

Znalec: Ing. Juraj SEDLÁČEK
Záhradná 8, 911 05 Trenčín,
tel.č.: 0903 404097
e-mail: rina.trencin@gmail.com
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby
odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve
odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel' : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02, Bratislava

Číslo spisu/objednávky : Objednávka zn. HP084/25/33A zo dňa 09.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č.30/2026

Vo veci:

určenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.133, LV č.789, k.ú. Nesluša s príslušenstvom a pozemku parc.č.2209, LV č.789, k.ú. Nesluša, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 39(12)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.133, LV č.789, k.ú. Nesluša s príslušenstvom a pozemku parc.č.2209, LV č.789, k.ú. Nesluša, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 13.02.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.02.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka zn.HP084/25/33A, zo dňa 09.02.2026 - kópia
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky zn.HP084/25/28A, zo dňa 09.02.2026 - kópia
- Znalecký posudok č.24/2023 (Ing. Pavol RAŠKA) - kópia

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 789, k.ú. Nesluša, zo dňa 12.02.2026 - kópia z portálu zbgis.sk
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 12.02.2026 - kópia z portálu zbgis.sk
- Informácia o obci Nesluša - www.e-obce.sk
- Zameranie nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty 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 Slovenskej republiky 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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, 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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacía a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.789 kópia z portálu zbgis.sk

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.2209 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m²

Stavby

Rodinný dom s.č.133 na parc.č.2209

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 ŠARLINA Jozef r. ŠARLINA, Sládkovičova 1231/39, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, SR

Dát.nar.:24.11.1992

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

P 158/2025 - Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO : 31320155 - Poznomenáva sa začatie výkonu záložného práva na CKN p. č. 2209, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m² a na rodinný dom čs. 133 na p.č. CKN 2209 - 421/25

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 4

V 1210/2023 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/452756/23- 002/000, povolená dňa 24.08.2023 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO : 31320155 na parcelu č. CKN 2209, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m² a na rodinný dom čs. 133 na parcele č. CKN 2209 - 389/23

Vlastník poradové číslo 4

Z 1225/2025 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 376EX 169/25-38 od exekútorského úradu Žilina, súdny exekútorom JUDr. Martin Píry v prospech : Dávid Šarlina, Smreková 22, Žilina, nar. 05.11.2013, zast. Michaela Holubcová, Smreková 22, 01007 Žilina na p.č. CKN 2209, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m², na rodinný dom čs. 133 na p.č. CKN 2209 pre povinného : Šarlina Jozef, nar. 24.11.1992 - 307/25

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním, vykonaná dňa 13.02.2026, za účasti nájomcov ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 13.02.2026.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi boli predložené schematické pôdorysy ohodnocovaných nehnuteľností, ktorá sú súčasťou Znaleckého posudku č.24/2023 (Ing. Pavol RAŠKA). Skutkový stav bol zistený zameraním a vonkajšie rozmery

ohodnocovaných nehnuteľností zistené pri miestnej obhliadke sú zachytené v grafických prílohách znaleckého posudku.

Doklady o veku ohodnocovaných nehnuteľností sa nezachovali. Vek jednotlivých objektov je určený na základe údajov zo Znaleckého posudku č.24/2023 (Ing. Pavol RAŠKA).

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významnejšie rozdiely medzi právnym stavom vedeným v katastri nehnuteľností a skutočnosťou zistenou pri miestnej obhliadke

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

- Rodinný dom s.č.206
- Drobné stavby
 - Stodola na p.č.2209
 - Dielňa na p.č.2209
 - Sklad na p.č.2209
- Oplotenie
- Vonkajšie úpravy
 - Domáca vodáreň
 - Prípojka kanalizácie
 - Žumpa
 - Plynová prípojka
 - Prípojka NN
 - Vonkajšie schody
 - Spevnené plochy
- Pozemky
 - parc.č.2209

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

Nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).“.

V zmysle Územného plánu obce Nesluša dostupného na internete, sa ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú na pozemkoch, ktoré sú súčasťou plôch s funkčným využitím "Plochy bývania".

Územný plán obce Nesluša je dostupný na internetovej stránke: <https://www.neslusa.sk/dokumenty-obce/strategicke-dokumenty/uzemny-plan-obce-neslusa>

Územný plán obce Nesluša bol schválený VZN obce Nesluša č.1/2016.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.133

POPIS STAVBY

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Nesluša, južne od centra obce v zástavbe starších rodinných domov, pri vedľajšej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do centra obce je cca 400 m, vzdialenosť do okresného kúpeľného mesta Kysucké Nové Mesto je cca 2,5 km, vzdialenosť do krajského mesta Žilina je cca 13,0 km.

Rodinný dom je zrealizovaný ako podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a čiastočne zobytneným podkrovím.

V rodinnom dome sa nachádza jedna bytová jednotka.

V suteréne prístupnom z dvora sa nachádza práčovňa, dve kotolne a skladový priestor.

Na I.NP sa nachádza zádverie, chodba, kúpeľňa, kuchyňa, komora, sklad, tri obytné miestnosti a schody do podkrovia.

V podkroví sa nachádza hala, tri obytné a schody na I.NP.

Stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 1958. V roku 2022 bola zrealizovaná prístavba komory s skladau prístupného z dvora.

Dom je zrealizovaný s betónovými pásovými základmi, murovanými nosnými múrmi a murovanými priečkami. Obvodové múry nadzemných častí sú z tehly hr. do 450 mm, obvodové múry suterénu sú betónové. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhľadom. Strecha je sedlová s vikierom, krov drevený trámový, ako strešná krytina sú použité plechové šablóny. Vonkajšie povrchové úpravy sú tvorené prevažne brizolitovou omietkou, okolo okien sú ozdobné prvky z keramického obkladu. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Suterén

Vnútorne úpravy povrchov sú tvorené hladkými vápennými (čiastočne poškodenými omietkami).

Podlaha je tvorená prevažne cementovým poterom, v práčovni z keramickej dlažby.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v ocelových zárubniach. Vstupné dvere sú drevené

Ako zdroje tepla slúžia plynový kotol a kotol na pevné palivo. Plynový kotol slúži aj na prípravu TÚV.

Vo práčovni sa nachádza obmurovaná smaltovaná vaňa s pákovou batériou.

Na podlaží sú zrealizované vnútorné rozvody vody, TÚV, zemného plynu a NN.

I.NP

Vnútorne úpravy povrchov sú tvorené hladkými vápennými omietkami. V kuchyni okolo kuchynskej linky a v kúpeľni je zrealizovaný keramický obklad.

Podlaha obytných miestností sú zrealizovaná ako lamino parkety, v ostatných miestnostiach sú prevažne PVC podlahové krytiny, čiastočne aj keramické dlažby.

Okná sú drevené zdvojené. Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v drevených zárubniach, vstupné dvere sú drevené.

Vykurovanie je teplovodné radiátorové s plechovými vykurovacími telesami.

V kuchyni sa nachádza kuchynská linka dĺžky cca 2,5 m s plynovým sporákom s elektrickou rúrou, digestorom a nerezovým drezom.

V kúpeľni sa nachádza záchodová misa Kombi, keramické umývadlo a sprchovací kút.

V sklade v prístavbe je umiestnený smaltovaný drez

Schody sú betónové, obložené PVC podlahovou krytinou.

Na podlaží sú zrealizované vnútorné rozvody vody, TÚV, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Podkrovie

Vnútorne úpravy povrchov stien sú tvorené prevažne dreveným obkladom.

Podlahy sú zrealizované ako drevené palubovky s kobercami.

Okná sú drevené zdvojené. Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v drevených zárubniach

Vykurovanie je teplovodné radiátorové s plechovými vykurovacími telesami.

Na podlaží sú zrealizované vnútorné rozvody NN.

Rodinný dom je pripojený na verejné rozvody kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie.

Technický stav objektu rodinného domu primeraný veku. Na objekte je vykonávaná pravidelná základná údržba.

Vzhľadom na technický stav a konštrukčné prevedenie, je zostatková životnosť stavby stanovená na 60 rokov, opotrebenie rodinného domu je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. PP	1958	1,2*(4,45*4,09+3,26*4,58+2,12*4,62+2,36*1,93)	56,98	120/56,98=2,106
1. NP	1958	10,02*9,87+2,88*2,23	105,32	
1. NP	2002	1,62*2,75	4,46	
Spolu 1. NP			109,78	120/109,78=1,093
1. Podkrovia	1958	1,2*(3,33*6,72+2,54*4,37+3,12*4,39+3,16*3,25)	68,93	120/68,93=1,741

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panclová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4755

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
----	---	--

	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	630

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	

	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.5 bm)	138
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	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
	Spolu	848

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xyľolit	185
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
	Spolu	3370

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4755 + 630 * 2,106)/30,1260$	201,88
1. NP	$(7115 + 848 * 1,093)/30,1260$	266,94
1. Podkrovie	$(3370 + 0 * 1,741)/30,1260$	111,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením zostatkovej životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1958	68	60	128	53,13	46,87
1. NP	1958	68	60	128	53,13	46,87
1. NP - prístavba	2002	24	60	84	28,57	71,43
1. Podkrovie	1958	68	60	128	53,13	46,87

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	$201,88 \text{ €/m}^2 * 56,98 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	44 334,76
Technická hodnota	46,87% z 44 334,76	20 779,70
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	$266,94 \text{ €/m}^2 * 105,32 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	108 356,04
Technická hodnota	46,87% z 108 356,04	50 786,48
1. NP - prístavba z roku 2002		
Východisková hodnota	$266,94 \text{ €/m}^2 * 4,16 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	4 588,57

Technická hodnota	71,43% z 4 588,57	3 277,62
1. Podkrovie z roku 1958		
Východisková hodnota	111,86 €/m ² *68,93 m ² *4,057*0,95	29 717,46
Technická hodnota	46,87% z 29 717,46	13 928,57

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	44 334,76	20 779,70
1. nadzemné podlažie	112 944,61	54 064,10
1. podkrovné podlažie	29 717,46	13 928,57
Spolu	186 996,83	88 772,37

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stodola na p.č.2209

POPIS STAVBY

Stodola na p.č.2209 je zrealizovaná so zvislými nosnými konštrukciami vo forme železobetónových stĺpov s výplňou jednostranným dreveným obitím. Základy sú betónové pod stĺpmi. Strecha je sedlová, krov drevený trámový, ako strešná krytina je použitá jednodrážková pálená škridla. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Podlaha v stodole hrubá betónová, strop drevený trámový s viditeľnými trámami. Vráta sú drevené zvlakové, resp. plechové otváracie. Vonkajšie povrchové úpravy sú napustením drevených dosiek impregnáciou.

V objete sú zrealizované vnútorné rozvody NN.

Zostatková životnosť je vzhľadom na konštrukčné prevedenie a technický stav stanovená na 40 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

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	1958	8,55*5,73	48,99	18/48,99=0,367

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675

4	Stropy	
	4.3 trámčkové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (2 ks)	590
	Spolu	590

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2660 + 590 * 0,367)/30,1260$	95,48

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením zostatkovej životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	68	40	108	62,96	37,04

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$95,48 \text{ €/m}^2 * 48,99 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	18 028,04
Technická hodnota	37,04% z 18 028,04	6 677,59

2.2.2 Dielňa na p.č.2209

POPIS STAVBY

Dielňa na p.č.2209 je zrealizovaná murovaná konštrukcia založená na betónových základoch. Strecha je sedlová, krov drevený trámový, ako strešná krytina je použitá jednodrážková pálená škridla. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Podlaha je tvorená prevažne cementovým poterom, čiastočne aj keramickou dlažbou, strop je železobetónový monolitický s rovným podhl'adom. Dvere sú drevené, okná jednoduché drevené. Vonkajšie ako aj vnútorné povrchové úpravy sú hladkou vápennou omietkou.

V objete sú zrealizované vnútorné rozvody NN.

Zostatková životnosť je vzhľadom na konštrukčné prevedenie a technický stav stanovená na 40 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

Objekt nebol znalcovi počas miestnej obhliadky sprístupnený. Údaje o vnútornom vybavení prevzal znalec zo Znaleckého posudku č.24/2023 (Ing. Pavol RAŠKA)

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]	kzP
1. NP	1958	3,98*6,35	25,27	18/25,27=0,712

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255

13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4020

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4020 + 0 * 0,712)/30,1260$	133,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením zostatkovej životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	68	40	108	62,96	37,04

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,44 \text{ €/m}^2 * 25,27 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	12 996,30
Technická hodnota	37,04% z 12 996,30	4 813,83

2.2.3 Sklad na p.č.2209

POPIS STAVBY

Sklad na p.č.2209, pristavaný k budove dielne, je zrealizovaná murovaná konštrukcia založená na betónových základoch. Strecha je pultová, krov drevený trámový, ako strešná krytina je použitá jednodrážková pálená škridla. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Podlaha je tvorená prevažne cementovým poterom, strop je železobetónový monolitický s rovným podhl'adom. Dvere sú drevené, okná jednoduché drevené. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné povrchové úpravy sú hladkou vápennou omietkou.

V objekte sú zrealizované vnútorné rozvody NN.

Zostatková životnosť je vzhľadom na konštrukčné prevedenie a technický stav stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

Objekt nebol znalcovi počas miestnej obhliadky sprístupnený. Údaje o vnútornom vybavení prevzal znalec zo Znaleckého posudku č.24/2023 (Ing. Pavol RAŠKA)

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	2002	4,16*2,22	9,24	18/9,24=1,948

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, paľubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spoľu	4615

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4615 + 0 * 1,948) / 30,1260$	153,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením zostatkovej životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2002	24	50	74	32,43	67,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	153,19 €/m ² *9,24 m ² *4,057*0,95	5 455,46
Technická hodnota	67,57% z 5 455,46	3 686,25

2.2.4 Oplotenie

Oplotenie od príľahlých miestnych komunikácií (južná a východná hranica pozemku parc.č.2209) je zrealizované s výplňou zo strojového pletiva medzi oceľovými stĺpkami. Základy aj podmurovka sú betónové. V oplotení sa nachádzajú kovové plotové vráta a vrátka
Celková životnosť je stanovená na 80 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

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	39,00m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	39,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	58,50m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 39 m
Pohľadová plocha výplne: 39*1,50 = 58,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
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 [%]
Oplotenie	1961	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(39,00\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 58,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	9 769,29
Technická hodnota	18,75 % z 9 769,29 €	1 831,74

2.2.5 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň umiestnená v suteréne rodinného domu slúži na zabezpečenie rovnomerných tlakových pomerov vo vnútornom rozvode vody v dome. Zdroj vody nebol zistený, jedná sa pravdepodobne o studňu pod rodinným domom

Celková životnosť je stanovená na 20 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Boď: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	2020	6	14	20	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 4,057 * 0,95$	850,77
Technická hodnota	70,00 % z 850,77 €	595,54

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka slúži na pripojenie rodinného domu na verejné rozvody splaškovej kanalizácie umiestnené v príľahlej miestnej komunikácii. Prípojka je pravdepodobne z materiálu PVC DN 150.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	656,28
Technická hodnota	80,00 % z 656,28 €	525,02

2.2.7 Plynová prípojka

Plynová prípojka slúži k pripojeniu objektu rodinného domu na verejný STL rozvod zemného plynu uložený v priľahlej miestnej komunikácii.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	543,82
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 543,82 \text{ €}$	228,40

2.2.8 Prípojka NN

Vzdušná káblová prípojka NN slúži k pripojeniu objektu rodinného domu na verejný rozvod NN vedený v priľahlej miestnej komunikácii.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	491,17
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 491,17 \text{ €}$	235,76

2.2.9 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody, zabezpečujúce prístup na I.NP rodinného domu z dvora, sú zrealizované ako betónové na železobetónovej doske s povrchom z keramickej dlažby.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $6 \cdot 1,20 = 7,2 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Vonkajšie schody	2002	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm}$ stupňa * $25,23 \text{ €/bm}$ stupňa * $4,057$ * $0,95$	700,13
Technická hodnota	60,00 % z 700,13 €	420,08

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy s povrchom z betónovej vymývanej dlažby tvoria komunikačné plochy vo dvore rodinného domu.

Celková životnosť je stanovená na 40 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2$ ZP
Počet merných jednotiek: 15 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Spevnené plochy	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	422,03
Technická hodnota	80,00 % z 422,03 €	337,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.133	186 996,83	88 772,37
Stodola na p.č.2209	18 028,04	6 677,59
Dielňa na p.č.2209	12 996,30	4 813,83
Sklad na p.č.2209	5 455,46	3 686,25
Oplotenie	9 769,29	1 831,74
Domáca vodáreň	850,77	595,54
Kanalizačná prípojka	656,28	525,02
Plynová prípojka	543,82	228,40
Prípojka NN	491,17	235,76
Vonkajšie schody	700,13	420,08
Spevnené plochy	422,03	337,62
Celkom:	236 910,12	108 124,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľností:



Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Nesluša, južne od centra obce v zástavbe starších rodinných domov, pri vedľajšej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do centra obce je cca 400 m, vzdialenosť do okresného mesta Kysucké Nové Mesto je cca 2,5 km, vzdialenosť do krajského mesta Žilina je cca 13,0 km.

Rodinný dom je zrealizovaný ako podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a čiastočne zobytneným podkrovím.

V rodinnom dome sa nachádza jedna bytová jednotka.

V obci Nesluša sa nachádza základná a materská škola, pošta, autobusová zastávka prímestskej dopravy, obecný úrad a obchody so základným sortimentom tovarov.

Rodinný dom sa nachádza pri vedľajšej miestnej komunikácii. V tejto komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Prístup k rodinnému domu je možný priamo z príľahlej miestnej komunikácie.

Dom sa je umiestnený na rovinnom pozemku približne obdĺžnikového tvaru.

Orientácia okien obytných miestností je na východ a na juh

Miera evidovanej nezamestnanosti v regióne sa dlhodobo pohybuje do 10,0%.

Vzhľadom na skutočnosť, že sa rodinný dom nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, čo je spôsobené tichým vidieckym prostredím a zároveň blízkosťou a dobrou dopravnou dostupnosťou okresného mesta Kysucké Nové Mesto, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na hodnotu 0,6.

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je svojím riešením určená výhradne na bývanie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na technický stav a spôsob užívania nehnuteľnosti, neboli zistené žiadne riziká spojené s jej využívaním.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.789 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva. Táto skutočnosť sa podstatne negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,200	5	6,00

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľností železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	8	9,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	198,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 198,87 / 180$	1,105
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 108\,124,20 \text{ €} * 1,105$	119 477,24 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok****POPIS**

Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Nesluša, južne od centra obce v zástavbe starších rodinných domov, pri vedľajšej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do centra obce je cca 400 m, vzdialenosť do okresného mesta Kysucké Nové Mesto je cca 2,5 km, vzdialenosť do krajského mesta Žilina je cca 13,0 km.

Pozemok sa skladá z parcely č.2209 - plocha zastavaná rodinným domom s.č.133, objektami príslušenstva a taktiež tvoriacim dvor a predzáhradku rodinného domu.

V obci Nesluša sa nachádza základná a materská škola, pošta, autobusová zastávka prímestskej dopravy, obecný úrad a obchody so základným sortimentom tovarov.

Pozemok sa nachádza pri vedľajšej miestnej komunikácii. V tejto komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Prístup k pozemku je možný priamo z príľahlej miestnej komunikácie priamym vjazdom na pozemok.

Jedná sa o rovinný pozemok približne obdĺžnikového tvaru.

Skutočnosť, že sa pozemok nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, čo je spôsobené tichým vidieckym prostredím a zároveň blízkosťou a dobrou dopravnou dostupnosťou okresného mesta Kysucké Nové Mesto a krajského mesta Žilina, je zohľadnená v použitej východiskovej hodnote, ktorá je stanovená ako 60% hodnoty platnej pre mesto Žilina.

Mimoriadne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti na bývanie vyplývajúci z tichého vidieckeho prostredia, v ktorom je pozemok umiestnený, je zohľadnený v použitom koeficiente povyšujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2209	zastavaná plocha a nádvorie	438,00	1/1	438,00

Obec:

Nesluša

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 26,56 €/m² = 15,94 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	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	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,10
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,10 * 1,00	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 15,94 €/m ² * 3,6855	58,75 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2209	438,00 m ² * 58,75 €/m ² * 1/1	25 732,50
Spolu		25 732,50

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.133		0,00	109,78	3
Stodola na p.č.2209		0,00	48,99	1
Dielňa na p.č.2209		0,00	25,27	1
Sklad na p.č.2209		0,00	9,24	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	2209	438,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.133, LV č.789, k.ú. Nesluša s príslušenstvom a pozemku parc.č.2209, LV č.789, k.ú. Nesluša, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.133	98 093,47
Stodola na p.č.2209	7 378,74
Dielňa na p.č.2209	5 319,28
Sklad na p.č.2209	4 073,31
Oplotenie	2 024,07
Domáca vodáreň	658,07
Kanalizačná prípojka	580,15
Plynová prípojka	252,38
Prípojka NN	260,51
Vonkajšie schody	464,19
Spevnené plochy	373,07
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2209 (438 m ²)	25 732,50
Všeobecná hodnota celkom	145 209,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	145 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťpäťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.789 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva. Táto skutočnosť sa negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

V Trenčíne, dňa 13.02.2026

Ing. Juraj Sedláček



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zn.HP084/25/33A, zo dňa 09.02.2026
2. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky zn.HP084/25/28A, zo dňa 09.02.2026
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 789, k.ú. Nesluša, zo dňa 12.02.2026
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 12.02.2026
5. Informácia o obci Nesluša
6. Rodinný dom s.č.133 - Schematické pôdorysy
7. Príslušenstvo rodinného dom s.č.133 - Schematické pôdorysy
8. Fotodokumentácia

Sedláček Juraj Ing.
Záhradná 8
911 05, Trenčín

Naša značka
HP084 /25/33A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
09.02.2026

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás 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 predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, obec Nesluša, katastrálne územie Nesluša, evidovaný na liste vlastníctva č. 789 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 133, postavený na parcele č. 2209,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 2209, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Šarlina Jozef r. Šarlina, narodený 24.11.1992, bytom Sládkovičova 1231/39, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, spoluvlastníky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.



Sarlina Jozef
Sládkovičova 1231/39
024 04 Kysucké Nové Mesto

Naša značka
HP084 / 25/28A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
09.02.2026

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Všeobecná úverová banka, a.s.**, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, dražobník HeyPay s.r.o., zaistí ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto, obec Nesluša, katastrálne územie Nesluša, evidovaný na liste vlastníctva č. 789 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 133, postavený na parcele č. 2209,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 2209, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Šarlina Jozef r. Šarlina, narodený 24.11.1992, bytom Sládkovičova 1231/39, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste **dňa 13.02.2026 o 09:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Sedláček Juraj Ing.** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Z poverenia Banky sme oprávnení Vás upozorniť, že od realizácie dražby môže Banka upustiť a prehodnotiť realizáciu dražby, resp. nepokračovať v dražbe, ak Banka schváli splatenie dlhu formou mimoriadneho splátkového kalendára.

O možnostiach uzavretia splátkového kalendára nás môžete kontaktovať:

- telefonicky na tel. číslach: **0911 833 859, 0903 404 713**
- mailom na adrese: **drazbyvub@heypay.sk**
- písomne na adrese: **HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto**

Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 504 Kysucké Nové Mesto Dátum vyhotovenia : 12.2.2026
 Obec : 509302 Nesluša Čas vyhotovenia : 12:18:37
 Katastrálne územie : 839728 Nesluša Údaje platné k : 11.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 789

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2209	438	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
133	2209	10	Rodinný dom čs. 133		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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
4	Šarlina Jozef r. Šarlina, Sládkovičova 1231/39, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 04, SR, Dátum narodenia: 24.11.1992	1/1
Titul nadobudnutia: V 675/2023 - Kúpna zmluva povolená 29.05.2023 - 260/23		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti

P 158/2025 - Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO : 31320155 - Poznomenáva sa začatie výkonu záložného práva na CKN p. č. 2209, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m2 a na rodinný dom čs. 133 na p.č. CKN 2209 - 421/25	-
--	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	V 1210/2023 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/452756/23-002/000, povolená dňa 24.08.2023 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO : 31320155 na parcelu č. CKN 2209, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m2 a na rodinný dom čs. 133 na parcele č. CKN 2209 - 389/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 1225/2025 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 376EX 169/25-38 od exekútorského úradu Žilina, súdny exekútorom JUDr. Martin Píry v prospech : Dávid Šarlina, Smreková 22, Žilina, nar. 05.11.2013, zast. Michaela Holubcová, Smreková 22, 01007 Žilina na p.č. CKN 2209, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 438 m2, na rodinný dom čs. 133 na p.č. CKN 2209 pre povinného : Šarlina Jozef, nar. 24.11.1992 - 307/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony


[Ďalšie inform](#)


vyhľadavanie ...


[Banskobystrický kraj](#) [Bratislavský kraj](#) [Košický kraj](#) [Nitriansky kraj](#) [Prešovský kraj](#) [Trenčiansky kraj](#) [Trnavský kraj](#) [Žilinský kraj](#)

OKRES: Bytča, Čadca, Dolný Kubín, Kysucké Nové Mesto, Liptovský Mikuláš, Martin, Námestovo, Ružomberok, Turčianske Teplice, Tvrdošín, Žilina



Nesluša

Nesluša - Súčasnosc' obce

Základné informácie

[Podujatia a akcie](#)
[Inzercia v obci](#)
[Súčasnosc' obce](#)
[História](#)
[Príroda](#)
[Kultúrne dedičstvo](#)
[Mapa](#)
[Fórum obce](#)
[Správy z obce](#)
[Dokumenty na stiahnutie](#)

Demografia

- Počet obyvateľov k 31.12.2012 spolu 3167
 - muži 1598
 - ženy 1569
- Predproduktívny vek (0-14) spolu 517
- Produktívny vek (15-54) ženy 866
- Produktívny vek (15-59) muži 1071
- Poproduktívny vek (55+Ž, 60+M) spolu 713
- Celkový prírastok (úbytok) obyv. spolu -14
 - muži -9
 - ženy -5

Infraštruktúra

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Telocvičňa
- Ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Pošta
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola
- Materská škola

zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

Sekcie E-OBCE.sk

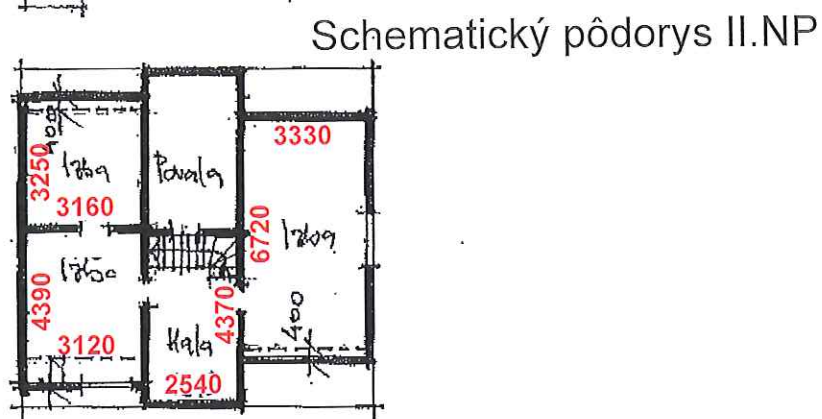
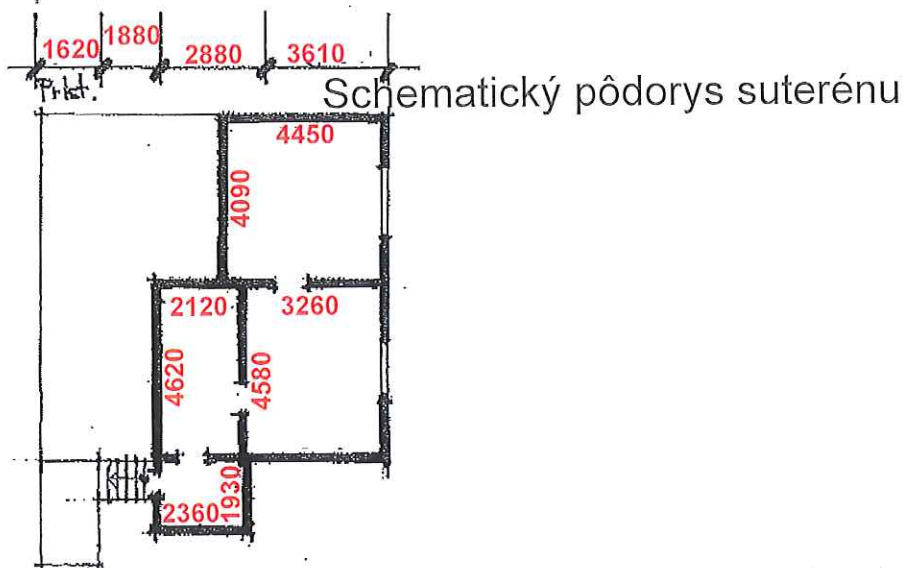
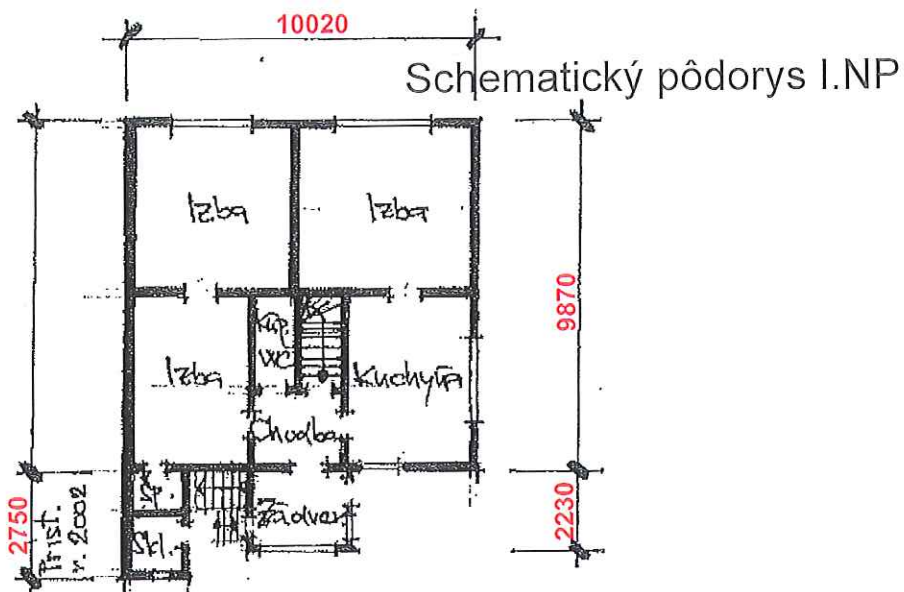
[Fórum](#)
[Fotogaléria Slovenska](#)
[Erby slovenských obcí a miest](#)
[Naša ponuka pre obce a mestá](#)
[Cenník reklamy na stránke E-OBCE.sk](#)
[Úplný zoznam obcí Slovenska](#)
[Kontakt](#)

Reklama bola odstránená.

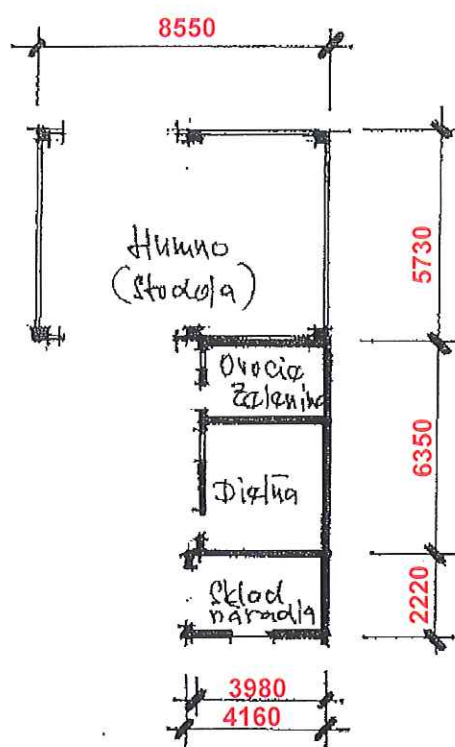
[Podrobnosti](#)

Inzercia


[Pridať nový inzerát](#)



Rodinný dom s.č.133
Nesluša



Rodinný dom s.č.133
Nesluša
Príslušenstvo na p.č.2209



Rodinný dom s.č.133 – pohľad juhozápadný



Rodinný dom s.č.133 – pohľad juhovýchodný



Rodinný dom s.č.133 – pohľad severovýchodný



Rodinný dom s.č.133 – suterén - kotolňa



Rodinný dom s.č.133 – suterén – kotolňa



Rodinný dom s.č.133 – suterén - práčovňa



Rodinný dom s.č.133 – I.NP – kúpeľňa



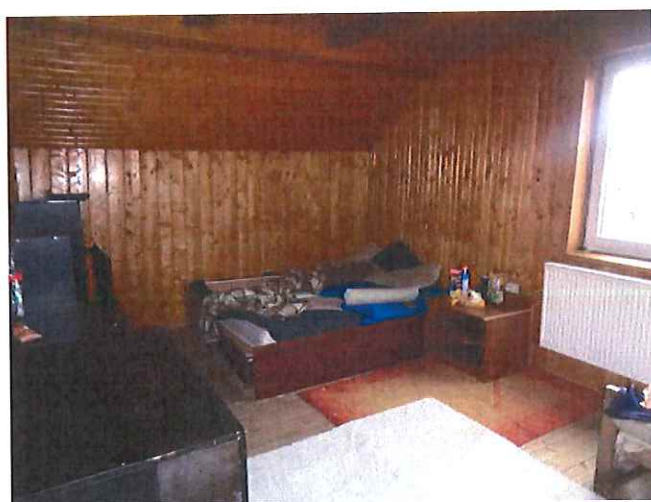
Rodinný dom s.č.133 – I.NP - kuchyňa



Rodinný dom s.č.133 – I.NP – izba



Rodinný dom s.č.133 – podkrovie - izba



Rodinný dom s.č.133 – podkrovie – izba



Stodola, dielňa a sklad na p.č.2209 – pohľad juhovýchodný



Stodola na p.č.2209 – pohľad juhozápadný



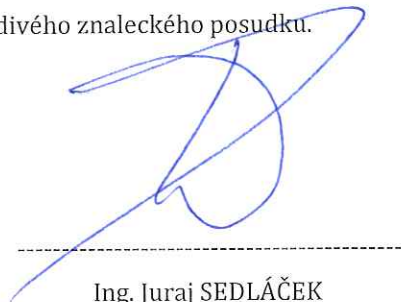
Stodola na p.č.2209

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 30/2025

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



Ing. Juraj SEDLÁČEK