

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

Zadávateľ :

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02, Bratislava

Číslo spisu/objednávky :

HP020/26/11A zo dňa 23.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č.102/2026

Vo veci:

určenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.2496, LV č.4151, k.ú. Stará Turá s príslušenstvom, hospodárskej budovy bez s.č. na pozemku parc.č.6033/5, LV č.4151, k.ú. Stará Turá, pozemkov parc.č.6033/2, 6033/4, 6033/5, LV č.4151, k.ú. Stará Turá a spoluvlastníckeho podielu vo výške 1706/1728 na pozemkoch parc.č.6033/1 a 6034, LV č.3331, k.ú. Stará Turá, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh)

:

45(15)

Počet vyhotovení

:

4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.2496, LV č.4151, k.ú. Stará Turá s príslušenstvom, hospodárskej budovy bez s.č. na pozemku parc.č.6033/5, LV č.4151, k.ú. Stará Turá, pozemkov parc.č.6033/2, 6033/4, 6033/5, LV č.4151, k.ú. Stará Turá a spoluvlastníckeho podielu vo výške 1706/1728 na pozemkoch parc.č.6033/1 a 6034, LV č.3331, k.ú. Stará Turá, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR 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: 22.05.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.04.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zn.: HP020/26/11A, zo dňa 23.03.2026 - kópia
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby zn.: HP020/26/12A, zo dňa 25.03.2026 - kópia
- Znalecký posudok č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) - elektronická kópia
- Oznámenie o určení súpisného čísla zn.: 3026/2017-VF2/A75, zo dňa 27.11.2017 - kópia
- Oznámenie o určení súpisného čísla zn.: 3027/2017-VF2/A75, zo dňa 27.11.2017 - kópia

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4151, k.ú. Stará Turá, zo dňa 15.04.2026 - kópia z portálu zbgis.sk
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3331, k.ú. Stará Turá, zo dňa 15.04.2026 - kópia z portálu zbgis.sk
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 15.04.2026 - kópia z portálu zbgis.sk
- Ortofotomapa zo dňa 22.05.2026 - kópia z portálu zbgis.sk
- Fotodokumentácia exteriéru rodinného domu s.č.2496 a hospodárskej budovy na p.č.6033/5

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 č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

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 neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analyticky, resp. lineárne.

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:

V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, zadávateľ posudku požaduje v zmysle §12, ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. spracovať znalecký posudok na základe dostupných podkladov, ktoré boli znalcovi poskytnuté.

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 diferenciácie. Porovnávacia a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie 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 ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.4151 - kópia z portálu zbgis.sk

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.6033/2 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m²

parc.č.6033/4 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m²

parc.č.6033/5 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.6033/2 Záhrada o výmere 52 m²

Stavby

Rodinný dom s.č.2496 na pozemku parc.č.6033/4

Hospodárska budova bez s.č. na pozemku parc.č.6033/5

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MIHALIK Tomáš r. MIHALIK, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, SR

Dát.nar.: 09.04.1991

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

P-41/2026 - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného dňa 07.05.2021 pod č. V- 1052/2021 na nehn. stavba - rodinný dom s.č. 2496 na C-KN p.č. 6033/4, hospodárska budova na C-KN p.č. 6033/5 a pozemok C-KN p.č. 6033/2, 6033/4, 6033/5 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorá bude výkon záložného práva realizovať formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 240/26

C. Tarchy:

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na nehn. stavba - rodinný dom súp. č. 2496 na pozemku registra C-KN p.č. 6033/4, stavba - hospodárska budova na pozemku registra C-KN p.č. 6033/5, pozemky registra C-KN p.č. 6033/2, 6033/4, 6033/5 na základe zmluvy V-1052/2021 vklad povolený dňa 07.05.2021 - zm.č. 1464/2021

List vlastníctva č.3331 - kópia z portálu zbgis.sk

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.6033/1 Záhrada o výmere 773 m²

parc.č.6034 Záhrada o výmere 651 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

11 LEŠKOVÁ Blanka r. BLEŠKOVÁ, Páterství 33/12, Cheb, PSČ 921 01, ČR

Dát.nar.: 11.07.1977

Spoluvlastnícky podiel: 1/108

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

24 MIHALIK Tomáš r. MIHALIK, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, SR

Dát.nar.: 09.04.1991

Spoluvlastnícky podiel: 1706/1728

Poznámka:

P-41/2026 - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného dňa 07.05.2021 pod č. V- 1052/2021 na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 6030/1, 6034 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorá bude výkon záložného práva realizovať formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 240/26

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

25 MIHALIK Christján r. MIHALIK, Viestova 386/4, Myjava, PSČ 907 01, SR

Dát.nar.: 27.06.2006

Spoluvlastnícky podiel: 1/288

C. Tarchy:

Vlastník poradové číslo 24

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na spoluvlastnícky podiel na pozemku registra C-KN p.č. 6033/1, 6034 pre vl. pod B24, na základe zmluvy V-1052/2021 vklad povolený dňa 07.05.2021 - zm.č. 1464/2021

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola zvolaná objednávateľom posudku, spoločnosťou HeyPay s.r.o. Bratislava na deň 16.04.2026 o 09:00 hod v priestoroch ohodnocovaného rodinného domu s.č.2496. Znalec sa v uvedený termín dostavil k rodinnému domu. Pred domom sa nikto nenachádzal. Znalec vošiel do dvora rodinného domu cez otvorené plotové vráta a niekoľkokrát zaklopal na vchodové dvere. Nikto sa neozval ani neotváral. Potom znalec telefonoval na telefónne číslo vlastníka nehnuteľnosti poskytnuté objednávateľom posudku - nikto nedvíhal.

Následne znalec čakal v aute pred rodinným domom cca 15 min. Keďže sa nikto pred domom neobjavil, zabezpečil fotodokumentáciu exteriéru rodinného domu a o 09:15 hod znalec obhliadku ukončil. O neúspešnom priebehu obhliadky znalec informoval zástupcu objednávateľa posudku.

Fotodokumentácia exteriéru nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 16.04.2026.

d) Technická dokumentácia:

Znalec mal k dispozícii schematické pôdorysy rodinného domu, ktorá sú súčasťou prílohovej časti Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO). Vzhľadom na skutočnosť, že miestna obhliadka rodinného domu nebola v termíne zvolanom objednávateľom posudku umožnená, nebolo možné overiť údaje z týchto pôdorysov zameraním.

Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby rodinného domu je určený na základe údajov z Oznámenia o určení súpisného čísla zn.: 3026/2017-VF2/A75, zo dňa 27.11.2017. Vek stavby hospodárskej budovy na parc.č.6033/4 je určený na základe údajov z Oznámenia o určení súpisného čísla zn.: 3027/2017-VF2/A75, zo dňa 27.11.2017.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Na pozemku parc.č.6033/2 boli zistené stavby ďalších hospodárskych objektov nezapísaných v katastri nehnuteľností

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

- Rodinný dom s.č.2496
- Drobné stavby
 - Hospodárska budova na p.č.6033/5
 - Hospodárska budova - sklad
- Oplotenie
 - Plot predzáhradky

- Plot pletivový
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
- Vodovodná prípojka
- Vodomerná šachta
- Kanalizačná prípojka
- Žumpa
- Prípojka NN
- Spevnené plochy
- Vonkajšie schody
- Pozemok
- parc.č.6033/2 (podiel 1/1)
- parc.č.6033/4 (podiel 1/1)
- parc.č.6033/5 (podiel 1/1)
- parc.č.6033/ (podiel 1706/1728)
- parc.č.6034/ (podiel 1706/1728)

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 využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).“.

V zmysle územného plánu mesta Stará Turá, dostupného na internete, sú ohodnocované nehnuteľnosti zrealizované na plochách s funkčným využitím "Plochy bývania v rodinných domoch". Pozemok parc.č.6034 nie je v územnom pláne riešený.

Vyššie uvedený územný plán je dostupný na internetovej stránke: <https://www.staratura.sk/item/uzemny-plan-mesta-stara-tura-cistopis/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.2496

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č.208 sa nachádza v intraviláne mesta Stará Turá, v časti Súš, severne od centrálnej časti mesta, v zástavbe starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je cca 18,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Myjava je cca 20,0 km.

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný rodinný dom nebol znalcomi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Predmetom ohodnotenia je dvojpodlažný rodinný dom s prístavbou so sedlovou strechou. Postavený je v obci Stará Turá - Súš. Objekt je súčasťou zástavby individuálnych vidieckych rodinných domov, ktoré sú z urbanistického hľadiska charakteristické pre toto územie. Orientácia objektu je JZ - JV. Podľa potvrdenia mesta Stará Turá, pôvodný dom bol postavený v roku 1952. Prístavba bola postavená v roku 1971. Strecha bola modernizovaná v roku 2010 a kompletná modernizácia interiéru bola realizovaná v roku 2019.

Dispozičné riešenie domu:

V 1.PP je kotolňa, dreváreň a schody do dvora

V 1.NP sa nachádza vstupné zádverie, 2 izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza a balkón.

Nakoľko sa v dome nenachádzajú žiadne prevádzkové priestory je dom určený na bývanie.

Dom má 1 podzemné a 1 nadzemné podlažie a jeden byt, ide v zmysle § 43b, ods.3 Stavebného zákona č.50/1976 Zb. o rodinný dom.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Murivo je z monolitického betónu a kameňa hr. 40 cm. Stropy sú monolitické s rovným podhlľadom. Podlahy sú z betónu. Omietky sú vápenno cementové. Rozvod vody studenej i teplej je pozinkovaným potrubím. Kúrenie je kotlom na tuhé palivo. TUV je cez elektrický zásobník. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Schody na 1. NP sú betónové. Podrobný popis konštrukcií a vybavenia podlažia je vid'. tabuľka, tvorba rozpočtových ukazovateľov.

1. Nadzemné podlažie

Obvodové murivo je postavené z pálenej tehly hr. 45 cm. Stropy sú drevené trámové s podhlľadom. Fasáda je z brizolitu. Vnútorne priečky sú z tehly. Vnútorne omietky vápenné hladké. Vnútorne obklady v kúpeľni, WC a v kuchyni sú keramické. Schody sú drevené bez podstupníc. Dvere sú drevené plné aj presklené osadené do drevenej zárubne, okná sú plastové so žalúziami. Podlahy v obytných miestnostiach sú izolované povrch z veľkoplošné plávajúce parkety. V ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Vykurovanie radiátormi Korádo. Elektroinštalácia svetelná aj motorická na poistky. Rozvod vody studenej i teplej je pozinkovaným potrubím. V kúpeľni je osadená plastová rohová vaňa, sprchový kút, umývadlo. Vo WC kombi záchod. v kuchyni je elektrický sporák so sklokeramickou varnou doskou, multifunkčná rúra, nerezové umývadlo, kuchynská linka dĺžky 260 cm, chladnička s mrazničkou. Kanalizácia je vyústená do žumpy. Strecha je sedlová, drevený krov a pálená škridla. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podrobný popis konštrukcií a vybavenia podlažia je vid'. tabuľka, tvorba rozpočtových ukazovateľov.

Pri obhliadke exteriéru rodinného domu boli zistené na viacerých miestach rodinného domu trhliny vo vonkajších omietkach (časť trhlín pod uhlom 45°).

Technický stav objektu je prevzatý z údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO). Opotrebenie je stanovené analyticky v zmysle údajov zo údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1952	1,2*(3,70*4,40)	19,54	
1. PP	1971	1,2*(4,30*4,46)	23,016	
Spolu 1. PP			42,56	120/42,56=2,820
1. NP	1952	12,20*5,40	65,88	
1. NP	1971	9,94*4,91	48,81	
Spolu 1. NP			114,69	120/114,69=1,046

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	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250

6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
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
	Spolu	4675

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	155

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
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 plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670

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
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7560

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	198
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
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
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
-	Konštrukcie naviac	
	Sľečné kolektory (1 ks)	207
	Spolu	1545

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4675 + 155 * 2,820) / 30,1260$	169,69
1. NP	$(7560 + 1545 * 1,046) / 30,1260$	304,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	8,36	1952	170	74	3,64
2	Zvislé konštrukcie	17,57	1952	140	74	9,29
3	Stropy	11,48	1952	140	74	6,07
4	Zastrešenie bez krytiny	5,28	2010	120	16	0,70
5	Krytina strechy	6,15	2010	80	16	1,23
6	Klmpiarske konštrukcie	0,76	2010	80	16	0,15
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,03	2019	80	7	0,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2010	60	16	0,80
9	Vnútorne keramické obklady	1,47	2019	40	7	0,26
10	Schody	2,31	2010	100	16	0,37
11	Dvere	5,19	2019	80	7	0,45
12	Vráta	0,00	1952	0	0	0,00
13	Okná	5,37	2019	80	7	0,47
14	Povrchy podláh	4,80	2019	80	7	0,42
15	Vykurovanie	4,71	2019	50	7	0,66
16	Elektroinštalácia	3,71	2019	50	7	0,52
17	Bleskozvod	0,00	1952	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,70	2019	50	7	0,24
19	Vnútorná kanalizácia	0,37	2019	60	7	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	1952	0	0	0,00

21	Ohrev teplej vody	0,22	2019	40	7	0,04
22	Vybavenie kuchýň	5,07	2019	30	7	1,18
23	Hygienické zariadenia a WC	2,06	2019	50	7	0,29
24	Výťahy	0,00	1952	0	0	0,00
25	Ostatné	5,39	2019	50	7	0,75
	Opotrebenie					28,01%
	Technický stav					71,99%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1952		
Východisková hodnota	169,69 €/m ² *42,56 m ² *4,142*0,95	28 415,20
Technická hodnota	71,99% z 28 415,20	20 456,10
1. NP z roku 1952		
Východisková hodnota	304,59 €/m ² *114,69 m ² *4,142*0,95	137 459,54
Technická hodnota	71,99% z 137 459,54	98 957,12

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	28 415,20	20 456,10
1. nadzemné podlažie	137 459,54	98 957,12
Spolu	165 874,74	119 413,22

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na p.č.6033/5

POPIS STAVBY

Hospodárska budova je umiestnená na pozemku parc.č.6033/5, juhovýchodne od rodinného domu s.č.2496.

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcomi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Ohodnocovaná nehnuteľnosť budova je dvojpodlažná stavba dispozične pozostáva z dielne a spoločenskej miestnosti. na betónových základoch pozostávajúca zo skladov. Nosná konštrukcia je murovaná z pálenej tehly hr. 30 cm. Strešná konštrukcia je plochá, krytina je z natavovacích pásov. Podlahy sú z cementového poteru. Okná sú drevené dvojité, dvere sú drevené. Schody na 2. NP sú drevené bez podstupníc. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podrobný popis konštrukcií a vybavenia podlažia je vid'. tabuľka, tvorba rozpočtových ukazovateľov.

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO), stanovená na 80 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	1971	3,61*4,75+0,98*4,05	21,12	18/21,12=0,852
2. NP	1971	3,61*4,75+0,98*4,05	21,12	18/21,12=0,852

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.7 mäkké drevo bez podstupnic	330
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4460

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké piné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3060

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4460 + 0 * 0,852)/30,1260$	148,04
2. NP	$(3060 + 0 * 0,852)/30,1260$	101,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1971	55	25	80	68,75	31,25
2. NP	1971	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	$148,04 \text{ €/m}^2 * 21,12 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	12 302,88
Technická hodnota	$31,25\% \text{ z } 12 302,88$	3 844,65
2. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	$101,57 \text{ €/m}^2 * 21,12 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	8 440,98
Technická hodnota	$31,25\% \text{ z } 8 440,98$	2 637,81

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	12 302,88	3 844,65
2. nadzemné podlažie	8 440,98	2 637,81
Spolu	20 743,86	6 482,46

2.2.2 Hospodárska budova - sklad

POPIS STAVBY

Hospodárska budova - sklad je umiestnená na pozemku parc.č.6033/2, južne od rodinného domu s.č.2496.

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcomi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Ohodnocovaná nehnuteľnosť hospodárska budova je prízemná stavba na betónových základoch pozostávajúca zo skladu a drevárne. Nosná konštrukcia je murovaná z pálenej tehly hr. 30 cm a časť je obitá drevom. Strešná konštrukcia je sedlová vytvorená z drevených prvkov, krytina, cementová škridla. Podlahy sú z hrubej betónovej bez izolácie. Vráta sú drevené zvlakové. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podrobný popis konštrukcií a vybavenia podlažia je vid' tabuľka, tvorba rozpočtových ukazovateľov.

Pri miestnej obhliadke exteriéru nehnuteľnosti znalec zistil, že klampiarske konštrukcie nie sú zrealizované.

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO), stanovená na 80 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	1968	5,20*5,85	30,42	18/30,42=0,592

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4150

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4150 + 295 * 0,592) / 30,1260$	143,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,55 \text{ €/m}^2 * 30,42 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	17 182,89
Technická hodnota	27,50% z 17 182,89	4 725,29

2.2.3 Plot predzáhradky

Plot predzáhradky je zrealizovaný s výplňou z kovových zváraných rámov medzi ocelovými stĺpikmi. Základy aj podmurovka sú betónové. V plote sa nachádzajú kovové plotové vrátka.
 Celková životnosť je stanovená na 60 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:			
	z kameňa a betónu	18,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m

3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	21,60m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,0 m
 Pohľadová plocha výplne: $18 \times 1,20 = 21,60 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 predzáhradky	1972	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,00 \text{ m} \times 53,98 \text{ €/m} + 21,60 \text{ m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 4,142 \times 0,95$	5 558,69
Technická hodnota	10,00 % z 5 558,69 €	555,87

2.2.4 Plot pletivový

Plot severnej hranice pozemkov parc.č.6033/2 a 6033/1 je zrealizovaný s výplňou zo strojového pletiva medzi ocelovými stĺpikmi. Základy sú betónové okolo stĺpikov. Celková životnosť je stanovená na 65 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 ocelových, betónových alebo drevených	45,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	81,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 45,0 m
 Pohľadová plocha výplne: $45,0 \times 1,80 = 81,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 pletivový	1968	58	7	65	89,23	10,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 81,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,142 * 0,95$	5 017,82
Technická hodnota	10,77 % z 5 017,82 €	540,42

2.2.5 Studňa

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Kopaná studňa s ručným čerpadlom je z betónových skruží.

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) stanovená na 100 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
 Hĺbka: 12 m
 Priemer: 100 mm
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
 nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1952	74	26	100	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 2\text{m} + 91,95 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,142 * 0,95$	6 509,86
Technická hodnota	26,00 % z 6 509,86 €	1 692,56

2.2.6 Vodovodná prípojka

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Vodovodná prípojka z plastového potrubia je napojená na verejný vodovod.

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) stanovená na 50 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)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1978	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 395,08
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 1\,395,08 \text{ €}$	55,80

2.2.7 Vodomerná šachta

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

VŠ je pred domom vo dvore.

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) stanovená na 50 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)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 1,5 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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	1978	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	1 500,79
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 1\,500,79 \text{ €}$	60,03

2.2.8 Kanalizačná prípojka

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Prípojka kanalizácie je z kameninového potrubia - DN 125 napojená do žumpy.

Celková životnosť je stanovená na 75 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: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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	1952	74	1	75	98,67	1,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	600,86
Technická hodnota	$1,33 \% \text{ z } 600,86 \text{ €}$	7,99

2.2.9 Žumpa

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcomi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Betónová žumpa je pri rodinnom dome

Celková životnosť je stanovená na 80 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: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
Žumpa	1952	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	2 546,98
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 2\,546,98 \text{ €}$	191,02

2.2.10 Prípojka NN

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcomi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Prípojka NN je napojená z jestvujúceho elektrického stĺpa z miestneho rozvodu vzdušným 3 - fázovým káblom Al 4x10 mm² na strechu domu.

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) stanovená na 60 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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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 NN	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	352,57
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 352,57 \text{ €}$	52,89

2.2.11 Spevnené plochy

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Spevnené betónové plochy tvoria plochu vo dvore

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) stanovená na 60 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $65 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	2 207,28
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 2 207,28 \text{ €}$	183,87

2.2.12 Vonkajšie schody

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, prevzal znalec opis objektu zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Vonkajšie betónové schody tvoria vstup do rodinného domu.

Celková životnosť je v zmysle údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) stanovená na 60 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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $11 * 1,2 = 13,2 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,2 \text{ bm}$ stupňa $* 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa $* 4,142 * 0,95$	370,86
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 370,86 \text{ €}$	30,89

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.2496	165 874,74	119 413,22
Hospodárska budova na p.č.6033/5	20 743,86	6 482,46
Hospodárska budova - sklad	17 182,89	4 725,29
Plot predzáhradky	5 558,69	555,87
Plot pletivový	5 017,82	540,42
Studňa	6 509,86	1 692,56
Vodovodná prípojka	1 395,08	55,80
Vodomerná šachta	1 500,79	60,03
Kanalizačná prípojka	600,86	7,99
Žumpa	2 546,98	191,02
Prípojka NN	352,57	52,89
Spevnené plochy	2 207,28	183,87
Vonkajšie schody	370,86	30,89
Celkom:	229 862,28	133 992,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

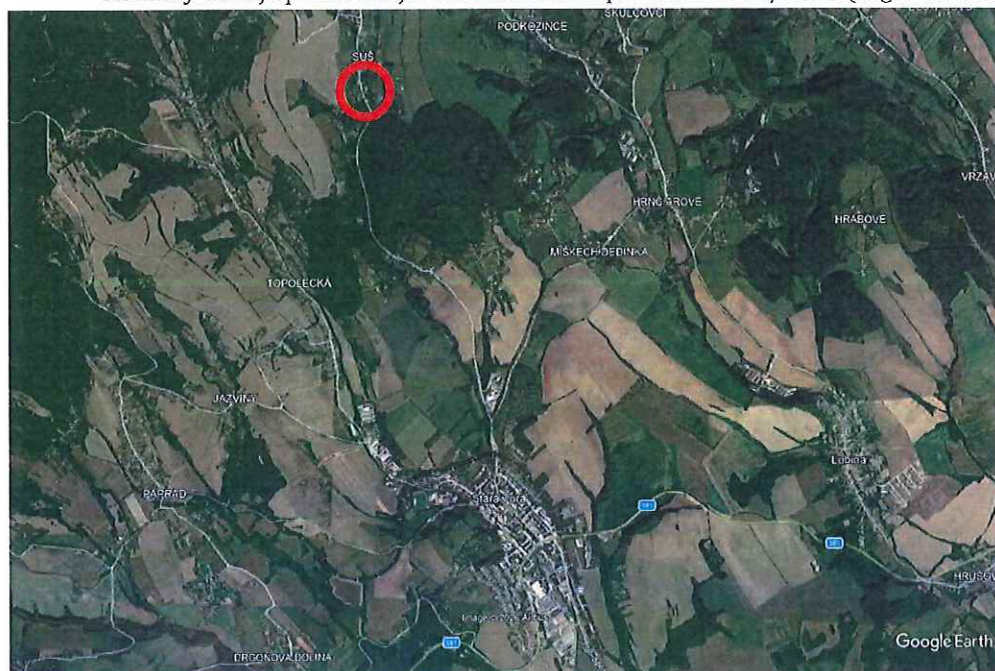
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s.č.208 sa nachádza v intraviláne mesta Stará Turá, v časti Sús, severne od centrálnej časti mesta, v zástavbe starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je cca 18,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Myjava je cca 20,0 km.

Rodinný dom je podľa údajov zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO) zrealizovaný



ako podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím

V tesnej blízkosti ohodnocovaného rodinného domu nebola zistená žiadna občianska vybavenosť, okrem autobusovej zastávky.

Dom je umiestnený pri vedľajšej miestnej komunikácii. Prístup k objektu rodinného domu z tejto miestnej komunikácie je priamym vjazdom na pozemok.

V dosahu rodinného domu bola zistená možnosť napojenia na verejné rozvody vody a elektrickej energie.

Dom sa nachádza na svahovitom pozemku približne lichobežníkového tvaru s východnou orientáciou. Orientácia okien obytných miestností je prevažne na východ.

Miera evidovanej nezamestnanosti v regióne sa dlhodobo pohybuje okolo 10%.

Lokalita v ktorej sa rodinný dom nachádza patrí vzhľadom na polohu medzi priemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností na bývanie, resp. rekreáciu a preto stanovujem priemernú hodnotu koeficientu polohovej diferenciacie, so zohľadnením technického stavu a taktiež so zohľadnením skutočnosti, že na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva na hodnotu 0,40.

Všetky údaje, potrebné pre stanovenie koeficientu polohovej diferenciacie, ktoré sa nedali zistiť pri obhliadke exteriéru nehnuteľnosti, boli vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený, prevzaté zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO).

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím riešením určená výhradne na bývanie. Iné využitie nie je možné predpokladať

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Miestna obhliadka budovy nebola znalcovi umožnená. Znalec nemohol overiť vnútorné vybavenie rodinného domu a porovnať ho s údajmi zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO). Táto skutočnosť predstavuje, pomerene značné riziko, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti nie je stanovená korektne.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.4151 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
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 priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
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	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,800	6	4,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	94,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,04 / 180$	0,522
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 133\,992,31 \text{ €} * 0,522$	69 943,99 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok 1****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Stará Turá, v časti Súš, severne od centrálnej časti mesta, v zástavbe starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je cca 18,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Myjava je cca 20,0 km.

Pozemok sa skladá z parcely č.6033/4 - plocha zastavaná rodinným domom s.č.2496, z parcely č. 6033/5 - plocha zastavaná objektom hospodárskej budovy, parcely č.6033/2 - predzáhradka a dvor pri rodinnom dome a z parcely č.6033/1 - záhrada za rodinným domom.

V tesnej blízkosti ohodnocovaného pozemku nebola zistená žiadna občianska vybavenosť, okrem autobusovej zastávky.

Pozemok je umiestnený pri vedľajšej miestnej komunikácii. Prístup k pozemku z tejto miestnej komunikácie je priamym vjazdom na pozemok.

Jedná sa o svahovitý pozemok približne lichobežníkového tvaru s východnou orientáciou.

V dosahu pozemku bola zistená možnosť napojenia na verejné rozvody vody a elektrickej energie.

V zmysle územného plánu mesta Stará Turá, dostupného na internete, je ohodnocovaný pozemok súčasťou plôch s funkčným využitím "Plochy bývania v rodinných domoch".

Lokalita v ktorej sa ohodnocovaný pozemok nachádza patrí vzhľadom na polohu a prostredie medzi nadpriemerné z hľadiska kúpy pozemkov na bývanie a rekreáciu. Táto skutočnosť je zohľadnená v použitom koeficiente povyšujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6033/1	záhrada	773,00	1/1	773,00
6033/2	zastavaná plocha a nádvorie	414,00	1/1	414,00
6033/4	zastavaná plocha a nádvorie	120,00	1/1	120,00
6033/5	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera				1 328,00

Obec:

Stará Turá

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/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 _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient reduktujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,9000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,9000$	19,42 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 6033/1	773,00 m ² * 19,42 €/m ² * 1/1	15 011,66
parcelsa č. 6033/2	414,00 m ² * 19,42 €/m ² * 1/1	8 039,88
parcelsa č. 6033/4	120,00 m ² * 19,42 €/m ² * 1/1	2 330,40
parcelsa č. 6033/5	21,00 m ² * 19,42 €/m ² * 1/1	407,82
Spolu		25 789,76

3.2.1.2 Pozemok 2

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Stará Turá, v časti Súš, severne od centrálnej časti mesta, v zástavbe starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je cca 18,0 km, vzdialenosť do okresného mesta Myjava je cca 20,0 km.

Pozemok sa skladá z parcely č.6034 - plocha prevažne porastená drevinami nachádzajúca sa východne od Brezovského potoka.

V tesnej blízkosti ohodnocovaného pozemku nebola zistená žiadna občianska vybavenosť, okrem autobusovej zastávky.

Pozemok je bez priameho prístupu na verejnú komunikačnú sieť mesta Stará Turá

Jedná sa o svahovitý pozemok približne lichobežníkového tvaru so západnou orientáciou.

V dosahu pozemku nebola zistená žiadna možnosť napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí.

Územný plán mesta Stará Turá, dostupný na internete ohodnocovaný pozemok nerieši.

Obmedzený prístup k pozemku je zohľadnený v použitom koeficiente redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6034	záhrada	651,00	1/1	651,00

Obec:

Stará Turá

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,80$	0,4032
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,4032$	2,01 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6034	$651,00 \text{ m}^2 * 2,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 308,51
Spolu		1 308,51

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.2496		0,00	114,69	2
Hospodárska budova na p.č.6033/5		0,00	21,12	2
Hospodárska budova - sklad		0,00	30,42	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok 1	6033/1	773,00
Pozemok 1	6033/2	414,00
Pozemok 1	6033/4	120,00
Pozemok 1	6033/5	21,00
Pozemok 2	6034	651,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.2496, LV č.4151, k.ú. Stará Turá s príslušenstvom, hospodárskej budovy bez s.č. na pozemku parc.č.6033/5, LV č.4151, k.ú. Stará Turá, pozemkov parc.č.6033/2, 6033/4, 6033/5, LV č.4151, k.ú. Stará Turá a spoluvlastníckeho podielu vo výške 1706/1728 na pozemkoch parc.č.6033/1 a 6034, LV č.3331, k.ú. Stará Turá, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.2496	62 333,70
Hospodárska budova na p.č.6033/5	3 383,84
Hospodárska budova - sklad	2 466,60
Plot predzáhradky	290,16
Plot pletivový	282,10
Studňa	883,52
Vodovodná prípojka	29,13
Vodomerná šachta	31,34
Kanalizačná prípojka	4,17
Žumpa	99,71
Prípojka NN	27,61
Spevnené plochy	95,98
Vonkajšie schody	16,12
Pozemky	
Pozemok 1 - parc. č. 6033/1 (773 m ²)	15 011,66
Pozemok 1 - parc. č. 6033/2 (414 m ²)	8 039,88
Pozemok 1 - parc. č. 6033/4 (120 m ²)	2 330,40
Pozemok 1 - parc. č. 6033/5 (21 m ²)	407,82
Pozemok 2 - parc. č. 6034 (651 m ²)	1 308,51
Všeobecná hodnota celkom	97 042,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	97 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatsedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Miestna obhliadka rodinného domu s.č.2496 ani príslušenstva nebola znalcovi umožnená. Znalec nemohol overiť vnútorné vybavenie rodinného domu a porovnať ho s údajmi zo Znaleckého posudku č.135/2020 (Ing. Roman CHNAPKO). Táto skutočnosť predstavuje, pomerene značné riziko, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti nie je stanovená korektne.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.4151 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti.

V Trenčíne, dňa 22.05.2026



Ing. Juraj Sedláček

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zn.: HP020/26/11A, zo dňa 23.03.2026
2. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby zn.: HP020/26/12A, zo dňa 25.03.2026
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4151, k.ú. Stará Turá, zo dňa 15.04.2026
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3331, k.ú. Stará Turá, zo dňa 15.04.2026
5. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 15.04.2026
6. Ortofotomapa zo dňa 22.05.2026
7. Oznámenie o určení súpisného čísla zn.: 3026/2017-VF2/A75, zo dňa 27.11.2017
8. Oznámenie o určení súpisného čísla zn.: 3027/2017-VF2/A75, zo dňa 27.11.2017
9. Rodinný dom s.č.2496 Stará Turá - Súš - Pôdorys I.NP a suterénu (zo Znaleckého posudku č.135/2020 Ing. Roman CHNAPKO)
10. Fotodokumentácia exteriéru rodinného domu s.č.2496



Sedláček Juraj Ing.
Záhradná 8
911 05 Trenčín

Naša značka
HP020 /26/11A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
23.03.2026

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 Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, obec Stará Turá, katastrálne územie Stará Turá, evidovaný na liste vlastníctva č. 4151 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 2496, postavený na parcele č. 6033/4,
- hospodárska budova bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 6033/5,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 6033/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m²,
- parcelné č. 6033/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m²,
- parcelné č. 6033/5, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Mihalik Tomáš r. Mihalik, narodený 09.04.1991, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, obec Stará Turá, katastrálne územie Stará Turá, evidovaný na liste vlastníctva č. 3331 ako:

- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 6033/1, druh pozemku Záhrada o výmere 773 m²,
- parcelné č. 6034, druh pozemku Záhrada o výmere 651 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Mihalik Tomáš r. Mihalik, narodený 09.04.1991, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, spoluvlastnícky podiel v 1706/1728.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní 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.



Mihalik Tomáš
Hurbanova 156/74
916 01 Stará Turá

Naša značka
HP020 /26/12A

Vybavuje
Jozef Schmitt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
25.03.2026

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 Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, obec Stará Turá, katastrálne územie Stará Turá, evidovaný na liste vlastníctva č. 4151 ako:

- stavba:
- rodinný dom súpisné číslo 2496, postavený na parcele č. 6033/4,
- hospodárska budova bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 6033/5,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 6033/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m²,
- parcelné č. 6033/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m²,
- parcelné č. 6033/5, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Mihalik Tomáš r. Mihalik, narodený 09.04.1991, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, obec Stará Turá, katastrálne územie Stará Turá, evidovaný na liste vlastníctva č. 3331 ako:

- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 6033/1, druh pozemku Záhrada o výmere 773 m²,
- parcelné č. 6034, druh pozemku Záhrada o výmere 651 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Mihalik Tomáš r. Mihalik, narodený 09.04.1991, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, spoluvlastnícky podiel v 1706/1728.

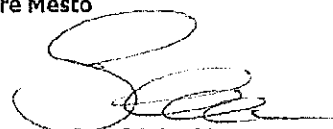
V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste **dňa 16.04.2026 o 09:00 hodine** umožnili súdному znalcovi **Sedláček Juraj 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 závädy, 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 viazujúcich 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 schválí 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.

PRÍLOHA 2.3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 304 Nové Mesto nad Váhom
 Obec : 506524 Stará Turá
 Katastrálne územie : 858251 Stará Turá

Dátum vyhotovenia : 15.4.2026
 Čas vyhotovenia : 7:17:35
 Údaje platné k : 14.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4151

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6033/2	414	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
6033/4	120	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
6033/5	21	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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
6033/2	52	Zábrada		1	1
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: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2496	6033/4	10	rodinný dom		1

Iné údaje: Bez zápisu				
	6033/5	20	hospodárska budova	1
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

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	Mihalik Tomáš r. Mihalik, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, SR, Dátum narodenia: 09.04.1991	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2998/2018, vklad povolený dňa 12.12.2018 - zm.č.1758/2018 Kúpna zmluva V-2114/2021, vklad povolený dňa 20.7.2021 - zm.č. 1849/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-41/2026 - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného dňa 07.05.2021 pod č. V-1052/2021 na nehn. stavba - rodinný dom s.č. 2496 na C-KN p.č. 6033/4, hospodárska budova na C-KN p.č. 6033/5 a pozemok C-KN p.č. 6033/2, 6033/4, 6033/5 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorá bude výkon záložného práva realizovať formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 240/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na nehn. stavba - rodinný dom súp. č. 2496 na pozemku registra C-KN p.č. 6033/4, stavba - hospodárska budova na pozemku registra C-KN p.č. 6033/5, pozemky registra C-KN p.č. 6033/2, 6033/4, 6033/5 na základe zmluvy V-1052/2021 vklad povolený dňa 07.05.2021 - zm.č. 1464/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 304	Nové Mesto nad Váhom	Dátum vyhotovenia	: 15.4.2026
Obec	: 506524	Stará Turá	Čas vyhotovenia	: 7:21:19
Katastrálne územie	: 858251	Stará Turá	Údaje platné k	: 14.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3331

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6033/1	773	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
6034	651	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
11	Lešková Blanka r. Lešková, Přátelství 33/12, Cheb, PSČ 921 01, ČR, Dátum narodenia: 11.07.1977	1/108
	Titul nadobudnutia: Okresný súd Trnava - Uznesenie 20D/793/2011, právoplatné dňa 14. 04. 2016, Z 1370/16 - zm.č. 1417/16	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
24	Mihalík Tomáš r. Mihalík, Hurbanova 156/74, Stará Turá, PSČ 916 01, SR, Dátum narodenia: 09.04.1991	1706/1728
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2998/2018, vklad povolený dňa 12.12.2018 - zm.č.1758/2018 Kúpna zmluva V-2114/2021, vklad povolený dňa 20.7.2021 - zm.č. 1849/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-41/2026 - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného dňa 07.05.2021 pod č. V-1052/2021 na spoluvlastnícky podiel k nehn. pozemok C-KN p.č. 6030/1, 6034 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorá bude výkon záložného práva realizovať formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 240/26	-

25	Mihálik Christján r. Mihálik, Viestova 386/4, Myjava, PSČ 907 01, Slovenská republika, Dátum narodenia: 27.06.2006	1/288
	Titul nadobudnutia: Okresný súd Trenčín, Uznesenie 67D/205/2025 právoplatné dňa 27.01.2026, Z-276/2026 - zm.č. 164/26	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 24	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na spoluvlastnícky podiel na pozemku registra C-KN p.č. 6033/1, 6034 pre vl. pod B24, na základe zmluvy V-1052/2021 vklad povolený dňa 07.05.2021 - zm.č. 1464/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

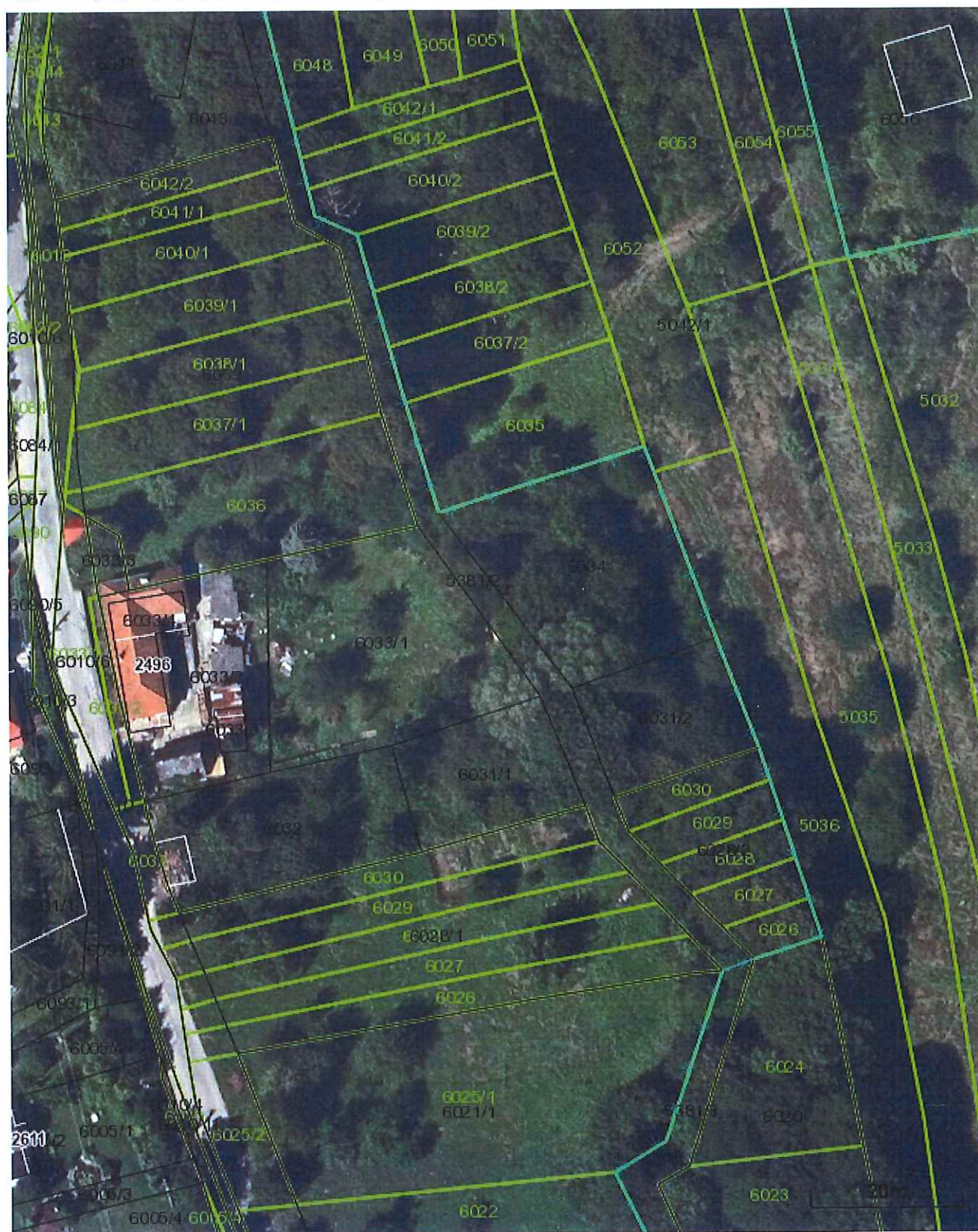
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nové Mesto nad Váhom	Obec Stará Turá	Katastrálne územie Stará Turá
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 6033/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	15. 4. 2026 7:18:13		
Údaje platné k	14. 4. 2026 18:00:00		

Informácie z mapy

Trenčiansky > Nové Mesto nad Váhom > Stará Turá > k.ú. Stará Turá



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.



MESTO STARÁ TURÁ

Mestský úrad, ul.SNP 1/2, 916 01 Stará Turá
Oddelenie výstavby, územného plánovania a životného prostredia

Olga Škriečková
Družstevná 473/92
916 01 Stará Turá

Váš list zn./zo dňa	Naša značka	Vybavuje	V Starej Turej dňa
23.11.2017	3026/2017-VF2/A75	Mgr. Knapová	27. 11. 2017

VEC: Oznámenie o určení súpisného čísla

Mesto Stará Turá, zastúpené Ing. Annou Halinárovou, primátorkou mesta, podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 6 Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v platnom znení,

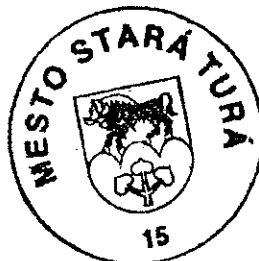
určuje

súpisné číslo 2496 pre budovu rodinný dom, kód druhu stavby 10, postavenú v obci Stará Turá, kód obce 506 524, v miestnej časti Súš, v katastrálnom území Stará Turá, na pozemku parc. č. 6033/4. Pozemok parc. č. 6033/4 vznikol GP č. 720-158/2017

Stavba bola postavená v roku 1952, prístavba v roku 1971

Vlastník: Olga Škriečková, rod. Ježová, Družstevná 473/92, 916 01 Stará Turá a Viera Štefániková, rod. Ježová, Hrnčiarové 504, 916 12 Lubina

Vlastník je povinný mať viditeľne označenú budovu tabuľkou so súpisným číslom. Tabuľka so súpisným číslom sa umiestňuje tak, aby bola z ulice dobre viditeľná a nepôsobila rušivo na vzhľad budovy. Pripevnenie a údržbu tabuľky s prideleným číslom zabezpečuje na vlastné náklady.



Halínarová
Ing. Anna Halinárová
primátorka mesta

Co: spis



MESTO STARÁ TURÁ

Mestský úrad, ul.SNP 1/2, 916 01 Stará Turá
Oddelenie výstavby, územného plánovania a životného prostredia

Oľga Škriečková
Družstevná 473/92
916 01 Stará Turá

Váš list zn./zo dňa	Naša značka	Vybavuje	V Starej Turej dňa
23 .11.2017	3027/2017-VF2/A75	Mgr. Knapová	27. 11. 2017

VEC: Oznámenie o určení súpisného čísla

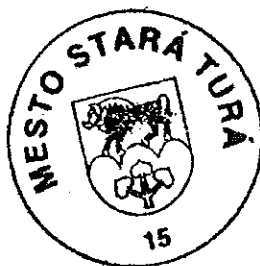
Mesto Stará Turá, zastúpené Ing. Annou Halinárovou, primátorkou mesta, podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 6 Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v platnom znení,

určuje

súpisné číslo pre stavbu hospodárska budova, kód druhu stavby 20, postavenú v obci Stará Turá, kód obce 506 524, v miestnej časti Súš, v katastrálnom území Stará Turá, na pozemku parc. č. 6033/5, prislúchajúcu k stavbe súpisné číslo 2496. Pozemok parc. č. 6033/5 vznikol GP č. 720-158/2017
Stavba bola postavená v roku 1971

Vlastník: Oľga Škriečková, rod. Ježová, Družstevná 473/92, 916 01 Stará Turá a Viera Štefániková, rod. Ježová, Hrnčiarové 504, 916 12 Lubina

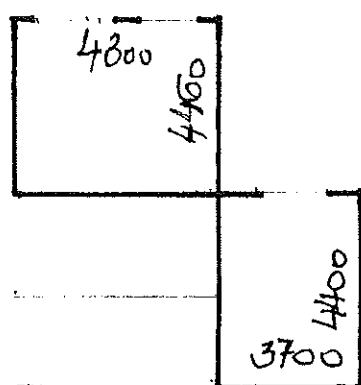
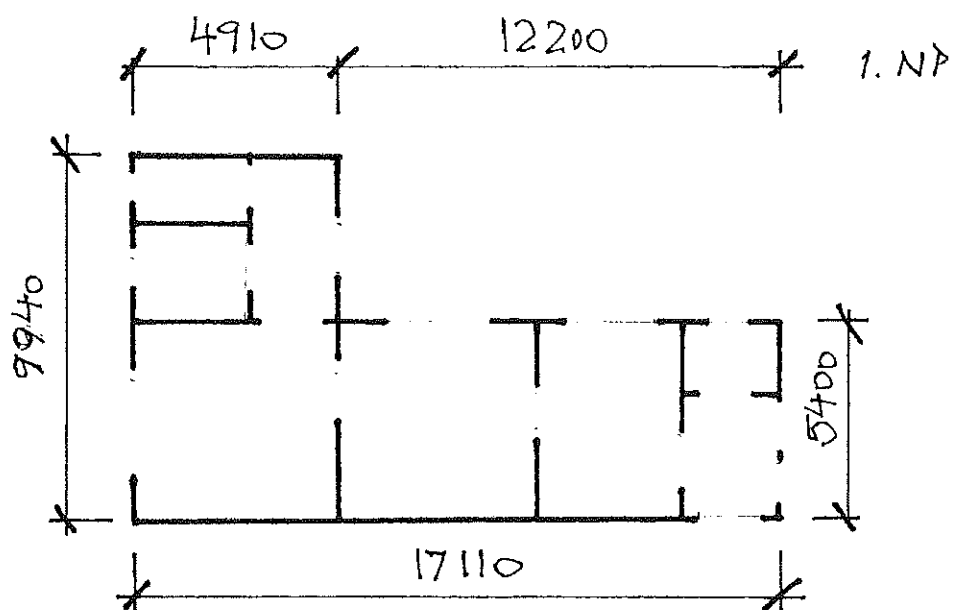
Vlastník je povinný mať viditeľne označenú budovu tabuľkou so súpisným číslom. Tabuľka so súpisným číslom sa umiestňuje tak, aby bola z ulice dobre viditeľná a nepôsobila rušivo na vzhľad budovy. Pripevnenie a údržbu tabuľky s prideleným číslom zabezpečuje na vlastné náklady.



Halinárová
Ing. Anna Halinárová
primátorka mesta

Co: spis

Rodinný dom 2496 stará Tvrá - SÚŠ



SUTERÉN



Rodinný dom s.č.2496 – pohľad juhozápadný



Rodinný dom s.č.2496 – pohľad severozápadný



Rodinný dom s.č.2496 – pohľad severovýchodný



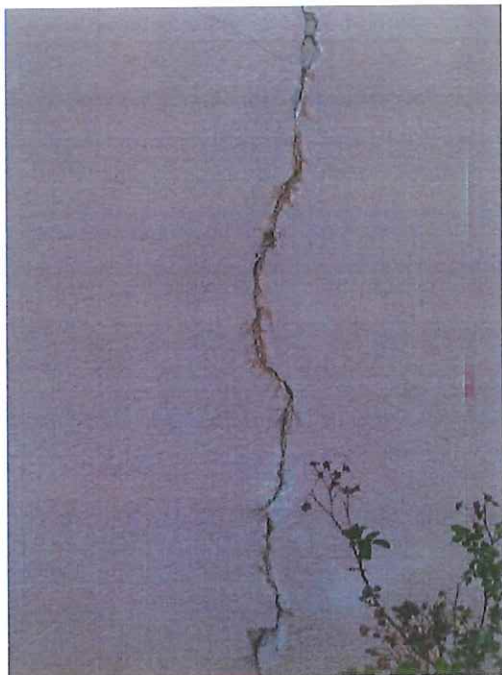
Hospodárska budova - sklad



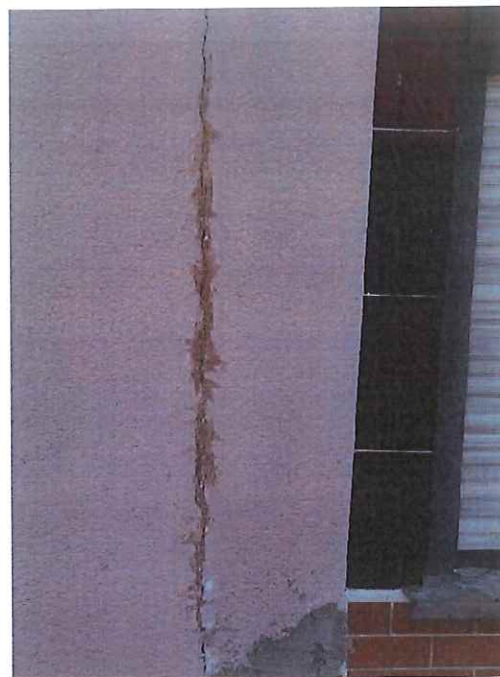
Hospodárska budova na p.č.6033/5



Trhliny na rodinnom dome s.č.2496



Trhliny na rodinnom dome s.č.2496



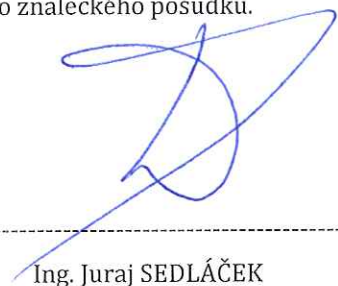
Trhliny na rodinnom dome s.č.2496

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 102/2026

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



Ing. Juraj SEDLÁČEK