

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:

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka PDS-010/6-2026 z 31.08.2026



ZNALCKÝ POSUDOK 98/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Stará Lesná, obec Stará Lesná, okres Kežmarok, evidovanej na liste vlastníctva č. 3, a to:

Stavby:

- výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 217 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 541 m²

- 218 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²

- 219 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m²

- 220 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1534 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 64 (40)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)	6
2.1.1 Stavba: Výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217 v k.ú. Stará Lesná.....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	10
2.2.1 Drobná stavba: Prístrešok pri stavbe na parc. 217	10
2.2.2 Plot: plot od suseda na parc. 220.....	12
2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 218.....	12
2.2.4 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 218.....	13
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 218.....	13
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 220	14
2.2.7 Vonkajšia úprava: spevnená plocha na parc. CKN 218, EKN 1289 a CKN 220 .	15
2.2.8 Vonkajšia úprava: spevnená plocha v záhrade na parc. 220.....	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 NEBYTOVÉ BUDOVY	18
3.2 POZEMKY	20
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	20
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v ZÚO obce v k.ú. Stará Lesná	20
III. ZÁVER	23
OTÁZKY A ODPOVEDE	23
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	24
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	24
IV. PRÍLOHY	24
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	64

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Stará Lesná, obec Stará Lesná, okres Kežmarok, evidovanej na liste vlastníctva č. 3, a to:

Stavby:

- výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 217 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 541 m²

- 218 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²

- 219 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m²

- 220 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1534 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 24.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo nehnuteľnosť ohodnocuje: 02.10.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-010/6-2026 zo dňa 31.08.2026
- výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 31.08.2026

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 3 z 23.09.2026 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy parciel registra "C" z 23.09.2026
- informatívna kópia z katastrálnej mapy parciel registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy z 23.09.2026
- informatívna kópia z katastrálnej mapy parciel registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy z 23.09.2026 s vyznačením parcely EKN 1289
- situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti
- situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti s vyznačením inžinierskych sietí
- pôdorys suterénu
- pôdorys I.NP
- pôdorys II.NP
- pôdorys strechy
- rez A-A stavbou
- rez B-B stavbou
- rez C-C stavbou
- rez D-D stavbou
- pohľady na stavbu
- pôdorys krovu
- fotodokumentácia z 24.09.2026

6. Použitie 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. a nový stavebný zákona 25/2025 Z.z.

- 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 2/2026 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z. a 254/2010 Z.z. Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

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 2026 - 4,199.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 3 vydaný Katastrálnym portálom dňa 23.09.2026:

A. Majetková podstata:

Stavby : výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217

Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 217 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²

Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)

- 218 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²

Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)

- 219 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²

Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)

- 220 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²

Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)

Pozemok, parcela registra "E" č.:

- 1289 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m²

Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)

B. Vlastníci: 1 EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO 50 106 490 v celosti

Poznámka: Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 - Začatie výkonu záložného práva č. PDS-010/4-2026 v prospech JUDr. Maroša Minčíka, nar. 30.12.1982, bytom Park Angelinum 1117/18, 040 01 Košice a Pavla Banduriča, nar. 28.03.1968, bytom Kižinova 280/12, 040 18 Košice - Krásna, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. - na stavbu výcvikové stredisko sč. 7 na parc.č. 217 a pozemky C-KN parc.č. 217, 218, 219, 220 a E-KN parc.č. 1289 - P 150/2026 142/2026

C. Ľarchy:

- 1 JUDr. Maroš Minčík, nar. 30.12.1982, Park Angelinum 1117/18, 040 01 Košice-Staré Mesto; Pavol Bandurič, nar. 28.03.1968, Križinova 280/12, 040 18 Košice-Krásna - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 30.05.2025 na C-KN parc.č. 217, 218, 219, 220, E-KN parc.č. 1289 a stavbu - výcvikové stredisko sč.7 na C-KN parc.č. 217 - V 1191/2025 - 131/2025
- 1 JUDr. Maroš Minčík, nar. 30.12.1982, Park Angelinum 1117/18, 040 01 Košice-Staré Mesto; Pavol Bandurič, nar. 28.03.1968, Križinova 280/12, 040 18 Košice-Krásna - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 05.01.2026 na C-KN parc.č. 217, 218, 219, 220, E-KN parc.č. 1289 a stavbu - výcvikové stredisko sč.7 na C-KN parc.č. 217 - V 30/2026 - 24/2026

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.09.2026 za účasti zástupcu vlastníka p. Eliaša a znalca.

Prítomný zástupca vlastníka mi pri obhliadke poskytol potrebnú súčinnosť, v teréne bola prevedená obhliadka stavby a predmetných pozemkov a bola prevedená ich polohová identifikácia.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom : účastník obhliadky mi dňa 28.09.2026 elektronicky zaslal doklady k nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v prílohách k znaleckému posudku.

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.

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

Stavby : výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 217 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²
- 218 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²
- 219 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²
- 220 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²

Pozemok, parcely registra "E" č.:

- 1289 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 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 obce Stará Lesná vychádza zo základného dokumentu schváleného v roku 1995, ktorý bol odvtedy opakovane upravovaný prostredníctvom desiatok zmien a doplnkov. Vzhľadom na svoj vek (viac ako 30 rokov) a masívny rozvoj cestovného ruchu i výstavby v podtatranskej oblasti je tento plán dlhodobo označovaný za problematický a neprehľadný.

Územný plán obce je zverejnený na webovej stránke obce: <https://www.staralesna.sk/obec-2/uzemny-plan/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217 v k.ú. Stará Lesná

POPIS STAVBY

Stavba Výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217 sa nachádza v ZÚO obce Stará Lesná v okrese Kežmarok v zmiešanej lokalite v uličnej zástavbe na Hlavnej ulici č. 14. Prístup k stavbe je z Hlavnej ulice na JZ strane objektu ako aj zo Záhradnej ulice na konci parcely č. 220. V priamom dosahu stavby sú všetky inžinierske siete.

Stavba na základe predložených dokladov a miestneho zisťovania znalca postavená v r. 1929 ako rodinný dom, s prístavbou a nadstavbou z r. 1987-1990, v rámci ktorej bol celý objekt rekonštruovaný a modernizovaný, v čase obhliadky dlhodobou neužívaná, s totálne zanedbanou údržbou, poškodená, bez funkčného vybavenia, odpojená od inžinierskych sietí, chýbajú nosné prvky krovu, jej ďalšie užívanie na akýkoľvek účel si bude vyžadovať kompletnú rekonštrukciu, modernizáciu a odstránenie poškodených častí stavby.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Pôvodná stavba rodinného domu bola jednopodlažná, čiastočne podpivničená, s prístavbou a nadstavbou II.NP, s čiastočným podpivničením prístavby. Dispozičné riešenie všetkých podlaží stavby je zrejme z priloženého pôdorysu podlaží. .

TECHNICKÝ POPIS:

- Základy vrát. zemných prác - pôvodne základové pásy kamenné s betónom, prístavba z monolitického betónu

- Zvislé konštrukcie - steny pôvodného suterénu z kameňa s betónom, prístavba suterénu z monolitického betónu bez účinnej izolácie, I.NP pôvodnej časti murované z tehál plných pálených hr. 45 cm, prístavba a nadstavba tehly a tvárnice hr. 30-40 cm
- Stropy - suterén pôvodnej časti klenbový klenutý do oceľových traverz, strop suterénu prístavby železobetónový monolitický, nad I.NP pôvodnej časti aj prístavby železobetónový monolitický, nad II.NP drevený trámový
- Zastrešenie bez krytiny - drevený sedlový krov s vikiermi v prístavbe, členitý
- Krytina strechy - plechová
- Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vnútorných povrchov - vápennocementové omietky hladké
- Úpravy vonkajších povrchov - vápennocementové hladké a zdrsnené
- Vnútorné keramické obklady - v sociálnych aj hygienických zariadeniach a v kuchyni, kde si to vyžadujú hygienické predpisy
- Schody - železobetónové monolitické
- Dvere - drevené hladké
- Vráta - do podbrania drevené masívne
- Okná - drevené dvojité a zdvojené, v prístavbe kývne
- Povrchy podláh - cementový poter, drevené a keramická dlažba podľa charakteru miestnosti
- Vykurovanie - ústredné na zemný plyn z vlastnej kotolne, radiátory demontované, v kotolni v prístavbe dva kotly na zemný plyn
- Elektroinštalácia - svetelná aj motorická, ističe
- Bleskozvod - komplet na streche
- Vnútorný vodovod - teplej aj studenej vody, pozinkované potrubie
- Vnútorná kanalizácia - z celého objektu podľa dispozície do verejnej kanalizácie, potrubie PVC
- Vnútorný plynovod - zemný plyn je privedený iba do kotolne v prístavbe
- Ohrev teplej vody - zásobníkový ohrievač v kotolni
- Vybavenie kuchýň - v čase obhliadky bez vybavenia
- Hygienické zariadenia a WC - štandardného vybavenia podľa dispozície, prevažne chýba, resp. je poškodené
- Výťahy - nie sú
- Naviac konštrukcie - nie sú.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné

Dispozícia je zrejmalá z priloženého pôdorysu podlažia.

1. Nadzemné

Dispozícia je zrejmalá z priloženého pôdorysu podlažia.

2. Nadzemné

Dispozícia je zrejmalá z priloženého pôdorysu podlažia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné

KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1929

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(9,65 \cdot 17,07 + 6,10 \cdot 25,50 + 7,573 \cdot 4,10) \cdot 0,30$	105,40
Spodná stavba	
$(13,40 \cdot 7,05 + 1,95 \cdot 1,50 + 3,30 \cdot 1,50) \cdot 2,55$	260,98
Vrchná stavba	
$(9,65 \cdot 17,07 + 6,10 \cdot 25,50 + 7,573 \cdot 4,10) \cdot 3,40$	1 194,50
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	1 560,88

Prístavba z roku 1990

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(1,60*3,60+4,65*3,20+4,20*8,00+4,55*1,30+4,50*9,30)*0,30	30,60
Spodná stavba	
(4,50*1,20+4,00*7,50+3,90*4,50+4,80*2,60)*2,55	166,85
Vrchná stavba	
prístavba (1,60*3,60+4,65*3,20+4,20*8,00+4,55*1,30+4,50*9,30)*6,10	622,23
nadstavba nad pôvodnou časťou (9,65*17,07+6,10*25,50+7,573*4,10)*2,80	983,71
Zastrešenie	
prístavba (1,60*3,60+4,65*3,20+4,20*8,00+4,55*1,30+4,50*9,30)*2,80/2	142,81
strecha nad pôvodnou časťou (9,65*17,07+6,10*25,50+7,573*4,10)*2,10/2	368,89
Obstavaný priestor prístavby	2 315,09

Obstavaný priestor stavby celkom: 3 875,97 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(13,40*7,05+1,95*1,50+3,30*1,50)+(1,60*3,60+4,65*3,20+4,20*8,00+4,55*1,30+4,50*9,30)	204,35	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	1	(9,65*17,07+6,10*25,50+7,573*4,10)+(1,60*3,60+4,65*3,20+4,20*8,00+4,55*1,30+4,50*9,30)	453,33	Repr. 3,40		3,4
Nadzemné	2	(9,65*17,07+6,10*25,50+7,573*4,10)+(1,60*3,60+4,65*3,20+4,20*8,00+4,55*1,30+4,50*9,30)	453,33	Repr. 2,80		2,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(204,35 + 453,33 + 453,33) / 3 = 370,34 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(204,35 * 2,55 + 453,33 * 3,4 + 453,33 * 2,8) / (204,35 + 453,33 + 453,33) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 370,34) = 0,9848$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,35	10	0,64	9,38
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,89	15	2,38	22,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,47	25	2,12	10,43
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,35	30	1,91	7,30

5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,17	10	0,32	4,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	10	0,11	1,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,41	30	2,22	8,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17	30	0,95	3,64
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,17	20	0,63	4,16
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17	0	0,00	5,20
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,23	50	2,12	3,47
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,35	50	3,18	5,21
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,17	30	0,95	3,64
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,29	90	4,76	0,87
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,35	30	1,91	7,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	10	0,11	1,57
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,17	100	3,17	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,17	100	3,17	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,53	0	0,00	0,87
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,12	100	2,12	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,12	100	2,12	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,23	100	4,23	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Spolu		100,00		94,50	100,00		39,12	100,00

Poškodenosť stavby:

39,12 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,50 / 100 = 0,9450$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,199$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$ $VH = 93,74 €/m^3 * 4,199 * 0,9450 * 0,9848 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$ $VH = 326,7683 €/m^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Stavba na základe predložených dokladov a miestneho zisťovania znalca postavená v r. 1929 ako rodinný dom, s prístavbou a nadstavbou z r. 1987-1990, v rámci ktorej bol celý objekt rekonštruovaný a modernizovaný, v čase obhliadky dlhodobou neužívaná, s totálne zanedbanou údržbou, poškodená, bez funkčného vybavenia, odpojená od inžinierskych sietí, chýbajú nosné prvky krovu, jej ďalšie užívanie na akýkoľvek účel si bude vyžadovať kompletnú rekonštrukciu, modernizáciu a odstránenie poškodených častí stavby. Jej opotrebenie som stanovil analytickou metódou s určením predpokladanej životnosti prvkov a vybavenia odborným odhadom znalca.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejme z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodennej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	9,38	55,43	5,20
2	Zvislé konštrukcie	22,19	69,29	15,38
3	Stropy	10,43	69,29	7,23

4	Zastrešenie bez krytiny	7,30	36,00	2,63
5	Krytina strechy	4,68	60,00	2,81
6	Klampiarske konštrukcie	1,57	65,45	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	8,52	55,38	4,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,64	80,00	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	4,16	90,00	3,74
10	Schody	5,20	36,00	1,87
11	Dvere	3,47	72,00	2,50
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,21	72,00	3,75
14	Povrchy podláh	3,64	90,00	3,28
15	Vykurovanie	0,87	90,00	0,78
16	Elektroinštalácia	7,30	72,00	5,26
17	Bleskozvod	1,57	72,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,87	72,00	0,63
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				64,85 %
Technický stav				35,15 %

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$326,7683 \text{ €/m}^3 * 3875,97 \text{ m}^3$	1 266 544,13
Poškodenosť	-39,12 % z 1 266 544,13	-495 472,07
Východisková hodnota poškodennej stavby		771 072,06
Technická hodnota	35,15 % z 771 072,06 €	271 031,83

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Prístrešok pri stavbe na parc. 217

POPIS STAVBY

Jednoduchý prístrešok pristavaný k hlavnej stavbe podľa priloženej dispozície, jedna murovaná stena, jedna stena do átria murované piliere z betónových tvárnic s výplňovým murivom a s presklením, dve steny tvoria steny hlavnej stavby, bez stropu, krov pultové priehradové oceľové väzníky, krytina plechová, bez klampiarskych konštrukcií, podlahy terazzo, dvere hladké do átria.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - terazzo.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične má podlažie jeden priestor podľa priloženej dispozície.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1990	4,10*10,97	44,98	18/44,98=0,400

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.2 terazzo	395
	Spolu	3055

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3055 + 295 * 0,400)/30,1260	105,32

TECHNICKÝ STAV

Prístrešok na základe prehlásenia zástupcu vlastníkov postavený v r. 1990 v rámci prístavby a nadstavby, so značne zanedbanou údržbou, jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	105,32 €/m ² *44,98 m ² *4,199*0,95	18 897,30
Technická hodnota	28,00% z 18 897,30	5 291,24

2.2.2 Plot: plot od suseda na parc. 220

Plot od suseda a od Záhradnej ulice na hranici parc. 220, betónový základ okolo stĺpikov, plot strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 107,10 bm, výška výplne 1,50 m, v plote sú oceľové vráta s pletivom od záhradnej ulice, zriadený v r. 1990, na konci svojej životnosti, jeho predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 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	107,10m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	160,67m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $92,00 + 15,10 = 107,10 \text{ m}$ **Plošná plocha výplne:** $107,10 \cdot 1,50 = 160,67 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,199$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od suseda na parc. 220	1990	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(107,10 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 160,67 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,199 \cdot 0,95$	11 485,32
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 11 485,32 \text{ €}$	1 148,53

2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 218

Prípojka vody z vodomernej šachty pred budovou do suterénu, trasa neidentifikovaná v teréne, PE DN 40, celková predpokladaná dĺžka 7,10 bm, zriadená v r. 1990, v čase obhliadky neslúžila slúži svojmu účelu, jej predpokladaná 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	7,10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 218	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,1 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	1 203,41
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,203,41 \text{ €}$	336,95

2.2.4 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 218

Vodomerná šachta na prípojke vody pred budovou, celkom 2,16 m³ obštaného priestoru, v čase obhliadky neslúžila slúži svojmu účelu, jej predpokladaná 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:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,20 * 1,20 * 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 218	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	2 190,88
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 2\,190,88 \text{ €}$	613,45

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 218

Prípojka kanalizácie zo stavby do šachty verejnej kanalizácie pred budovou, PVC DN 200, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka cca. 10,50 bm, zriadená v r. 1990, v čase obhliadky neslúžila slúži svojmu účelu, jej predpokladaná 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: 10,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 218	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	1 404,40
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,404,40 \text{ €}$	393,23

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 220

Prípojka zemného plynu zo Záhradnej ulice cez záhradu do budovy, zemná PE DN 40, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 87,00 bm, zriadená v r. 1990, v čase obhliadky neslúžila slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 87,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na parc. 220	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	5 299,41
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 5\,299,41 \text{ €}$	1 483,83

2.2.7 Vonkajšia úprava: spevnená plocha na parc. CKN 218, EKN 1289 a CKN 220

Spevnená plocha z asfaltbetónu pred budovou a na konci záhrady, slúži ako parkovisko, celková plocha 360,00 m², v dobrom technickom stave, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 128,00+232,00 = 360 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha na parc. CKN 218, EKN 1289 a CKN 220	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	360 m ² ZP * 15,27 €/m ² ZP * 4,199 * 0,95	21 928,61
Technická hodnota	28,00 % z 21 928,61 €	6 140,01

2.2.8 Vonkajšia úprava: spevnená plocha v záhrade na parc. 220

Spevnená plocha z betónovej mazaniny za budovou v záhrade podľa priloženej situácie, celková plocha 180,00 m², v technickom stave primeranom veku, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 180,00 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha v záhrade na parc. 220	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$180 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 0,95$	6 196,59
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 6 196,59 \text{ €}$	1 735,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217 v k.ú. Stará Lesná	771 072,06	271 031,83
Prístrešok pri stavbe na parc. 217	18 897,30	5 291,24
plot od suseda na parc. 220	11 485,32	1 148,53
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 218	1 203,41	336,95
vodomerná šachta na parc. 218	2 190,88	613,45
prípojka kanalizácie na parc. 218	1 404,40	393,23
prípojka plynu na parc. 220	5 299,41	1 483,83
spevnená plocha na parc. CKN 218, EKN 1289 a CKN 220	21 928,61	6 140,01
spevnená plocha v záhrade na parc. 220	6 196,59	1 735,05
Celkom za Vonkajšie úpravy	38 223,30	10 702,52
Celkom:	839 677,98	288 174,12

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 neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území obce Stará Lesná v ZÚO na JV hranici obce, ktorá susedí s mestom Vysoké Tatry, na hranici TANAPu, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov. Predmetná lokalita patrí medzi najlepšie lokality rekreačnej oblasti Vysoké Tatry, s dobrou dostupnosťou, v okolí sa nachádzajú rodinné domy, prevádzkové budovy a ubytovacie zariadenia rôzneho charakteru.

Mesto **Vysoké Tatry** sú spolu s Kežmarkom, Popradom a Zakopaným prirodzeným centrom turistického ruchu v pohorí Vysoké Tatry. Jeho rozloha je 380 km^2 . Nachádza sa celé na území TANAP-u, vo Vysokých a Belianskych Tatrách, v severozápadnej časti Spiša. Mesto je v súčasnosti súčasťou okresu Poprad. Počtom obyvateľov necelých 5 000 sa radí k menším na Slovensku. Vysoké Tatry sú spojené Cestou Slobody, vedúcou od Podbanského do Tatranskej Kotliny. Tatranská električká železnica (TEŽ) spája Tatranskú Lomnicu s Vyšnými Hágami a pokračuje až do Štrbského Plesa (miestna časť Štrby). Cez Starý Smokovec TEŽ pokračuje do Popradu, odkiaľ je možné ďalej sa prepraviť železnicou, cestou či letecky.

Obec **Stará Lesná** vďaka svojej výhodnej polohe v príjemnom prírodnom prostredí významným turistickým strediskom. Prechodné ubytovanie turistov a rekreatantov je možné priamo v obci alebo v jej katastri, kde sa nachádzajú hotely, rekreačné zariadenia, penzióny, rekreačné chaty a rodinné domy, ktoré ponúkajú svoje služby v oblasti stravovania, športu, oddychu ale aj zábavy. Bližšie okolie poskytuje ďalšie možnosti pre relax a odpočinok (sú tu 2 kryté bazény, tenisové kurty, sauna, fitness centrá, solária aj golfové ihrisko).

V katastri Starej Lesnej sa nachádzajú viaceré veľké hotely, rekreačné zariadenia, penzióny a osada rodinných rekreačných chat. Spolu s ubytovacími kapacitami v rodinných domoch je tu viac ako 1700 lôžok

na prechodné ubytovanie turistov a rekreantov, pre ktorých je tu okolo 22 stravovacích zariadení s celkovou kapacitou cca 900 miest. Doprava do obce je zabezpečená z oboch smerov. Od Vysokých Tatier prostredníctvom TEŽ (Tatranská električná železnica) a autobusom. Od Popradu a Kežmarku prostredníctvom autobusovej dopravy. Iba 17 km od obce je vzdialené medzinárodné letisko v Poprade. Poprad je tiež významný železničný a autobusový uzol, s množstvom medzinárodných autobusových liniek a vlakových spojov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť bola pôvodne v r. 1929 postavená a slúžila ako rodinný dom, v r. 1987-1990 bola prestavaná vrátane prístavby a nadstavby na tzv. Výcvikové stredisko, dlhodobo neslúži svojmu účelu. Nehnuteľnosť ako celok je vážne poškodená, poznačená vandalizmom, vybavenie a inštalácie vykradnuté, chýbajú nosné prvky krovu, stavba svojim stavom ohrozuje okolie. Jej ďalšie užívanie na akýkoľvek účel si bude vyžadovať veľmi rozsiahlu rekonštrukciu, modernizáciu a zbúranie, resp. odstránenie časti stavby, ktoré nie sú vodné na rekonštrukciu.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem jej technického stavu.



Širšie vzťahy obce Stará Lesná



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa lokality obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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 nebytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). 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 0,40. 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, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe v zmiešanej lokalite rodinných domov a prevádzkových stavieb na okraji obce, nehnuteľnosť vo veľmi zlom technickom stave, dlhodobou neužívaná, poškodená, v okolí prevláda zástavba podobných prevádzkových stavieb a rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti s priaznivým vplyvom na jej hodnotu (záhrada s parkoviskom prístupná zo zadnej Záhradnej ulice), typ stavby je primeraný dobe výstavby, so stavom v čase obhliadky nespĺňa ani minimálne nároky na súčasné trendy porovnateľných stavieb, aktuálna miera nezamestnanosti v okrese Kežmarok je 9,68 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí v obci sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, ktoré majú vplyv na trh s nehnuteľnosťami v obci, orientácia hlavných miestností stavby je všetky svetové strany, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má základnú občiansku vybavenosť, v okolí sú prírodné lokality - TANAP, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť so stavom v čase obhliadky je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,040	8	0,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,200	8	9,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			180	89,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 89,02 / 180$	0,495
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 288\,174,12 \text{ €} * 0,495$	142 646,19 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v ZÚO obce v k.ú. Stará Lesná****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 217 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²
- 218 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²
- 219 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²
- 220 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2126 m²

Pozemok, parcely registra "E" č.:

- 1289 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m²

parc. C KN 217 je v celej ploche zastavaná ohodnocovanou stavbou č.s. 7, parc. 218 spolu s parc. EKN 1289 tvoria pozemok medzi cestou a ohodnocovanou stavbou, parc. 219 tvorí átrium pozemku medzi ohodnocovanou stavbou na parc. 217 a susedným domom na parc. 222, parc. 220 tvorí záhradu za stavbu, ktorá je prístupná aj zo Záhradnej ulice na parc. CKN 992/2 v súkromnom vlastníctve (LV č. 498), poloha a rozsah parciel sú zrejmé podľa priložených kópií z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Stará Lesná, v k.ú. Stará Lesná v okrese Kežmarok, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov. Prístup k pozemkom je z príľahlej verejnej komunikácie, ktorá je štátnou cestou III. triedy 3102. Predmetná lokalita patrí medzi najlepšie lokality rekreačnej oblasti Vysoké Tatry na hranici národného parku TANAP, s dobrou dostupnosťou, v okolí sa nachádzajú rodinné domy a prevádzkové stavby a ubytovacie zariadenia rôzneho charakteru.

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil vo výške 80 % z príľahlého mesta Vysoké Tatry, ktoré zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto oblasti. Cena pozemkom v tejto lokalite podľa realitných portálov sa pohybuje v rozpätí 80-180 €/m² v závislosti od charakteru a možnosti zastavania pozemku.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu: $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$ [EUR], kde: M - výmera pozemku v m² VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m² Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu: $VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{PD}$ [EUR/m²], kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m² k_{PD} - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu $k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$ kde:

- ks - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)
- kv - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)
- kd - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)
- ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- kz - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)
- kr - koeficient reduktujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Východisková hodnota pozemku na m² podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov V_{Hmj} / eura/m²

a) Bratislava 66,39

b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56

c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60

d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96.

e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64

f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0, 50-2, 00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia	k_S
4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0, 90 - 1, 10

k_V - koeficient intenzity využitia (0, 90 - 2, 0) sa stanoví takto:

Intenzita využitia	k_V
5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1, 10 - 1, 15

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0, 80 - 1, 20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou	k_D
5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1, 05

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0, 90 - 2, 00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha	k_P
2. obchodná poloha a byty	1, 20 - 1, 50

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0, 80 - 1, 50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku	k_I
4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1, 30 - 1, 50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

K_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory	k_Z
- pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

K_R - koeficient redukujúcich faktorov (0, 20 - 0, 99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory	k_R
- ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň	
- závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),	
- iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
CKN 217	zastavaná plocha a nádvorie	541,00	1/1	541,00
CKN 218	zastavaná plocha a nádvorie	97,00	1/1	97,00
CKN 219	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	185,00
CKN 220	zastavaná plocha a nádvorie	1534,00	1/1	1534,00
EKN 1289	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
Spolu výmera				2 412,00

Obec:

Stará Lesná

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	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>centrum turistického ruchu v k.ú. obce Stará Lesná, na hranici s mestom Vysoké Tatry, na hranici TANAPu</i>	1,30
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>pozemky neurčené na ďalšie zastavanie okrem parc. CKN 220, súčasť areálu stavby</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemok s možnosťou využitia dostupnej dopravy autobusom, vlakom a individuálnej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>územie rekreácie v turistickej oblasti Vysoké Tatry</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 povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>lokalita so zvýšeným záujmom o pozemky</i>	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	4,5630
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 4,5630$	96,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. CKN 217	$541,00 \text{ m}^2 * 96,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 455,36
parcela č. CKN 218	$97,00 \text{ m}^2 * 96,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 405,12
parcela č. CKN 219	$185,00 \text{ m}^2 * 96,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 937,60
parcela č. CKN 220	$1 534,00 \text{ m}^2 * 96,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	148 736,64
parcela č. EKN 1289	$55,00 \text{ m}^2 * 96,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 332,80
Spolu		233 867,52

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Stará Lesná, obec Stará Lesná, okres Kežmarok, evidovanej na liste vlastníctva č. 3, a to:

Stavby:

- výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 217 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 541 m^2

- 218 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m^2

- 219 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m^2

- 220 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1534 m^2

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Odpoveď znalca na otázku: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Stará Lesná, obec Stará Lesná, okres Kežmarok, evidovanej na liste vlastníctva č. 3, a to:

Stavby:

- výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 217 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 541 m^2

- 218 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m^2

- 219 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m^2

- 220 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1534 m^2

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

je 377.000.- €.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Výcvikové stredisko č.s. 7 na parc. 217 v k.ú. Stará Lesná	134 160,76
Prístrešok pri stavbe na parc. 217	2 619,16
plot od suseda na parc. 220	568,52
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 218	166,79
vodomerná šachta na parc. 218	303,66
prípojka kanalizácie na parc. 218	194,65
prípojka plynu na parc. 220	734,50
spevnená plocha na parc. CKN 218, EKN 1289 a CKN 220	3 039,30
spevnená plocha v záhrade na parc. 220	858,85
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 297,75
Spolu stavby	142 646,19
Pozemky	
Pozemky v ZÚO obce v k.ú. Stará Lesná - parc. č. CKN 217 (541 m ²)	52 455,36
Pozemky v ZÚO obce v k.ú. Stará Lesná - parc. č. CKN 218 (97 m ²)	9 405,12
Pozemky v ZÚO obce v k.ú. Stará Lesná - parc. č. CKN 219 (185 m ²)	17 937,60
Pozemky v ZÚO obce v k.ú. Stará Lesná - parc. č. CKN 220 (1 534 m ²)	148 736,64
Pozemky v ZÚO obce v k.ú. Stará Lesná - parc. č. EKN 1289 (55 m ²)	5 332,80
Spolu pozemky (2 412,00 m²)	233 867,52
Všeobecná hodnota celkom	376 513,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	377 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristosedemdesiatsedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov a pri miestnej obhliadke. 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 25.09.2026

Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka PDS-010/6-2026 zo dňa 31.08.2026
- výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 31.08.2026
- list vlastníctva č. 3 z 23.09.2026 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy parciel registra "C" z 23.09.2026
- informatívna kópia z katastrálnej mapy parciel registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy z 23.09.2026
- informatívna kópia z katastrálnej mapy parciel registra "C" a "E" na podklade ortofotomapy z 23.09.2026 s vyznačením parcely EKN 1289
- situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti
- situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti s vyznačením inžinierskych sietí
- pôdorys suterénu
- pôdorys I.NP
- pôdorys II.NP
- pôdorys strechy
- rez A-A stavbou
- rez B-B stavbou
- rez C-C stavbou
- rez D-D stavbou
- pohľady na stavbu
- pôdorys krovu
- fotodokumentácia z 24.09.2026



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Ing. Miroslav Vaško
Evidenčné číslo: 913731

Čsl. armády 28
075 01 Trebišov

Sp.zn.: PDS-010/6-2026

V Košiciach, dňa 31. augusta 2026

Vec: Vypracovanie znaleckého posudku – o b j e d n á v k a – zaslanie

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. si u Vás objednáva vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet dražby:

Predmetom vymáhania pohľadávky, výkonu záložného práva a dražby je:

Súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 3, vedenom Okresným úradom Kežmarok, Katastrálny odbor, Okres: Kežmarok, Obec: STARÁ LESNÁ, Katastrálne územie: Stará Lesná, a to:

- parcela registra „C“ KN č. 217 vo výmere 541 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN č. 218 vo výmere 97 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN č. 219 vo výmere 185 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN č. 220 vo výmere 1534 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „E“ KN č. 1289 vo výmere 55 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- stavba - výcvikové stredisko sč. 7 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ KN č. 217,

(ďalej len "Predmet dražby").

Vlastníkom predmetu dražby je:

- EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR; IČO: 50 106 490, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len "Vlastník").

Záložcom, záložným dlžníkom je:

- EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR; IČO: 50 106 490 (ďalej len "Vlastník, záložný dlžník").

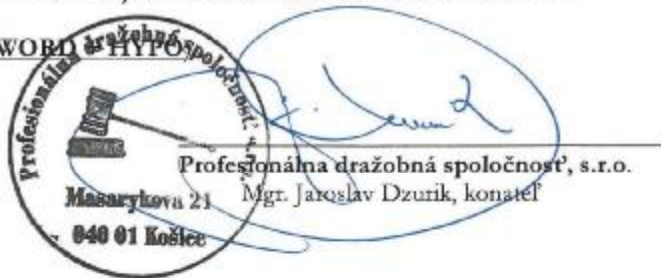
Dlžníkom je:

- EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR; IČO: 50 106 490, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka č. 1420/V,
- Mgr. Ladislav Eliáš, rod. Eliáš, nar. 14.02.1973, bytom Klimkovičova 3135/13, 040 23 Košice – Sídliisko KVP, občan SR.

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do 10. októbra 2026 a odovzdať ho:

- v piatich rovnocenných výtlačkoch,
- v elektronickej forme (CD vo formáte WORD a XLS).

S úctou



Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0902 320 800, e-mail: dzurik@profesionálnadrazobna.sk,
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

EL družstvo
IČO: 50 106 490

Mlynská 28
040 01 Košice

Mgr. Ladislav Eliáš, rod. Eliáš, nar. 1973

Klímkovičova 3135/13
040 23 Košice – Sídliisko KYP

Sp.zn.: PDS-010/7-2026

V Košiciach, dňa 31. augusta 2026

Vec: **Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby.**

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notárioch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách

V Á S V Y Z Ý V A

**umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom,
ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, na základe návrhu obchodnej spoločnosti Finerg Slovakia, s.r.o., so sídlom Stará Lesná 157, 059 60 Stará Lesná, IČO: 54 022 274, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č. 42721/P, zastúpená konateľom Ing. Miroslavom Suchým, konateľom, ako **záložný veriteľ**, vykoná dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Predmetom vymáhania pohľadávky, výkonu záložného práva a dražby je:

Súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 3, vedenom Okresným úradom Kežmarok, Katastrálny odbor, Okres: Kežmarok, Obec: STARÁ LESNÁ, Katastrálne územie: Stará Lesná, a to:

- parcela registra „C“ KN č. 217 vo výmere 541 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN č. 218 vo výmere 97 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN č. 219 vo výmere 185 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN č. 220 vo výmere 1534 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN č. 1289 vo výmere 55 m² Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- stavba - výcvikové stredisko sč. 7 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ KN č. 217,

(ďalej len "Predmet dražby").

Vlastníkom predmetu dražby je:

- EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR; IČO: 50 106 490, v spoluvlastníckom podiele 1/1(ďalej len "Vlastník").

Záložcom, záložným dlžníkom je:

- EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR; IČO: 50 106 490 (ďalej len "Vlastník, záložný dlžník").

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0902 320 890, e-mail: dzurik@profesionaldrazobna.sk,
web: www.profesionaldrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Príma banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268205

Dlužníkom je:

- EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR; IČO: 50 106 490, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka č. 1420/V,
- Mgr. Ladislav Eliáš, rod. Eliáš, nar. 14.02.1973, bytom Klimkovičova 3135/13, 040 23 Košice – Sidlisko KVP, občan SR.

V zmysle § 12 zákona o dobrovoľných dražbách je obhliadka predmetu dražby stanovená na termín:

štvrtok, 24.09.2026 o 10.00 hod.

Súdny znalcom je **Ing. Miroslav Vaško**, evidenčné číslo znalca: 913731, kontakt: 0905/901846.

§ 12 Ohodnotenie predmetu dražby

(1) Dražobník zisťuje ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v drábe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v drábe, nemožno vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

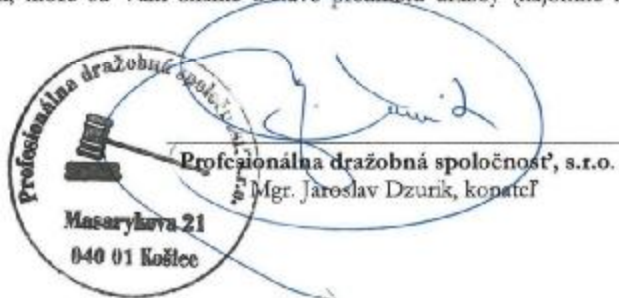
(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

(5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

(6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

Zároveň vás poučujem, že v zmysle § 151m, ods. 4 zákona č. 526/2002 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov „záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva“. Žiadame Vás tiež o poskytnutie dokumentácie k uvedeným nehnuteľnostiam, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Ďalej Vás žiadame o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.).

S úctou



Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
 mobil: 0902 320 800, e-mail: dzurik@profesionálnadrazobna.sk,
 web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 703	Kežmarok	Dátum vyhotovenia	: 23.9.2026
Obec	: 523887	Stará Lesná	Čas vyhotovenia	: 19:29:58
Katastrálne územie	: 858081	Stará Lesná	Údaje platné k	: 22.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
217	541	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
218	97	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
219	185	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
220	1534	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1289	55	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
7	217	13	výcvikové stredisko		1
Plomba vyznačená na základe V-1063/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 13 Budova ubytovacieho zariadenia

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	EL družstvo, Mlynská 28, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 50106490	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva číslo - V 3491/2022 - 305/2022 Zmena údajov - R 438/2024 - 117/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa zákaz scudzenia alebo zaťaženia CKN parc. č. 217, 218, 219, 220, EKN parc. č. 1289 a s.č. 7 (stavba - výcvikové stredisko) na základe Rozhodnutia Obchodného súdu v Záhrebe, č.k. R1-eu-4/2026 zo dňa 23.04.2026 - P 97/26 - 100/26,	-
	Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 - Začatie výkonu záložného práva č. PDS-010/4-2026 v prospech JUDr. Maroša Minčíka, nar. 30.12.1982, bytom Park Angelinum 1117/18, 040 01 Košice a Pavla Banduriča, nar. 28.03.1968, bytom Križinova 280/12, 040 18 Košice - Krásna, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. - na stavbu výcvikové stredisko sč. 7 na parc.č. 217 a pozemky C-KN parc.č. 217, 218, 219, 220 a E-KN parc.č. 1289 - P 150/2026 - 142/2026	-

Správca - Neevidovaní

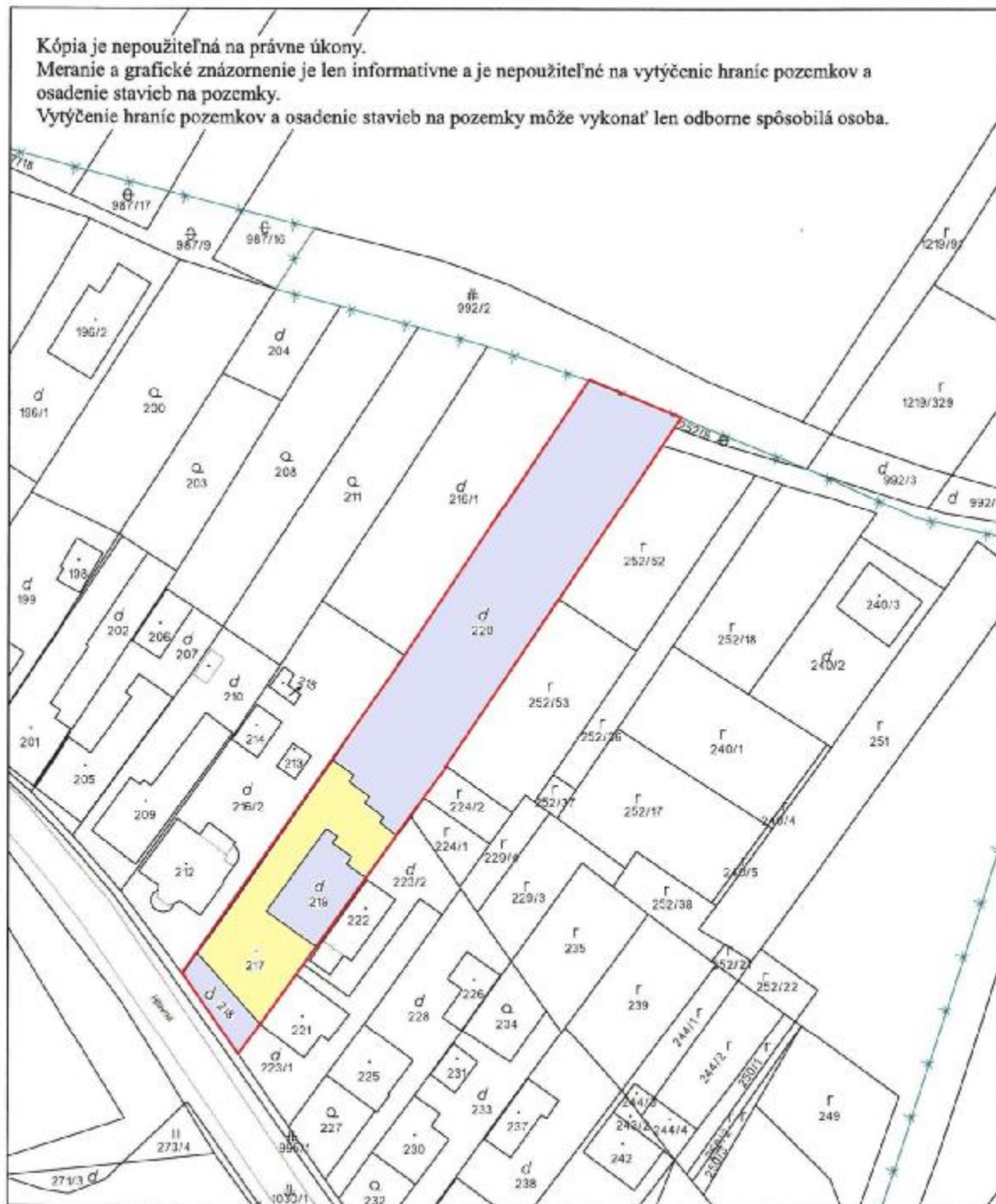
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	JUDr. Maroš Minčík, nar. 30.12.1982, Park Angelinum 1117/18, 040 01 Košice-Staré Mesto; Pavol Bandurič, nar. 28.03.1968, Križinova 280/12, 040 18 Košice-Krásna - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 30.05.2025 na C-KN parc.č. 217, 218, 219, 220, E-KN parc.č. 1289 a stavbu - výcvikové stredisko sč.7 na C-KN parc.č. 217 - V 1191/2025 - 131/2025
Vlastník poradové číslo 1	JUDr. Maroš Minčík, nar. 30.12.1982, Park Angelinum 1117/18, 040 01 Košice-Staré Mesto; Pavol Bandurič, nar. 28.03.1968, Križinova 280/12, 040 18 Košice-Krásna - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 05.01.2026 na C-KN parc.č. 217, 218, 219, 220, E-KN parc.č. 1289 a stavbu - výcvikové stredisko sč.7 na C-KN parc.č. 217 - V 30/2026 - 24/2026

2 z 3



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Kežmarok	Obec Stará Lesná	Katastrálne územie Stará Lesná
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 220 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 9. 2026 19:34:30	Bez autorizácie	
Údaje platné k	22. 9. 2026 18:00:00		

Názov

Prešovský > Kežmarok > Stará Lesná > k.ú. Stará Lesná



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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.

Parcela registra E, 1289

Prešovský > Kežmarok > Stará Lesná > k.ú. Stará Lesná

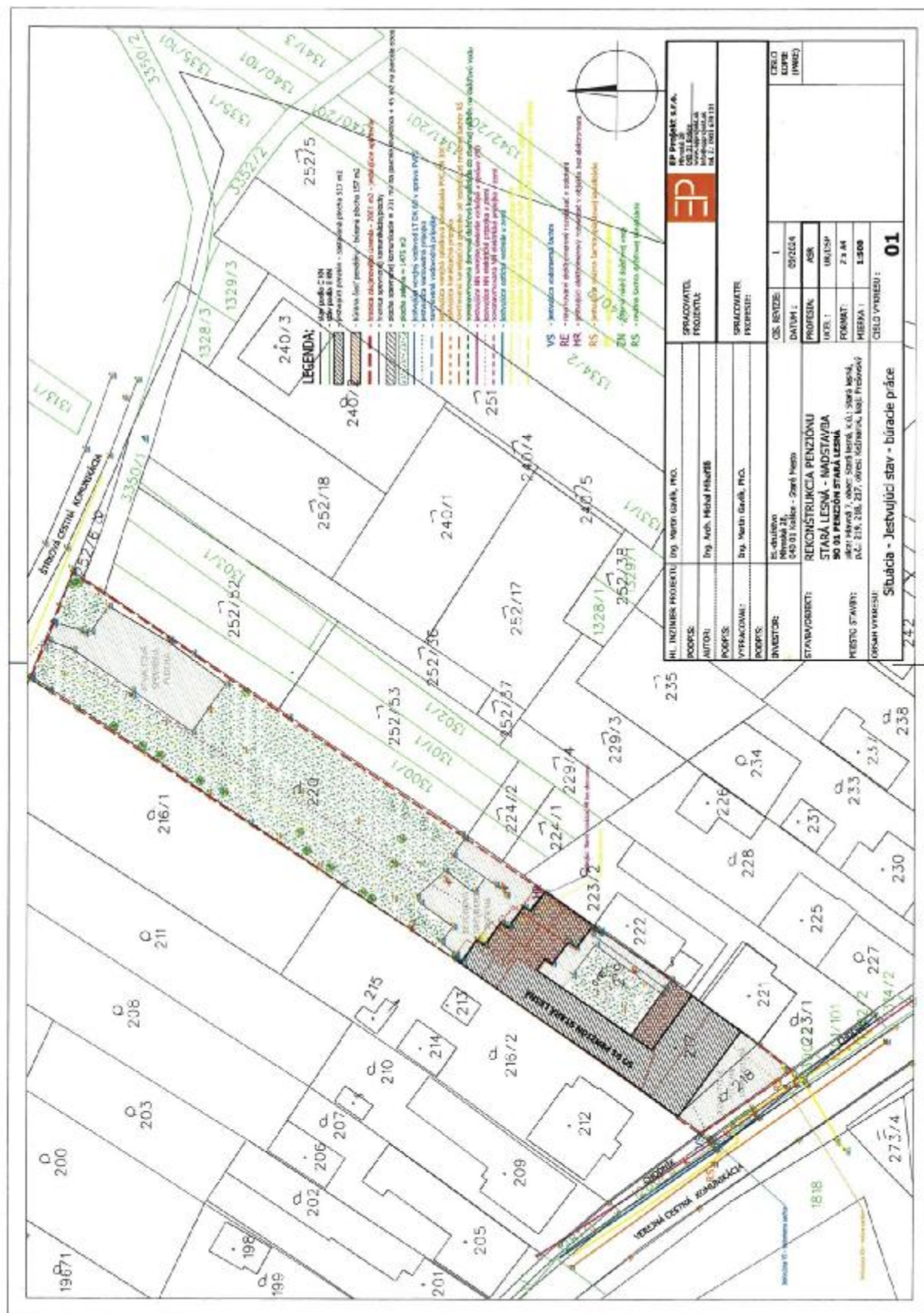


Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

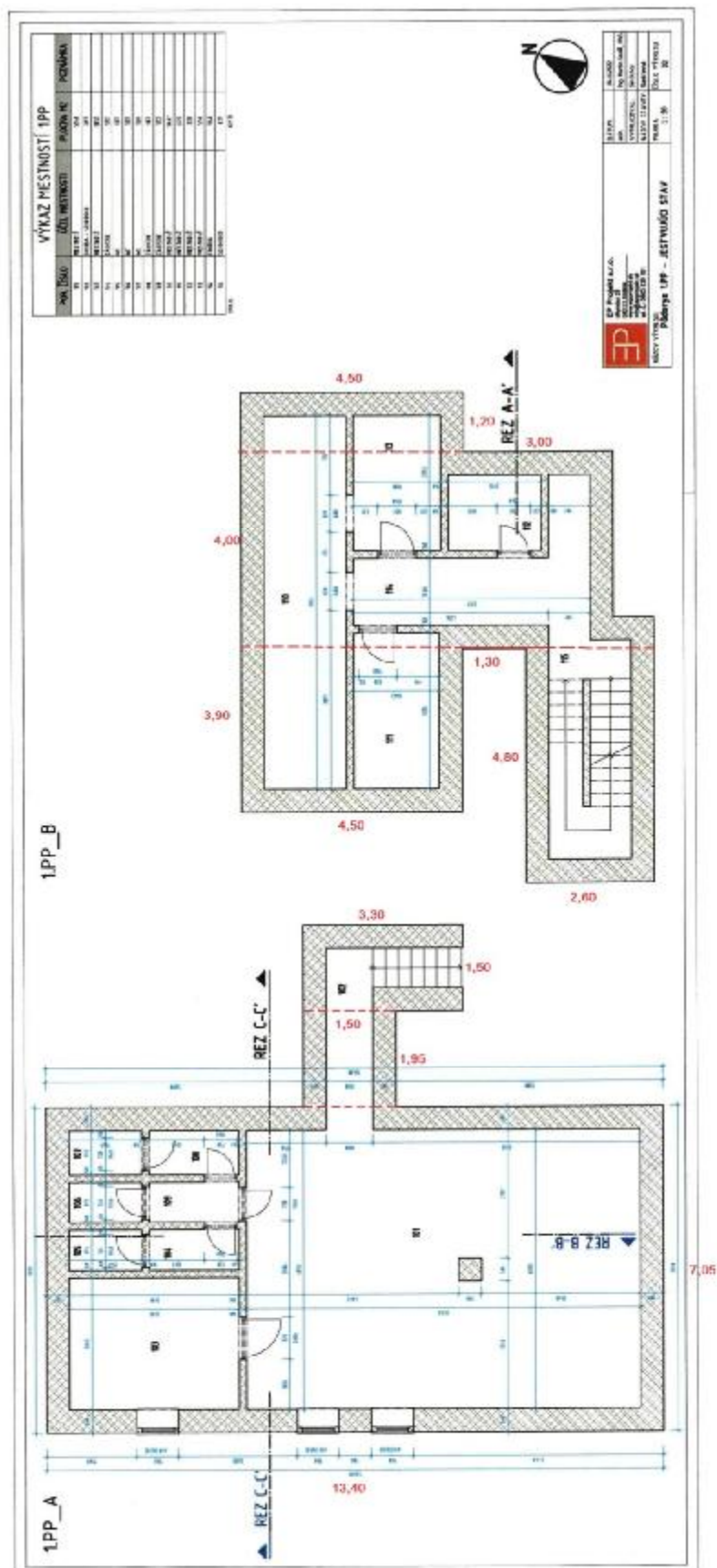
(1/2)

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.



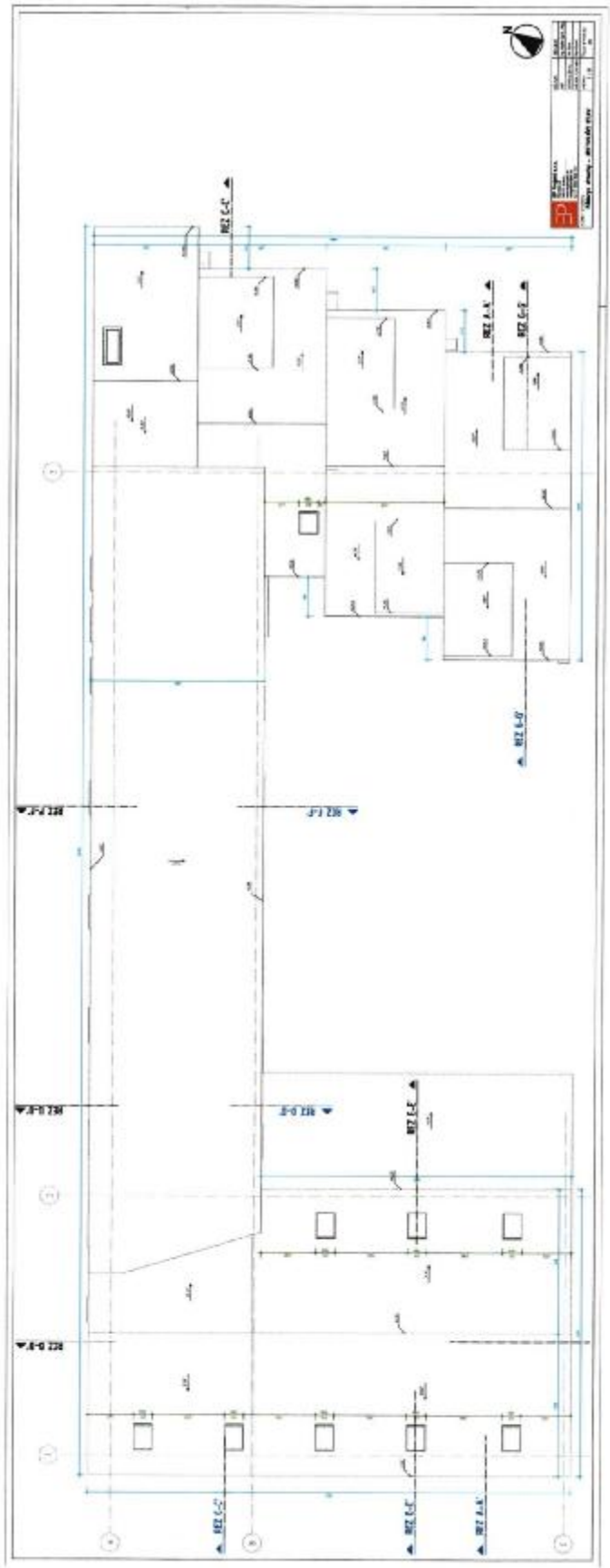


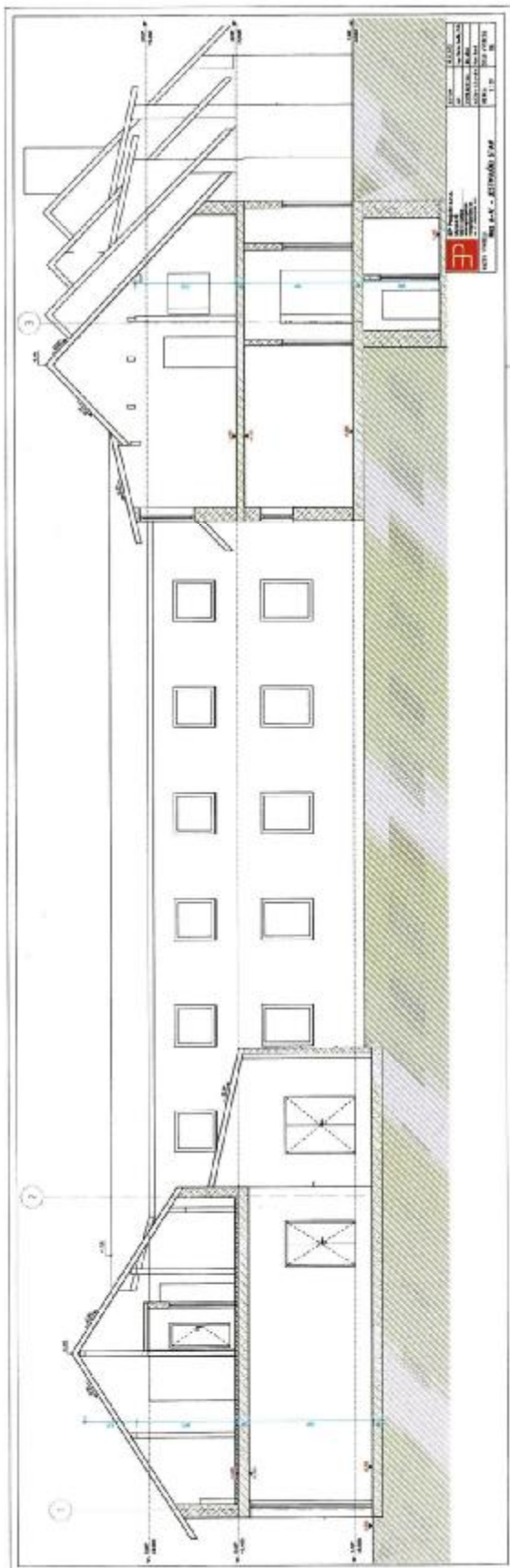


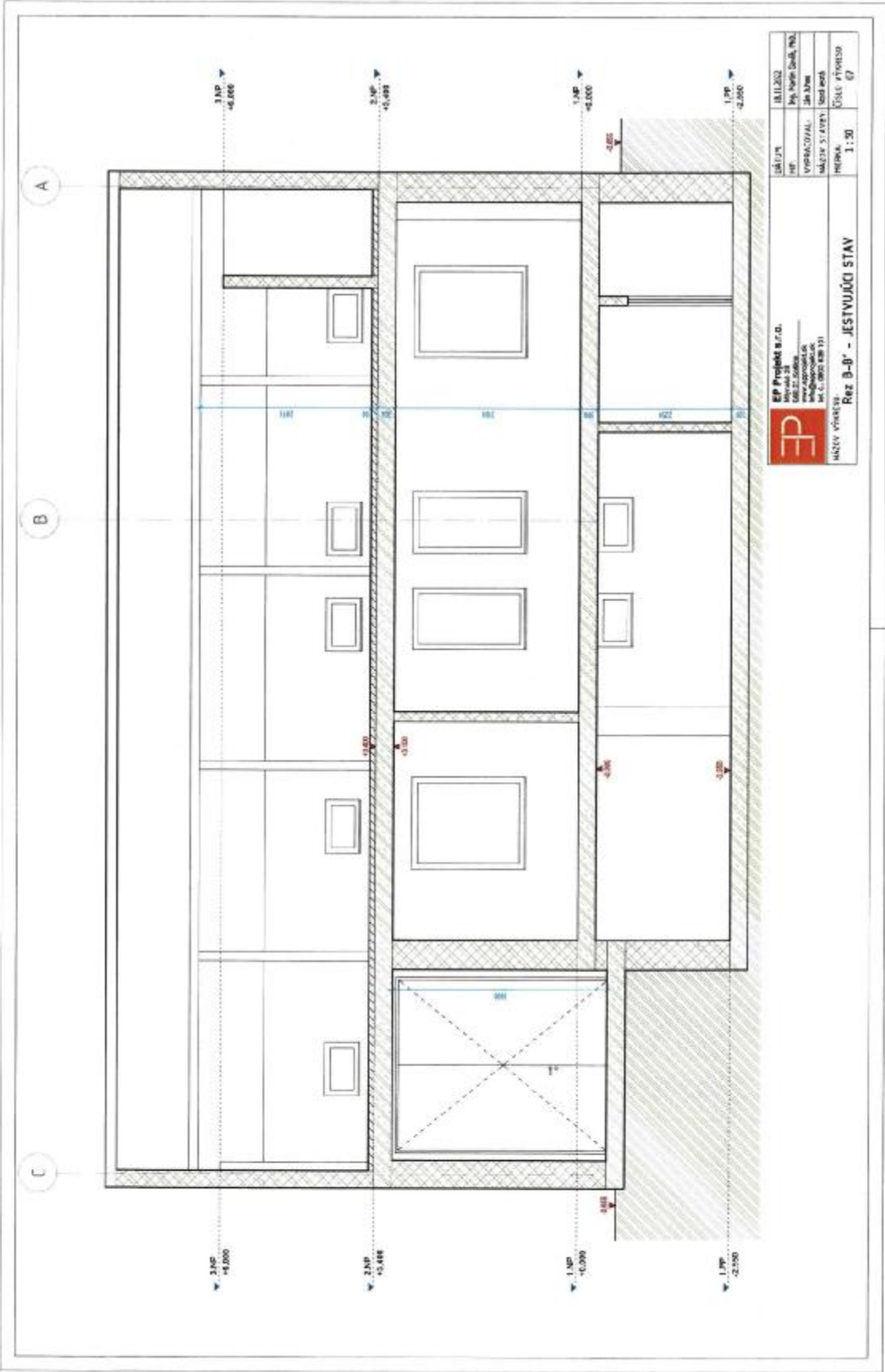




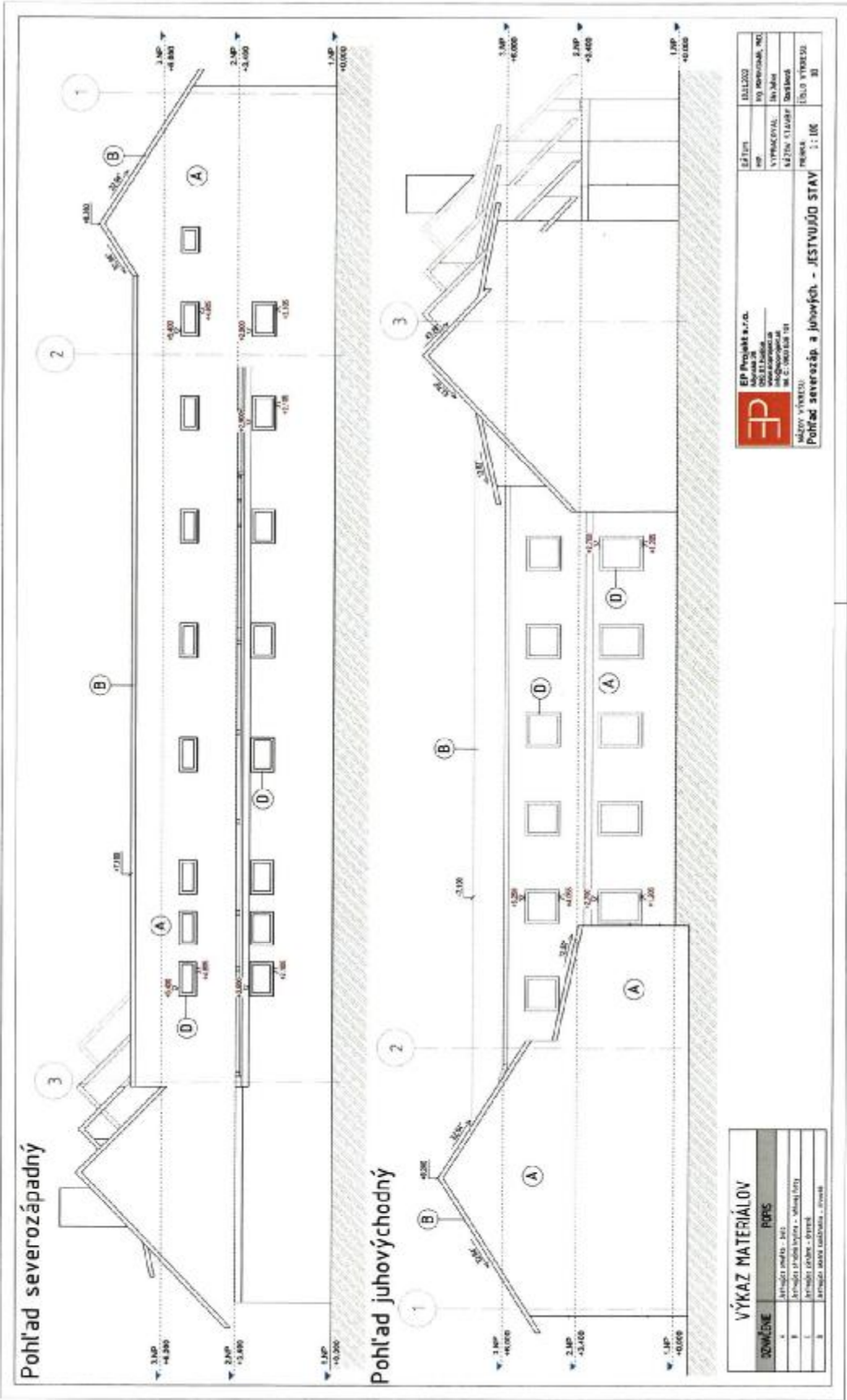


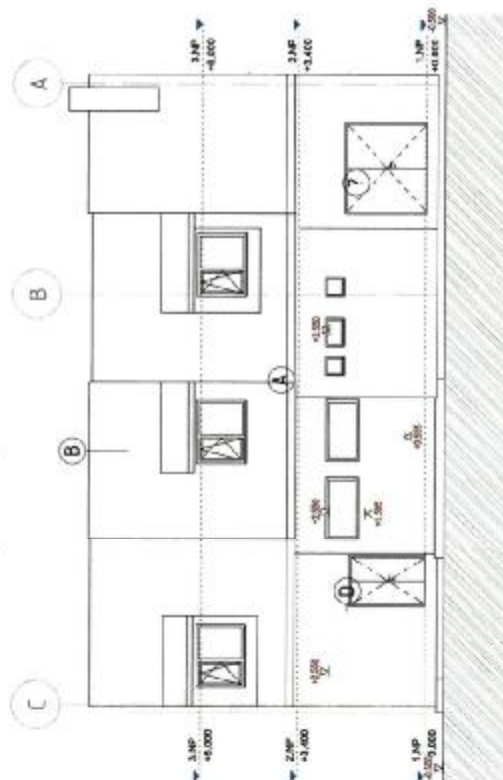
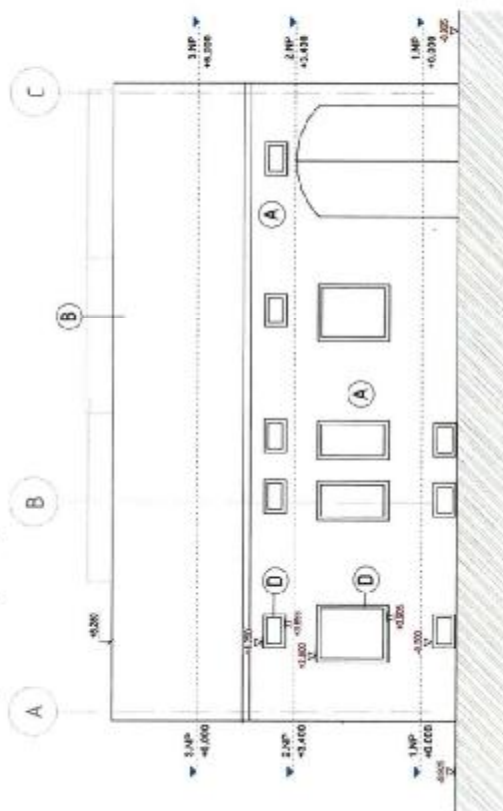






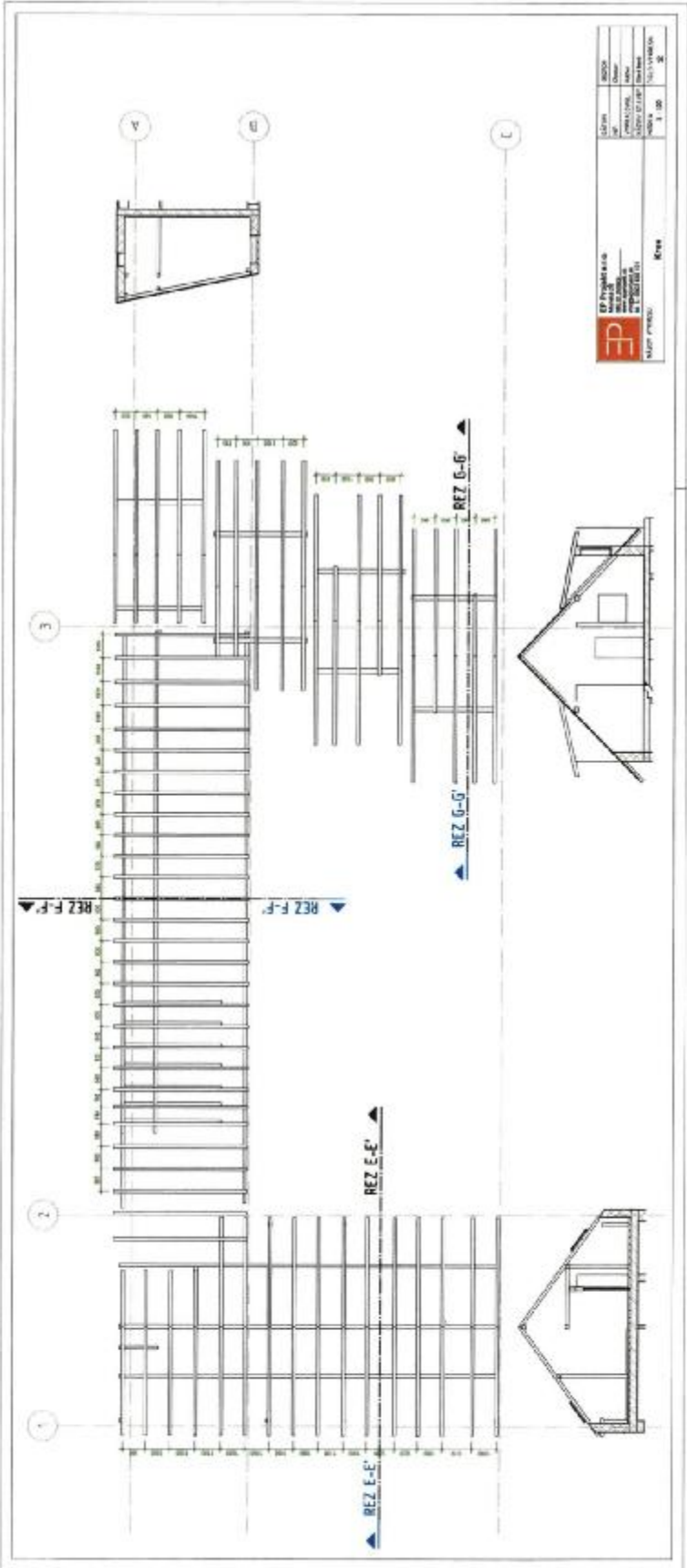






označenie	popis
4	príslušenstvo - zábrus
5	príslušenstvo - zábrus - zábrus
6	príslušenstvo - zábrus - zábrus

 EP Projekt s.r.o. Uprkova 23 105 03 Záhřeb Hrvatska tel. +386 01 4600 636-101 e-mail: info@ep.hr	Izd. 3/04 MS VPRKACI MAJST. STAVAR	1311.332 Eng. Miroslav Stanić, INC 301.3066 Stanić Stanić
	NAZIV VJERSTUJE = JESTVUJUĆI STAV POGLAVLJEŽENJE = SEVEROVJERČE	
	HRSKA 1:100	
	ČULO VJERSTUJE 11	



FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Hlavná ulica pred stavbou v smere na SZ



Hlavná ulica pred stavbou v smere na JV



Pohľad na stavbu z ulice



Súpisné a orientačné číslo na fasáde



Pohľad na stavbu od suseda zo SZ strany



Kanalizačná šachta pred stavbou



Parkovisko pred stavbou od ulice



Pohľad do vodomernej šachty pred stavbou

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Detail okien stavby od ulice



Pohľad na strechu od ulice



Vstupná brána do podbráňa od ulice



Detail pôvodného muriva stavby



201



Rozvádzač v podbráni 201

Podbránie



Štítok rozvádzača, r.v. 1987



Prístrešok 201

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Strecha prístreška 201



Zádverie 202



Izolačka 205



Detail okna izolačky 205 od ulice



Chýbajúci radiátor v izolačke 205



Miestnosť 224 na I.NP



Chýbajúci radiátor v miestnosti 224 na I.NP



Detail podlahy miestnosti 224 na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Detail podlahy miestnosti 224 na I.NP



Prijímacia kancelária 207 na I.NP



Sklad 206



Sklad 225



Kabinet 208 na I.NP



Zádverie 210 na I.NP



Prechodná kuchynka 211



Chodba 212

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Predsienka 213



Umývareň 216



WC 214



Izba 217



Detail okna izby 217



Izba 218



Schody do suterénu 102



Chodba v suteréne 102

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Miestnosť 101 v suteréne



Miestnosť 101 v suteréne



Detail stropu suterénu



Okno miestnosti 101 v suteréne



Miestnosť 103 v suteréne



Záďverie 109 v suteréne



WC 104 a 105 v suteréne



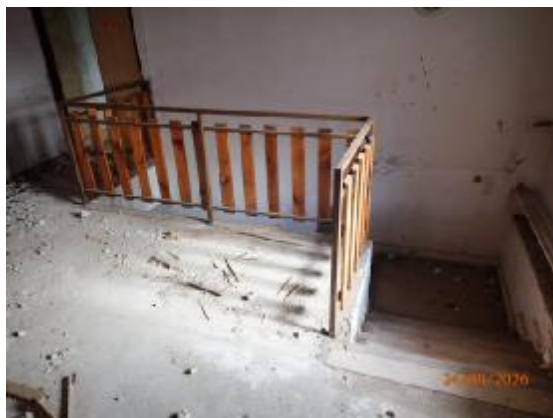
WC 107 a 108 v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Schodisko 209 na I.NP



Schodisko 313 na I.NP



Detail stropu II.NP



Požiarny hydrant bez výbroje



Priestor 308 na II.NP



Umývareň 312 na II.NP



Rozvádzač na II.NP



Štítok rozvádzača, r.v. 1987

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

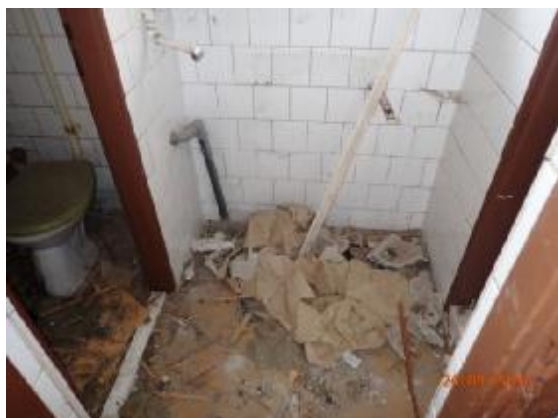
Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Detail časti krovu na II.NP



Priestor 308 na II.NP



Predsienka 310 na II.NP



WC 309 na II.NP



Sprcha 311 na II.NP



Priestor 308 na II.NP



Chýbajúce prvky krovu



Detail časti krovu na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Diera v streche



Priestor 308 na II.NP



Detail strešného okna



Okno od ulice na II.NP v priestore 308



Stupačky na II.NP



Priestor 308 na II.NP



Detail časti krovu na II.NP



Chodba priestoru 307 na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Kuchynský kút 301 na II.NP



Sprcha II.NP



Predsieň 304 na II.NP



Umývarka 306 na II.NP



Detail časti krovu na II.NP



Priestor 307 na II.NP



Chodba priestoru 307 na II.NP do átria



Priestor 307 na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



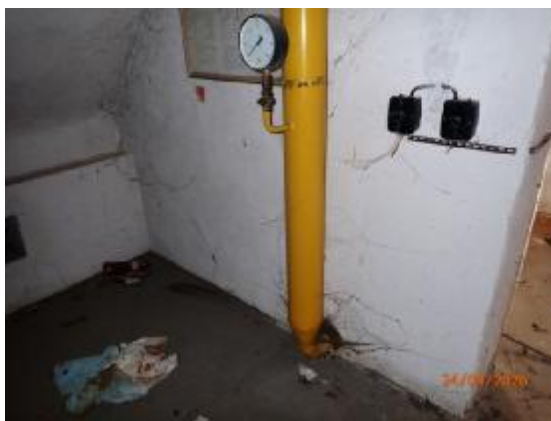
Chodba 314 na II.NP



Kotolňa 323 na II.NP



Rozdeľovač v kotolni



Prípojka plynu do kotolne



TÚV v kotolni



Zásobník



WC 318 a 320 na II.NP



WC 319 a 324 na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



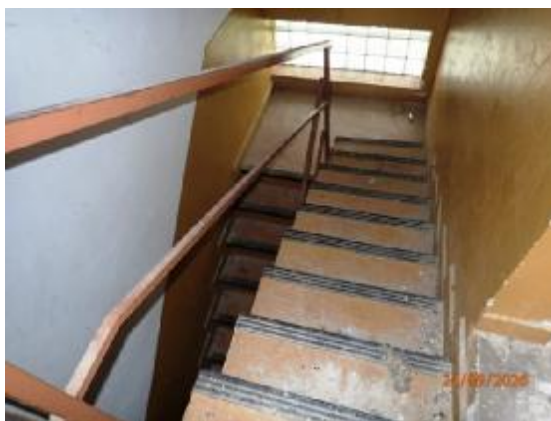
Miestnosť 316 na II.NP



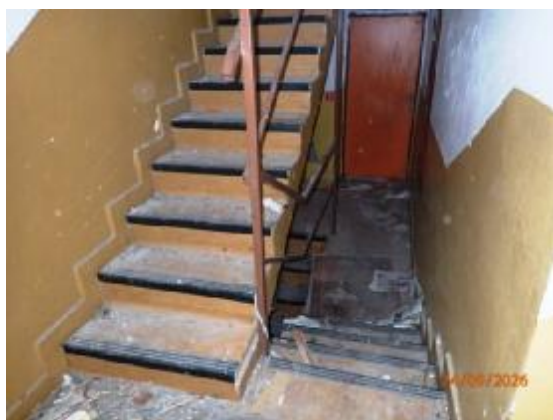
Schodisko 317 na II.NP



Šachta medzi I. a II.NP



Schodisko 317 na II.NP



Schodisko 236 na I.NP



Chodba 236 na I.NP



Zabednené dvere do záhrady z chodby 234



Kuchyňa 232 na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



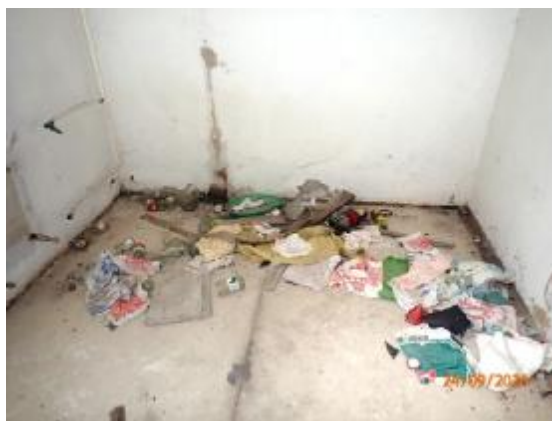
Kuchyňa 232 na I.NP



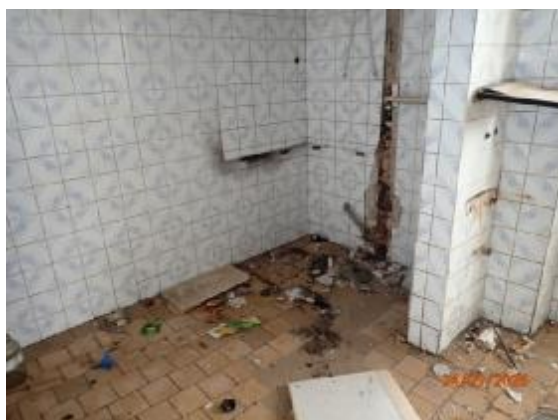
Kuchyňa 232 na I.NP



Kuchyňa 232 na I.NP



Kuchyňa 232 na I.NP



Kuchyňa 232 na I.NP



Zvyšok potrubia VZT v kuchyni



Chodba 231 na I.NP



WC 230 na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Výlevka 229 na I.NP



Rozvádzač ELI pre kuchyňu



Štítok rozvádzača, r.v. 1988



Vstup do plynomerne 228 z dvora na I.NP



Garáž 226 na I.NP



Miestnosť 227 na I.NP



Schody do suterénu 115



Detail muriva suterénu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Chodba 114 v suteréne



Bazén 111 v suteréne



Vlhké murivo suterénu



Miestnosť 112 v suteréne



Miestnosť 110 v suteréne



Miestnosť 110 v suteréne



Miestnosť 113 v suteréne



Miestnosť 110 v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Átrium stavby



Átrium stavby



Átrium stavby



Átrium stavby



Záhradná ulica za záhradou v smere na JV



Záhradná ulica za záhradou v smere na SZ



Oplocenie záhrady od záhradnej ulice



Plot od suseda v záhrade

FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2026

Výcvikové stredisko č.s. 7 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Stará Lesná, okres Kežmarok



Spev. plocha v záhrade v smere k stavbe



Spev. plocha v záhrade v smere na SV



Stredná časť záhrady



Pohľad na stavbu zo záhrady



Pohľad na stavbu zo záhrady



Pohľad na stavbu zo záhrady



Pohľad na stavbu zo záhrady



Anglický dvorček okien suterénu v záhrade

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 98/2026.

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

Podpis znalca