. Je osadený na mierne svahovitý terén so spádom od prístupovej komunikácie do záhrady.

Dom je z roku 1952 s prístavbou vstupu a dvojpodlažnou prístavbou z roku 1975 v zadnej časti v mieste pôvodnej hospodárskej časti za domom.

Z podkladu je zrejmé, že dom je odkanalizovaný do žumpy, napojený na vodovod zo studne, elektrinu, plyn, hoci prípojky plynu a elektriny neboli zakreslené do situácie a ohodnotené. V apríli 2012 (zdroj Google Street View) sú umiestnené elektromerový rozvádzač a HUP v severozápadnom rohu uličného oplotenia a na dome došlo k čiastočnej výmene okien za plastové. Iné zmeny z exteriéru nezistené, dom je bez vykonanej obnovy, zateplenia a viditeľným zavlhnutím omietok v soklovej časti hlavne pri vstupnom schodišti. Na dome bola zistená nedávna výmena pôvodnej škridlovej krytiny za plechovú z profilovaného lakoplastovaného plechu, vrátane klampiarskych konštrukcií. Pred oplotením na verejnom priestranstve je viditeľná aj vodomerná šachta a zemná súprava pre napojenie na verejný vodovod, nie je známe, či došlo k napojeniu domu na verejnú sieť.

Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, a preto je popis a bodovanie prevzaté z dostupného podkladu z roku 2006:

Popis objektu:

Prevažne jednopodlažný, z časti dvojpodlažný čiastočne podpivničený objekt členitého pôdorysu je samostatná stojacia v obecnej individuálnej zástavbe. Je osadený v mierne svahovitom teréne vo dvoch výškových úrovniach, na kamenných základových pásoch. Je vybavený vodorovnou izoláciou proti účinkom zemnej vlhkosti.

Zvislé nosné mŕtvo je v pôvodnej časti kamenné hrúbky do 50 cm, v prístavbách prevažne tehlové, z časti kvádrové, hrúbky do 30 cm. Vnútorné nosné steny a priečky sú kamenné a tehlové. Prístavba presklennej verandy v zadnej časti objektu je z ocelových rámov. Vonkajšie omietky vrátane soklových sú tvrdé brizolitové. Vnútorné omietky sú hladké vápenné štukové. Vnútorné obklady stien sú keramické belínové štandardnej kvality. V objekte sú rozsiahle dodatočne zriadené obklady stien drevom. Stropy nad 1.PP a 2.NP sú železobetónové monolitické s rovným podhladom, na podlaží na podhlade opatrené hladkou omietkou. Stropy nad 1.NP sú drevené trámové so záklopom a podhladom opatreným omietkou. Schody do 2.NP sú ocelové s ocelovými nástupnicami. V objekte sú v rámci 1. NP aj krátke betónové schody s poterom slúžiace na prepojenie rôznych výšok podláh. Podlahy sú prevažne betónové s poterom a položeným lino povrchom. V prednej izbe je podlaha z tvrdých vlysov. Dlažby sú prevažne keramické, z časti betónové s poterom a položeným lino a z terazzo dlaždíc. Krov nad pôvodnou časťou je drevený sedlový s hambáľkovou nosnou sústavou. Krytina strechy je z bielej škridly. Nad prístavbou je plochá strecha s krytinou z pozinkovaného plechu. Objekt je vybavený klampiarskymi konštrukciami strechy a parapetmi z pozinkovaného plechu. Objekt nie je vybavený bleskozvodmi.

Dvere sú drevené prevažne hladké, z časti náplňové a kovové, plné aj presklené. Zárubne sú ocelové. Okná v 1.NP sú drevené dvojité s doskovým ostienom, v 2.NP zdvojené, jednokridlové, dvojkrídlové a trojkrídlové. V objekte sú aj jednoduché kovové okná a okenný otvor vyplnený sklenenými tvárniciami. Kľučky a olivy sú bežné. Objekt je vybavený plynovým kotlom Dakon a ocelovými vykurovacími panelmi. V jednej izbe sú keramické stáložiarske kachle. Ohrev vody je prostredníctvom elektrického bojlera. Rozvody teplej a studenej vody sú vyhotovené z ocelového pozinkovaného potrubia. Rozvody vnútornej kanalizácie sú z kameňinového, resp. liatinového potrubia. Rozvody zemného plynu sú v 1.PP a 1.NP. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Rozvádzač je s automatickým istením. Kuchyňa je vybavená drevenou linkou na báze dreva a ocelovým smaltovaným drezom. Kuchynský sporák je plynový s rúrou a keramický. V kuchyni je odsávač pár. Vaňa je ocelová smaltovaná, umývadla a misy WC sú porcelánové. WC sú vybavené hornými splachovacími nádržkami. Vodovodné batérie sú obyčajné pochromované, vo vani so sprchou.

Projektová dokumentácia nebola znalcovi predložená a pravdepodobne ani nebola vyhotovená. Rozmery a vybavenie objektu boli zistené meraním a znaleckým šetrením na mieste.

Zatriedenie objektu:

Ohodnocovaný stavebný objekt č. 192 situovaný na parcele č. 111, v k.ú. Píntice je v liste vlastníctva vedený ako rodinný dom a takto sa aj trvale užíva.

Objekt pozostáva z podzemného a dvoch nadzemných podlaží. V 1.PP sa nachádza kotolňa a sklad. V 1.NP sa nachádzajú 4 izby, predsunutá veranda, kuchyňa, chodba so schodiskom a WC, kúpeľňa a dodatočne postavené priestory skladu s vodárňou a presklennej verandy. V 2.NP sa nachádza izba, schodiskový priestor s WC, chodba a zastrešená terasa so samostatnou nosnou konštrukciou a zábradlím.

Ohodnocovaný stavebný objekt je izolovaný rodinný dom s jedným bytom, ktorému prislúcha kód JKSO 803 619.

Vek a opotrebenie objektu:

Objekt bol postavený v niekoľkých etapách. Pôvodná prevažujúca predná časť objektu pozostávajúca z 3 izieb je z kamenného muriva. Dodatočne bola prístavaná murovaná veranda a bývalá hospodárska časť objektu bola prestavaná na izbu a kuchyňu. Ešte neskôr boli zriadené priestory v zadnej časti objektu a nadstavba 2.NP. Životnosť obdobných murovaných stavieb je spravidla 80 - 120 rokov. Po posúdení stavebno-technického stavu objektu, kvality stavebných materiálov a prác, spôsobu užívania objektu a úrovne údržby stanovujem životnosť pôvodnej časti objektu odborným odhadom na 100 rokov, z čoho vychádza odpis vo výške 1,0 ‰ ročne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1952	6,1*4	24,4	120/24,4=4,918
1. NP	1952	6,1*16,9	103,09	
1. NP	1975	6,1*6,3+2,5*3,5+2,1*6,45	60,73	
Spolu 1. NP			163,82	120/163,82=0,733
2. NP	1952	0	0	
2. NP	1975	(3,8+2,3)*7	42,7	
Spolu 2. NP			42,7	120/42,7=2,810

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-	-
2	Základy			
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	-	295	-
3	Podmurovka			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270	-
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	-	710
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150	-	-
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	940	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	1040
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	-
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	445	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	220	165
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	50	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	-	210	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	530	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	-	95
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	55
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4060	6205	4130

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	25	25
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (1 ks)	-	45	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50	-
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný m rozvinutej šírky) (1.5 bm)	-	83	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (5 ks)	15	45	15
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	-	35

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
185	40 Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
-	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
95	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	-	15
-	45 Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
480	Spolu	170	778	90

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4060 + 170 * 4,918)/30,1260$	162,52
1. NP	$(6205 + 778 * 0,733)/30,1260$	224,90
2. NP	$(4130 + 90 * 2,810)/30,1260$	145,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1952	73	27	100	73,00	27,00
1. NP	1952	73	27	100	73,00	27,00
1. NP - prístavba	1975	50	27	77	64,94	35,06
2. NP	1952	73	27	100	73,00	27,00
2. NP - prístavba	1975	50	27	77	64,94	35,06

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1952		
Východisková hodnota	$162,52 \text{ €/m}^2 * 24,40 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	15 121,60
Technická hodnota	$27,00\% \text{ z } 15 121,60$	4 082,83
1. NP z roku 1952		
Východisková hodnota	$224,90 \text{ €/m}^2 * 103,09 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	88 411,14
Technická hodnota	$27,00\% \text{ z } 88 411,14$	23 871,01
1. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	$224,90 \text{ €/m}^2 * 60,73 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	52 082,73
Technická hodnota	$35,06\% \text{ z } 52 082,73$	18 260,21
2. NP z roku 1952		
Východisková hodnota	$145,49 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	0,00
Technická hodnota	$27,00\% \text{ z } 0,00$	0,00

2. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	145,49 €/m ² *42,70 m ² *4,014*0,95	23 689,83
Technická hodnota	35,06% z 23 689,83	8 305,65

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	15 121,60	4 082,83
1. nadzemné podlažie	140 493,87	42 131,22
2. nadzemné podlažie	23 689,83	8 305,65
Spolu	179 305,30	54 519,70

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž

Popis prevzatý z dostupného podkladu:

Popis objektu:

Ohodnocovaná samostatne stojaca garáž bez čs. je situovaná na parcele p.č. 110. Objekt je osadený v mierne svahovitom teréne, na betónových základových pásoch a je vybavený vodorovnou izoláciou proti účinkom zemnej vlhkosti. Zvislé nosné murivo hrúbky do 30 cm je z kusového kvádrového a tehlového muriva. Je opatrené vonkajšou tvrdou a vnútornou hrubou omietkou. Drevený pultový krov je podbitý. Krytina strechy je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie a parapet sú z pozinkovaného plechu. Podlaha je z hrubá betónová. Vráta sú hliníkové krídlové. Okno je kovové s dvojvrstvovým zasklením. Garáž je vybavená motorickou a svetelnou elektroinštaláciou s poistkovým automatom. V garáži je montážna jama.

Zatriedenie objektu:

Jedná sa o samostatne stojacu murovanú garáž určenú na garážovanie osobných motorových vozidiel a prislúcha jej kód JKSO 812 621.

Vek a opotrebenie objektu:

Garáž bola postavená v roku 1975. Životnosť obdobných murovaných stavieb je spravidla 80 rokov. Životnosť objektu bola odborným odhadom stanovená na 80 rokov, z čoho vychádza odpis vo výške 1,25 % ročne.

Výpočet plôch:

Pôdorysné usporiadanie ohodnocovaného objektu a príslušné rozmery potrebné na výpočet zastavanej plochy sú uvedené v prílohe 6.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	3,85*6,15	23,68	18/23,68=0,760

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50

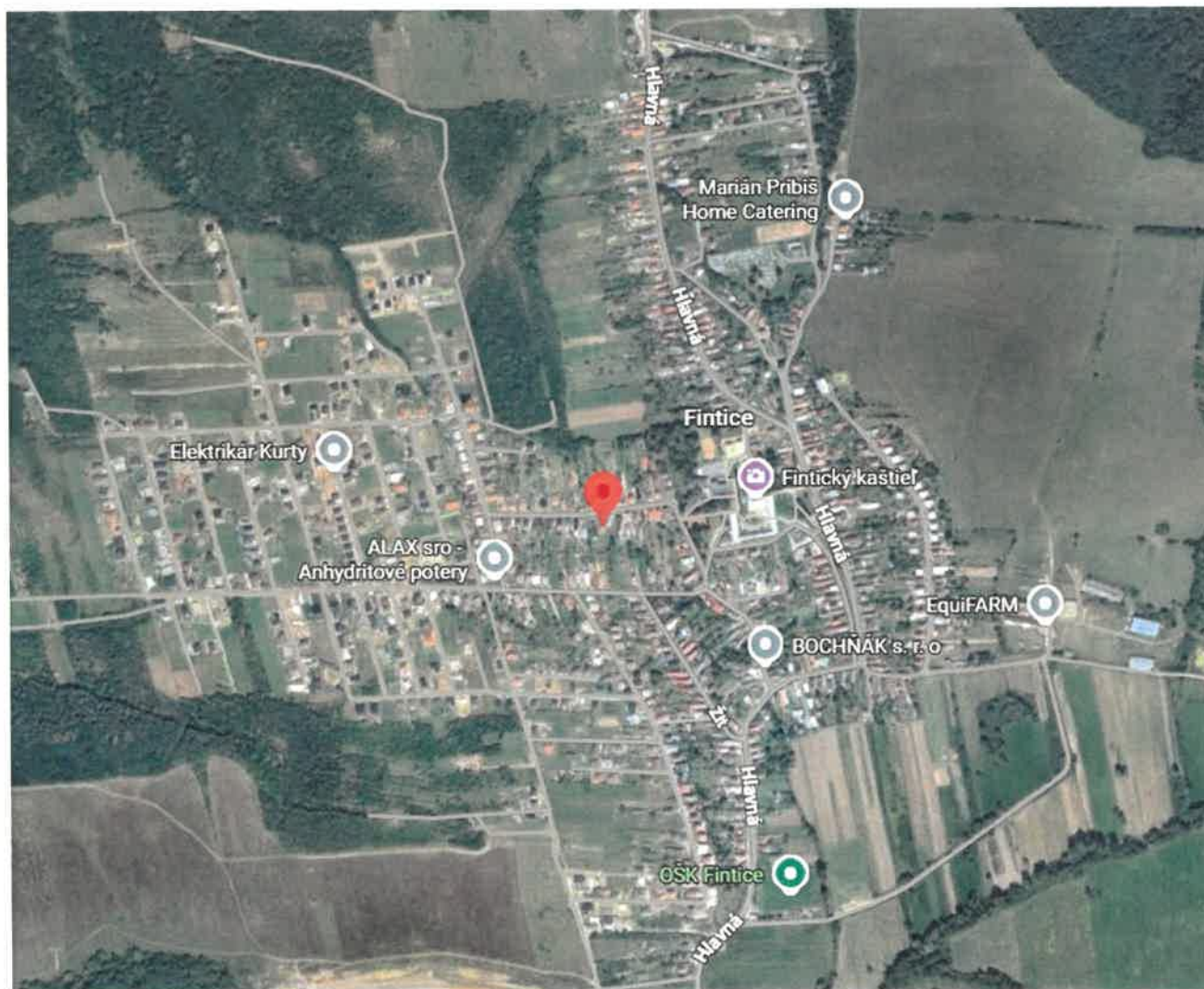
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,18 \text{ €/m}^2 \cdot 23,68 \text{ m}^2 \cdot 4,014 \cdot 0,95$	13 831,99
Technická hodnota	37,50% z 13 831,99	5 187,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.192 na parc.č.110, Filipínska 23, Fintice	179 305,30	54 519,70
Garáž	13 831,99	5 187,00
Celkom:	193 137,29	59 706,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



%]
0

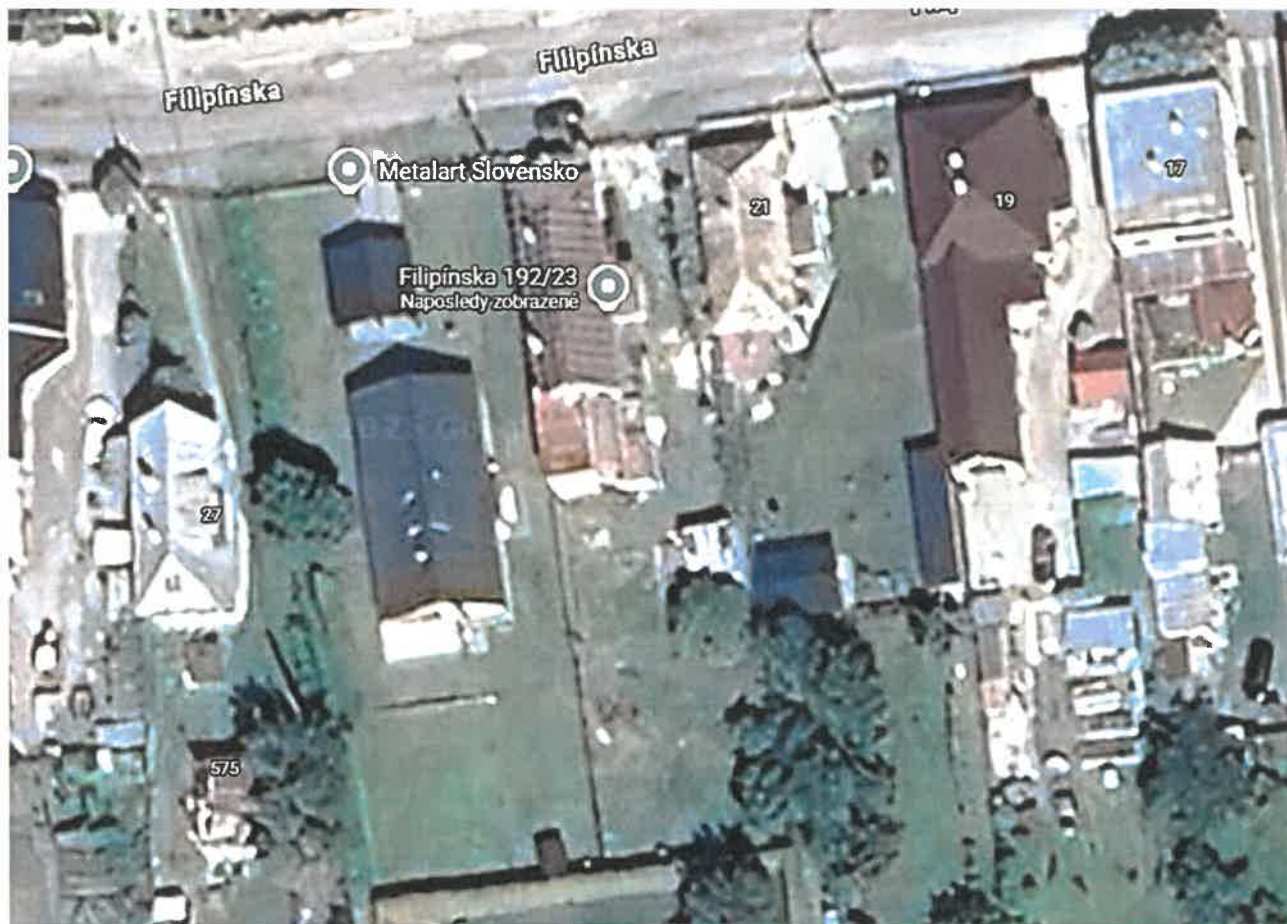
31,99
87,00

[€]
19,70
87,00
06,70

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v západnej časti obce Fintice okres Prešov, medzi okrajovou lokalitou s postupnou výstavbou nových rodinných domov a centrálnou časťou obce s kostolom, kaštieľom, obecným úradom u základnou školou, pri Hlavnej ulici sú aj obchody. Prístup je po odbočke z Hlavnej na Filipínsku ulicu.

Obec Fintice má cca 2550 obyvateľov, počet obyvateľov rastie vzhľadom na novú výstavbu a blízkosť krajského mesta Prešov, od ktorého je obec vzdialená cca 7 km. Poloha je vhodná na bývanie v dojazdnej vzdialenosti do krajského mesta. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizácia do žumpy. Zmena stavby pred dokončením – Fintice – Vodovod, kanalizácia a ČOV má byť ukončená koncom tohto roku. Dom je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie vo vlastníctve viacerých fyzických osôb.



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je starší gazdovský rodinný dom postavený v roku 1952, s prístavbami a čiastočnou vnútornou modernizáciou z roku 1975, keď bola upravená dispozícia, zriadená nová kuchyňa a kúpeľňa v prístavbe. Dom je orientovaný prevažne na východ (bočným priečelím) a sever do ulice.

Celkový technický stav domu nie je zrejmý, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená a ohodnotená je len z dostupných podkladov, nehnuteľnosť bola sprístupnená inému znalcovi v roku 2006, pričom on uvádza, že nehnuteľnosť nebola užívaná. Z ulice však vidno na dome lokálne poškodenia a zavlhnutie omietok, muriva, na streche okolo roku 2024 bola vymenená krytina za lakoplastovaný plech, vymenené a doplnené boli aj dažďové žľaby a zvodny.

Dom sa využíval na vidiecke bývanie jednej rodiny, rozšírené do zadnej časti. Predpokladá sa aj ďalšie využívanie nehnuteľnosti na vidiecke bývanie jednej rodiny v dojazdnej vzdialenosti od krajského mesta, ktorého kompletnú občiansku vybavenosť je možné využívať.

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

Na LV sú zapísané viaceré poznámky o začatí výkonu záložného práva a o dražbe a ťarcha záložného práva v prospech banky. Garáž nie je popisne evidovaná v KN.

Nehnuteľnosť nebola sprístupnená a je ohodnotená z dostupného podkladu. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v obci Fintice, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú prevažne staršie vidiecke rodinné domy, ale aj novšie. Keďže príslušenstvo a vonkajšie úpravy neboli zahrnuté do ohodnotenia, preto bodujem príslušenstvo ako vhodné s podielom na cene do 20%. Rodinný dom je samostatne stojaci na západnej hranici, s menej vhodným priechodným dispozičným riešením – typ nehnuteľnosti priemerný. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Nezamestnanosť v okrese do 5%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je na sever do ulice a východ - dvorné priečelie. Pozemok je uží s miernym spádom do záhrady na juh, bez možnosti ďalšieho významného rozširovania stavieb. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu základná vybavenosť (obecný úrad, pošta, obchody, materská a základná škola). Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú. Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,100	30	33,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,550	8	4,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,650	7	11,55
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,100	6	6,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,550	10	5,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,650	9	14,85

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,100	6	6,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,550	5	2,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,650	6	9,90
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,550	7	3,85
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,303	7	2,12
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,303	10	3,03
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,550	8	4,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,100	9	9,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,055	4	0,22
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,550	20	11,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	141,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 141,61 / 180$	0,787
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 59\,706,70 \text{ €} * 0,787$	46 989,17 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Fintice, okres Prešov

Ohodnocované pozemky v k.ú. Fintice sú na LV evidované ako zastavaná plocha a nádvorie, pričom parc.č.110 je zastavaná rodinným domom s prístavbami. Na parc.č.111/1 je záhrada. Pozemok je s možnosťou napojenia na elektrinu, vodovod, plyn, kanalizácia, ČOV a rozšírenie vodovodnej siete v obci je pred dokončením. Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť od Prešova vychádzam z hodnoty 80% z východiskovej hodnoty pozemku v Prešove.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
110	zastavaná plocha a nádvorie	582,00	1/1	582,00
111/1	záhrada	275,00	1/1	275,00
Spolu výmera				857,00

Obec:

Fintice

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (tvar pozemku)	1,50
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,6409
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,6409$	34,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 110	$582,00 \text{ m}^2 * 34,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 294,34
parcela č. 111/1	$275,00 \text{ m}^2 * 34,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 589,25
Spolu		29 883,59

0 je
inu,
pnú

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú zapísané viaceré poznámky o začatí výkonu záložného práva exekúciou, dražbe a ťarchy záložného a exekučného záložného práva v prospech banky. Garáž nie je evidovaná v KN popisne ani geodeticky. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, a preto je ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2006.

a [m²]

582,00

275,00

357,00

iota
ientu

00

00

35

10

30

50

00

1,6409

7 €/m²

a [€]

294,34

589,25

883,59

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.192 na parc.č.110 a 111/1 na Filipínskej 23 v obci Fintice, okres Prešov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.192 na parc.č.110, Filipínska 23, Fintice	42 907,00
Garáž	4 082,17
Spolu stavby	46 989,17
Pozemky	
k.ú.Fintice - LV249 - parc. č. 110 (582 m ²)	20 294,34
k.ú.Fintice - LV249 - parc. č. 111/1 (275 m ²)	9 589,25
Spolu pozemky (857,00 m²)	29 883,59
Všeobecná hodnota celkom	76 872,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	76 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťtisícdeväťsto Eur	

V Košiciach, dňa 15.12.2025



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 012/2025 zo dňa 13.11.2025
- Protokol z obhliadky 09.12.2025
- Výpis z LV 249, 1519, k.ú Fintice
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Fintice
- Doklady z poskytnutého znaleckého posudku z roku 2006
 - potvrdenie obce o veku rodinného domu a garáže
 - čestné vyhlásenie o veku úprav
 - situácia a pôdorys rodinného domu a vedľajších stavieb
- Fotodokumentácia z ulice z 09.12.2025

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 707 Prešov
Obec : 524395 Fintice
Katastrálne uzemie : 814351 Fintice

Dátum vyhotovenia : 7.12.2025
Čas vyhotovenia : 8:59:54
Údaje platné k : 5.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 249

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
110	582	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 192 evidovanej na pozemku parcelné číslo 110 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1519.							
Iné údaje: Bez zápisu							
111/1	275	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

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	Horváth Marián r. Horváth a Silvia Horváthová r. Bogárová, Marka Čulena 16, Prešov, PSČ 08001, SR, Dátum narodenia: 20.08.1972, Dátum narodenia: 10.11.1972, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2838/06 - 62/06	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-112/15-Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 2425/14 zo dňa 19.2.2015 predajom nehnut. na LV 249 (Horváth Marián) v podiele 1/1. EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hernanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz. 71/2015	-
	P-757/2015-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č.527/2002 Z.z. predajom nehnut. na LV 249 pozemky reg. C KN parc.č. 110,111/1 a rodinný dom sč. 192 na parc.č. 110 - pol.vz. 288/2015	-

P 44/2016 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. PDS 177/7-2015 MŠ - Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na parc. C KN 110, 111/1 v podiele 1/1 zo dňa 03.02.2016, - 16/16	-
P 294/2018 - Upovedomenie 251EX 291/18-9 o spôsobe vykonania exekúcie zeiazením exekučného záložného práva, od: JUDR. Michal Bulko, Nám. sv. Egidia 95, 058 01 Poprad, na parcely CKN 110, 111/1 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 424/2018	-
P 132/2023, P 190/2023 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby zn. 012/2023, zo dňa 11. 04. 2023, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 parciel CKN 110, 111/1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 132/2023, P 190/2023 - Oznámenie o upustení od dražby zn. 012/2023, zo dňa 22. 05. 2023 - číslo zmeny 185/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Z-5797/2025- Uznesenie Okresného súdu Prešov č. 20C/36/2023-137 zo dňa 05.02.2024, Opravné Uznesenie Okresného súdu Prešov 20C/36/2023-169 zo dňa 07.11.2024 právoplatné dňa 23.11.2024, Rozsudok Krajského súdu v Prešove 6Co/69/2024 zo dňa 26.08.2025, právoplatný dňa 28.09.2025- číslo zmeny 355/2025

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehmuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	V-2837/06-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Suché mýto 4,81607 Bratislava, IČO: 00151653 na pozemky parc.č.110,111/1 - 61/06
Vlastník poradové číslo 1	Z-3248/15-Exekučný príkaz Ex 2425/14 zo dňa 19.05.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehm. na LV 249 (Horváth Marián) v podiele 1/1, EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hermanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz.154/2015
Vlastník poradové číslo 1	Z 4804/2018 - Exekučný príkaz 251EX 291/18-10 na vykonanie exekúcie zeiazením exekučného záložného práva, od: JUDR. Michal Bulko, Nám. sv. Egidia 95, 058 01 Poprad, na parcely CKN 110, 111/1 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 425/2018

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707 Prešov
Obec : 524395 Fintice
Katastrálne územie : 814351 Fintice

Dátum vyhotovenia : 7.12.2025
Čas vyhotovenia : 8:59:12
Údaje platné k : 5.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1519

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
192	110	10	Rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 110 pod stavbou s.č. 192 je evidovaný na liste vlastníctva č. 249.					
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	Horváth Marián r. Horváth a Silvia Horváthová r. Bogárová, Marks Čulena 16, Prešov, PSČ 08001, SR, Dátum narodenia: 20.08.1972, Dátum narodenia: 10.11.1972, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2838/06 - 62/06	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-112/15-Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 2425/14 zo dňa 19.2.2015 predajom nehnut. na LV 1519 (Horváth Marián) v podiele 1/1, EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hermanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz. 71/2015	-
	P 44/2016 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. PDS 177/7-2015 MŠ - Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na rodinný dom s.č. 192 na parc. C KN 110 v podiele 1/1, zo dňa 03.02.2016, - 16/16	-
	P 294/2018 - Upovedomenie 251EX 291/18-9 o spôsobe vykonania exekúcie zeidenín exekučného záložného práva, od: JUDR. Michal Bulko, Nám. sv. Egidia 95, 058 01 Poprad, na rodinný dom s.č. 192 na parcele CKN 110 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 424/2018	-
	P-757/2015-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č.527/2002 Z.z. predajom nehnut. na LV 249 pozemky reg. C KN parc.č. 110,111/1 a rodinný dom sč. 192 na parc.č. 110 - pol.vz. 288/2015	-

P 104/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva sp. zn.: 0292/034374/2023, zo dňa 10. 03. 2023, dobrovoľnou dražbou (záložné právo V 2637/2006, zo dňa 20. 07. 2006) v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na rodinný dom s. č. 192 na parcele CKN 110 vlastníka pod B1 v podiele 1/1 - číslo zmeny 92/2023	-
P 132/2023, P 190/2023 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby zn. 012/2023, zo dňa 11. 04. 2023, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36764281, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 rodinného domu s. č. 192 na parcele CKN 110 v podiele 1/1 - číslo zmeny 132/2023, P 190/2023 - Oznámenie o upustení od dražby zn. 012/2023, zo dňa 22. 05. 2023 - číslo zmeny 185/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Z-5797/2025- Uznesenie Okresného súdu Prešov č. 20C/36/2023-137 zo dňa 05.02.2024, Opravné Uznesenie Okresného súdu Prešov 20C/36/2023-169 zo dňa 07.11.2024 právoplatné dňa 23.11.2024, Rozsudok Krajského súdu v Prešove 6Co/69/2024 zo dňa 26.08.2025, právoplatný dňa 28.09.2025- číslo zmeny 355/2025

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	V-2837/06-Zmluva o zriadení záložného práva pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Suché mýto 4, 81607 Bratislava, IČO: 00151653 na rod.dom s.č.192 a garáž na parc.č.110 - 61/06
Vlastník poradové číslo 1	Z-3248/15-Exekučný príkaz Ex 2425/14 zo dňa 19.05.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. na LV 1519 (Horváthi Marián) v podiele 1/1, EÚ Bratislava, JUDr. Marián Hermanovský, s.e., Moskovská 18, 811 08 Bratislava - pol.vz.154/2015
Vlastník poradové číslo 1	Z 4804/2018 - Exekučný príkaz 251EX 291/18-10 na vykonanie exekúcie zariadením exekučného záložného práva, od: JUDR. Michal Bulko, Nám. sv. Egidia 95, 058 01 Poprad, na rodinný dom s.č. 192 na parcele CKN 110 v podiele 1/1 vlastníka pod B1, zo dňa 16.08.2018 - číslo zmeny 425/2018

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Prešov	Fintice	Fintice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 110		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	7. 12. 2025 9:00:27	Bez autorizácie	
Údaje platné k	5. 12. 2025 18:00:00		

OBEC FINTICE
Obecný úřad, Grófske nádvorie 210/1, 082 16 Fintice

Vaša značka

Naša značka
371/2006

Vybavuje
M.Dziaková

Vo Finticiach
20.4.2006

Vec

Potvrdenie

Obecný úrad vo Finticiach potvrdzuje, že na parcele číslo 110 v KÚ Fintice bol rodinný dom /súpisné číslo 192/ postavený v roku 1952 a garáž – ako drobná stavba /bez súpisného čísla/ v roku 1975.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť p. M. Šmihulovej pre súdneho znalcu.

OBECNÝ ÚRAD
FINTICE 16
GRÓFSKE NÁDVORIE 210/1
082 16 FINTICE

František Kocis
František Kocis
starosta obce

Kontakt: tel 051/7481010, fax 051/7481011

Čestné prehlásenie

Dole podpísaná Anna Krausová r. Vargovčíková, narodená 02.02.1933, trvale bytom Fintice č.d. 189, 082 16 Fintice, zodpovedne a na svoju česť prehlasujem ako suseda a rodinný príslušník vlastníka, že

- rodinný dom vo Finticiach, na parcele č. 110, s.č. 192, bol postavený v roku 1952
- prístavba k tomuto domu bola postavená v roku 1975
- garáž pri tomto dome na parcele 110, bez s.č. bola postavená v roku 1975
- oploenie zo severnej strany okolo predzáhradky bolo vybudované v roku 1970
- oploenie z južnej a západnej strany, v záhradnej časti bolo vybudované v roku 1965
- studňa bola vybudovaná v roku 1952
- vodovodná a kanalizačná prípojka boli vybudované v roku 1975
- spevnená plocha bola vybudovaná v roku 1970
- chodník pri dome bol vybudovaný v roku 1975
- žumpa bola vybudovaná v roku 1975
- vonkajšie schody boli vybudované v roku 1952
- vonkajší záchod bol vybudovaný v roku 1950
- podzemná pivnica bola vybudovaná v roku 1952
- plotové vráta a vrátka boli vybudované v roku 1970

Toto prehlásenie som učinila pravdivo, bez nátlaku a dobrovoľne a som si vedomá právnych následkov, ktoré môžu pre mňa vzniknúť pri nepravdivosti môjho prehlásenia.

Fintice dňa 09.09.2004

Anna Krausová vl.r.

Krausová, Anna

Ošec Fintice osvedčuje, že podpísaná listina urobil(a),
uznal(a) za svoj vlastný ANNA KRAUSOVÁ
rodné číslo: 33.02.1933
trvale bytom FINTICE 189
ktorého totožnosť bola preukázaná OP
č. SP 924 305
Osvedčenie podpisu je zapísané v osvedčovacej knihe pod por.
č. 231
Vo Finticiach dňa 9.9.2004

Opil dr 16.04.2005

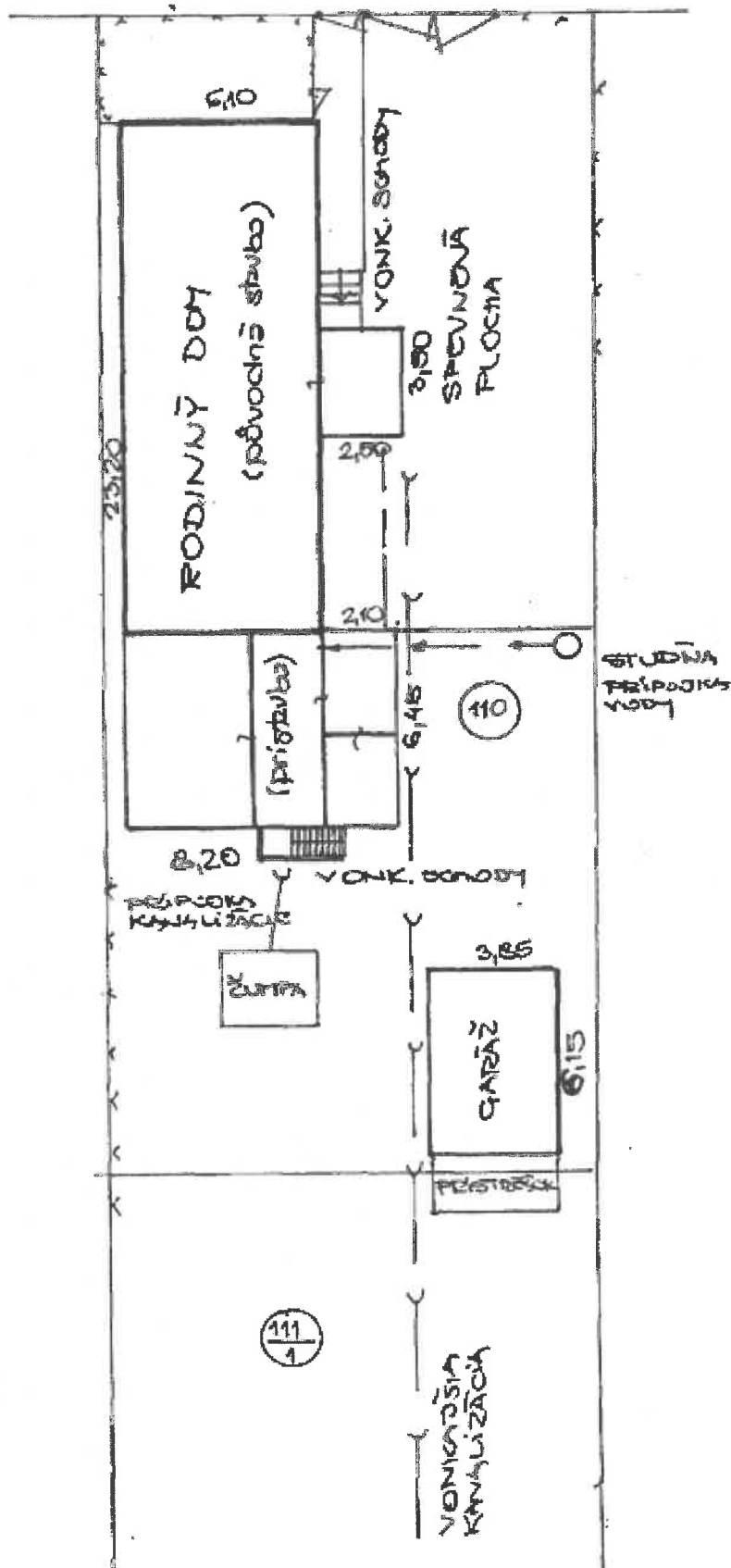
[Signature]



POSUDOK 28/06

Príloha 6

Jaroslava SABOLOVÁ
 Ľuboslav GREŠ
 Mgr. Martina ŠMIHULOVÁ
 Jakub VOJTEK
 FINTICE čs. 192
 Filipínska 23
 Parcely p.č. 110 a p.č. 111/1

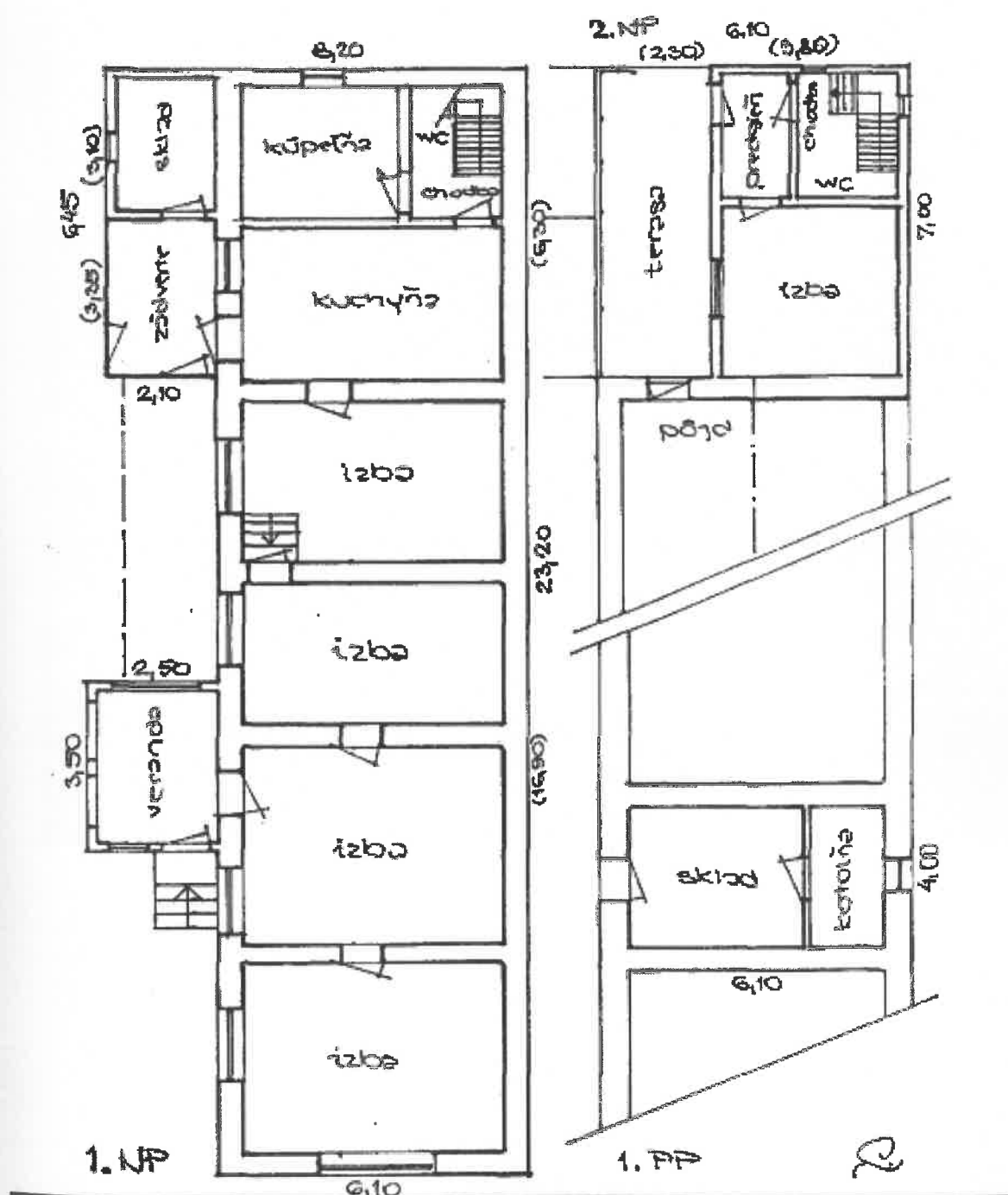


06
16
7A
EŠ
7A
EK
192
23
1/1

POSUDOK 28/06

Príloha 7

Jaroslava SABLOVÁ
Ľuboslav GREŠ
Mgr. Martina ŠMIHULOVÁ
Jakub VOJTEK
FINTICE čs. 192
Filipínska 23
Parcely p.č. 110 a p.č. 111/1



Fotodokumentácia exteriérov z 09.12.2025 vyhotovená znalcom pri obhliadke z ulice - Rodinný dom súp.č.192 na parc.č.110, parc.č.111/1 obec Fintice, okres Prešov



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 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 196/2025

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

Podpis znalca



