Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 18.08.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 194/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 476, postavenom na pozemku parc.č. 452/2, 452/5 v k.ú. Sobotište** a pozemok parc.č. 452/2, 452/4, 452/5, 452/6, 452/7, 452/8, evidovaných na LV č. 689 v k.ú. Sobotište, obec Sobotište, okr. Senica.

Počet strán (z toho príloh) : 46 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 476, postavenom na pozemku parc.č. 452/2, 452/5 v k.ú. Sobotište a pozemok parc.č. 452/2, 452/4, 452/5, 452/6, 452/7, 452/8, evidovaných na LV č. 689 v k.ú. Sobotište, obec Sobotište, okr. Senica.

- pozemky: parcela č. 452/2, 452/4, 452/5, 452/6, 452/7, 452/8 v k.ú. Sobotište, okr. Senica
- stavby: rodinný dom súp. č. 476, postavený na parcele číslo 452/2, 452/5 v k.ú. Sobotište, okr. Senica

2. Účel znaleckého posudku:
- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.09.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) Podklady dodané zadávateľom:
- Potvrdenie o veku rodinného domu súp.č. 476, Sobotište, vydané obcou Sobotište, zo dňa 14.01.2019 - kópia
- Situácia a pôdorys podlaží rodinného domu s.č. 476, Sobotište, okr Senica - kópia

b) Podklady získané znalcom:
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 689, k.ú. Sobotište, obec Sobotište, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.09.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, pre k.ú. Sobotište, obec Sobotište, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.09.2026 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch obce Sobotište, okr. Senica - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu - pôdorys podlaží
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.
Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: 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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený ma 1 m2 podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2026, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

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.

Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:
1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde
OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 689 vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.09.2026.
Okres - Senica, Obec- Sobotište, Katastrálne územie - Sobotište

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
452/2	120	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
452/4	584	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
452/5	29	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
452/6	21	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
452/7	46	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
452/8	275	Záhrada	4	1		

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
476	452/2	10	rodinný dom	1
	452/5	7	garáž	1
	452/6	20	letná kuchyňa	1
	452/7	20	hospodárska budova	1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
7 - Garáž
20 - Iná budova
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Darfáš Patrik r. Darfáš, 920 56, Dvorníky, č. 413, SR,
Dátum narodenia: 23.03.1994
spoluvlastnícky podiel 1/2

2 Širová Alexandra r. Širová, Šaštínska 508/41, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR,
Dátum narodenia: 08.10.1997
spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka
- Upovedomenie 382EX 644/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2 a Alexandra Širová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech

oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-410/2025, č.z. 1042/25
Titul nadobudnutia
- Kúpna zmluva V-530/2019 vklad povolený 28.03.2019, č.z.130/19

ČASŤ C Ťarchy
- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislava, Slovenská republika, podľa V-482/2019 vklad povolený 11.03.2019 k nehnuteľnostiam v spoluvlastníckom podiele 1/2: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, č.z.107/19, č.z.130/19
- Exekučný príkaz 382EX 212/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: MUNIO, s.r.o. Piaristická ulica 2, Nitra, IČO: 46698965, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa Z-2515/2025, č.z. 986/25
- Exekučný príkaz 382EX 644/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava, Z-1158/2026, č.z.66/26
- Exekučný príkaz 382EX 112/26 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s

parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21/21, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35776005, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava, podľa Z-2596/2026, č.z.149/26
- Exekučný príkaz 382EX 644/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Alexandra Šírová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava, Z-2988/2025, č.z.1049/25
- Exekučný príkaz 426EX 335/2026 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Alexandra Šírová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech oprávneného: STAVMAT STAVEBNINY, s.r.o., Pezinská 56, Malacky, IČO: 34116125, súdny exekútor JUDr. Jana Dobiašová, Exekútorský úrad Holíč, A.Dubčeka 3558/78, 90851 Holíč, podľa Z-1983/2026, č.z.112/26
Iné údaje: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.09.2026 za účasti jedného z vlastníkov nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 09.09.2026 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 09.09.2026.

d) Technická dokumentácia:
Vlastníkom nehnuteľnosti bola predložená situácia a pôdorys podlaží rodinného domu, ktorá bola v čase šetrenia kontrolne zameraná a nanovo zakreslená, tvorí prílohu znaleckého posudku a potvrdenie o veku rodinného domu. Podľa informácií vlastníka od roku 2019 prebiehala rekonštrukcia - modernizácia rodinného domu. V čase šetrenia sa na pozemkoch parc.č. 452/6 a 452/7 nenachádzali žiadne stavby, ktoré sú zakreslené v KM a evidované na LV č. 689 - podľa informácií vlastníkom boli odstránené, bez povolenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Darfáš Patrik r. Darfáš, nar. 23.03.1994, bytom 920 56, Dvorníky, č. 413, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Šírová Alexandra r. Šírová, nar. 18.10.1997, bytom Šaštínska 508/41, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Kúpna zmluva V-530/2019 vklad povolený 28.03.2019, č.z.130/19
Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 689 v obci Sobotište - rodinný dom súp.č. 476 postavený na parc.č. 452/2, 452/5. K stavbe patrí pozemok, KN evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria parc.č. 452/2, 452/4 - 452/8. Umiestnenie objektov na pozemkoch nekorešpondujú s nákresom na katastrálnej mape a evidenciou na LV, nakoľko stavby postavené na pozemku parc.č. 452/6, 452/7 boli odstránené..
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: MUNIO, s.r.o. Piaristická ulica 2, Nitra,

- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: STAVMAT STAVEBNINY, s.r.o.,

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Rodinný dom - súp.č. 476 postavený na parc.č.452/2, k.ú. Sobotište, okr. Senica
Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická, elektrická prípojka, vodomerná šachta, žumpa, ploty,
Pozemky - parc.č. 452/2, 452/4 - 452/8 v k.ú. Sobotište, okr. Senica

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Letná kuchyňa - postavená na parc.č. 452/6 v k.ú. Sobotište - odstránená
Hospodárska budova - postavená na parc.č. 452/7 v k.ú. Sobotište - odstránená

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):
k.ú. Sobotište, okr. Senica
- funkčné využitie: plochy bývania v rodinných domoch
- zastavanosť: 0,30
- označenie: „C"
- Územný plán z roku - 2008
https://www.sobotiste.sk/uzemny-plan-obce/

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 476, k.ú. Sobotište, okres Senica

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 476 je postavený na pozemku parc.č. 452/2, 452/5 v okrajovej časti obce Sobotište, okr. Senica v zástavbe rodinných domov. Pôvodná stavby rodinného domu bola daná do užívania v roku 1965 a prístavba v roku 1970. Pôvodná časť rodinného domu pozostáva z 1.NP s čiastočným podpivničením a prístavba pozostáva z 2.NP bez podpivničenia. V roku 2019, 2020, 2025 bola prevedená rekonštrukcia - modernizácia pôvodnej časti rodinného domu. Zastrešenie stanovou a pultovou strechou. Prístup je po miestnych spevnených komunikáciách s napojením na elektrickú, vodovodnú a plynovú prípojku, kanalizácia do žumpy,
Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu ohodnocovania sa nehnuteľnosť plne nevyužívala.

Dispozične riešenie:
1.PP - pivnica
1.NP - závetrie, predsieň, chodba, obývacia miestnosť, izba, kuchyňa, kúpeľňa spolu s WC, šatník, komora
1.NP (prístavba) - garáž, sklad
2.NP (prístavba) - predsieň, izba. Z predsiene výstup na terasu z izby výstup na lóggiu
- v čase šetrenia nebola prístavba sprístupnené, informácie od jedného z vlastníkov
Viac ako polovica podlahovej plochy stavby je dispozične určená na bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Konštrukčné riešenie:
Rodinný dom je postavený na betónových základoch s izoláciou, zapustený v priemernej hĺbke 1-2 m pod úroveň priľahlého terénu s izoláciou proti vlhkosti. Obvodové steny suterénu sú betónové, podlaha cementový poter v čase šetrenia neviedlo schodisko do pivnice. Zvislé obvodové, nosné stany a deliace priečky pôvodnej časti sú murované z tehál. Obvodové a deliace steny prístavby sú zo siporexových kvádrov Vodorovné konštrukcie – stropy sú prevažne drevené trámové s rovným sadrokartónovým

podhľadom. Povrchová úprava obvodového plášťa bez zatepľovacieho systému s omietkou brizolit, sokel z keramického obkladu. Objekt zastrešený stanovou strechou s krytinou z pálenej dvojdrážkovej škridly v časti prístavby pultovou strechou. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky s náterom v časti kúpeľne a nad kuchynskou linkou keramický obklad stien. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami. Okná v prístavbe sú drevené zdvojené. Vstupné dvere plastové, bezpečnostné, interiérové dvere plné osadené v drevených zárubniach. Podlahy veľkoplošné laminátové a z keramickej dlažby – podľa využitia. Podlahy v prístavbe pokryté kobercom a z keramickej dlažby. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Vykurovanie je 2x osadenou klimatizačnou jednotkou v izbách a ako doplnkový zdroj vykurovania je v obývacej miestnosti osadený krb, obložený tehlovým obkladom. Obývacia miestnosť prepojená s kuchyňou. Rozvod vody je studenej i teplej, teplá voda sa pripravuje v elektrickom zásobníkovom ohrievači vody.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu rohová vaňa, 2x umývadlo s pákovou batériou, osadený záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby, elektrický rebríkový radiátor.
Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu rohová kuchynská linka so zabudovaným ostrovčekom a zabudovanými spotrebičmi, nerezový drez s pákovou batériou, elektrická rúra, indukčná varná doska, nerezový digestor, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.
Vek stavby a opotrebenie:
Stavba bola daná do užívania v roku 1965. Vek domu k roku ohodnotenia je preto 2026-1965=61 rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Objekt si vyžaduje rekonštrukciu.

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	1965	1,20*(2,50*4,75)	14,25	120/14,25=8,421
1. NP	1965	12,00*10,00	120	
1. NP	1970	3,50*5,80+3,50*2,45	28,88	
Spolu 1. NP			148,88	120/148,88=0,806
2. NP	1965			
2. NP	1970	3,50*6,80+2,50*2,45	29,93	
Spolu 2. NP			29,93	120/29,93=4,009

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	**Osadenie do terénu**			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	**Základy**			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	**Podmurovka**			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110	-
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v	-	129	-

	skladobnej hr. nad 40 do 50 cm		0	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	-	-	520
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160	160
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	1040
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	-
8	**Krovy**			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	**Krytiny strechy na krove**			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	220	220
15	**Obklady fasád**			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	-	180	-
17	**Dvere**			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	135
18	**Okná**			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	-	380
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530	-
19	**Okenné žalúzie**			
	19.2 plastové	-	75	-
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	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	-	35	-
31	**Inštalácia plynu**			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35	-
	Spolu	**3645**	**6615**	**3180**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**			
	32.5 oceľové (1 ks)	-	95	-
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	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.8 bm)	-	319	-
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	20	-
38	**Vodovodné batérie**			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	60	-
39	**Záchod**			
	39.1 splachovaci so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80	-
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
42	**Kozub**			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
-	**Konštrukcie naviac**			
	Klimatizácia (2 ks)	-	250	-
	Spolu	-	**1824**	-

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. PP	(3645 + 0 * 8,421)/30,1260	120,99
1. NP	(6615 + 1824 * 0,806)/30,1260	268,38
2. NP	(3180 + 0 * 4,009)/30,1260	105,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,28	1965	150	61	2,55
2	Zvislé konštrukcie	19,26	1965	120	61	9,79
3	Stropy	11,34	1965	100	61	6,92

4	Zastrešenie bez krytiny	6,63	1965	100	61	4,04
5	Krytina strechy	7,11	1965	80	61	5,42
6	Klampiarske konštrukcie	0,94	1965	70	61	0,82
7	Úpravy vnút. povrchov	5,50	2020	60	6	0,55
8	Úpravy vonk. povrchov	4,71	1965	65	61	4,42
9	Vnútorné ker. obklady	1,01	2020	50	6	0,12
10	Schody	0,00	1965	0	0	0,00
11	Dvere	1,72	2020	60	6	0,17
12	Vráta	1,01	1965	65	61	0,95
13	Okná	6,43	2020	60	6	0,64
14	Povrchy podláh	5,73	2020	60	6	0,57
15	Vykurovanie	0,00	2025	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	2019	50	7	0,70
17	Bleskozvod	0,00	1965	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,33	2019	50	7	0,19
19	Vnútorná kanalizácia	0,21	2019	60	7	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,37	1965	70	61	0,32
21	Ohrev teplej vody	0,00	1965	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	7,57	2020	30	6	1,51
23	Hygienické zariadenia a WC	2,28	2020	60	6	0,23
24	Výťahy	0,00	1965	0	0	0,00
25	Ostatné	5,57	2020	50	6	0,67
	Opotrebenie					**40,60%**
	Technický stav					**59,40%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1965		
Východisková hodnota	120,99 €/m^2*14,25 m^2*4,221*0,95	6 913,58
Technická hodnota	59,40% z 6 913,58	4 106,67
1. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	268,38 €/m^2*148,88 m^2*4,221*0,95	160 223,22
Technická hodnota	59,40% z 160 223,22	95 172,59
2. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	105,56 €/m^2*29,93 m^2*4,221*0,95	12 669,08
Technická hodnota	59,40% z 12 669,08	7 525,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 913,58	4 106,67
1. nadzemné podlažie	160 223,22	95 172,59
2. nadzemné podlažie	12 669,08	7 525,43
Spolu	**179 805,88**	**106 804,69**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Uličný plot zhotovený na betónových základoch s murovanými stĺpikmi s výplňou z oceľových tyčí, kde sú osadené vrátka a 2x vráta.

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	20,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	33,00m^2	435	14,44 €/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: 8,00+12,00 = 20,00 m
Pohľadová plocha výplne: 20,00*1,65 = 33,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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 uličný	2024	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(20,00m * 23,24 €/m + 33,00m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,221 * 0,95	5 291,37
Technická hodnota	96,00 % z 5 291,37 €	5 079,72

2.2.2 Plot zadný

Plot zadný, záhradný, zhotovený na betónových základoch s murovanou podmurovkou s výplňou zo strojového pletiva, kde sú osadené vrátka.

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	15,00m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	15,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			**65,40 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	27,00m^2	380	12,61 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15,00 m
Pohľadová plocha výplne: 15,00*1,80 = 27,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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 zadný	2026	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(15,00m * 65,40 €/m + 27,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,221 * 0,95	5 816,79
Technická hodnota	100,00 % z 5 816,79 €	5 816,79

2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z obecného vodovodu cez vodomernú šachtu do rodinného domu.

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 oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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	1965	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 59,09 €/bm * 4,221 * 0,95	1 895,58
Technická hodnota	6,15 % z 1 895,58 €	116,58

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom, umiestnená vo dvore.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,00*0,90*1,70 = 1,53 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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	1965	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,53 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 4,221 * 0,95	1 560,00
Technická hodnota	6,15 % z 1 560,00 €	95,94

2.2.5 Elektrická prípojka

Napojenie rodinného domu na vonkajší rozvod NN zo stĺpa el. vedenia na ulici vzdušnou prípojkou.

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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 355/30,1260 = 11,78 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,07 €/bm
Počet merných jednotiek: 11,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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 [%]
Elektrická prípojka	1965	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * (11,78 €/bm + 0 * 7,07 €/bm) * 4,221 * 0,95	519,61
Technická hodnota	6,15 % z 519,61 €	31,96

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizácia napojená z rodinného domu do betónovej žumpy.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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	1965	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * 35,19 €/bm * 4,221 * 0,95	1 269,99
Technická hodnota	6,15 % z 1 269,99 €	78,10

2.2.7 Žumpa

Betónová žumpa s oceľovým poklopom sa nachádza vo dvore rodinného domu.

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 10,00 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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 [%]
Žumpa	1965	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 4,221 * 0,95	4 325,93
Technická hodnota	23,75 % z 4 325,93 €	1 027,41

2.2.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka vedená do rodinného domu - nevyužíva sa.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
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	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 14,11 €/bm * 4,221 * 0,95	565,80
Technická hodnota	28,00 % z 565,80 €	158,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 476, k.ú. Sobotište, okres Senica	**179 805,88**	**106 804,69**
Ploty		
Plot uličný	5 291,37	5 079,72
Plot zadný	5 816,79	5 816,79
Celkom za Ploty	**11 108,16**	**10 896,51**
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 895,58	116,58
Vodomerná šachta	1 560,00	95,94
Elektrická prípojka	519,61	31,96
Kanalizačná prípojka	1 269,99	78,10
Žumpa	4 325,93	1 027,41
Plynová prípojka	565,80	158,42
Celkom za Vonkajšie úpravy	**10 136,91**	**1 508,41**
Celkom:	**201 050,95**	**119 209,61**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Sobotište je obec na Slovensku v okrese Senica v Trnavskom kraji, ktorá je rozdelená na Horný a Dolný koniec, takmer s 10% nezamestnanosťou. Sobotište má v súčasnosti 1500 obyvateľov. V obci sa nachádza materská a základná škola, zdravotné stredisko, lekáreň, pošta, hvezdáreň, roľnícke družstvo, v oblasti výroby a služieb tu pôsobia viacerí súkromní podnikatelia. Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v okrajovej časti obce. Ohodnocované nehnuteľnosti sú v zastavanom území obce. Nehnuteľnosť si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, osadený v rovinatom teréne, možnosť ďalšej zástavby,

orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, objekt napojený na elektrickú a vodovodnú prípojku, kanalizácia do žumpy, plynová prípojka pred pozemkom.
Vo vzdialenosti 8km okresné mesto Senica, 27km Šaštín Stráže, 15km Myjava, do 5km Kunovská priehrada.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Rodinný dom bol k dátumu miestneho šetrenia nevyužívaný. Dispozične je vhodný na rodinné celoročné bývanie, iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Letná kuchyňa parc.č. 452/6 a hospodárska budova parc.č. 452/7, evidovaní na LV a zakreslené v KM sa na pozemkoch nenachádzajú - boli odstránené.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného FINANCREAL, s.r.o.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: SLOVAKIA ENERGY, s.r.o.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného CASH COLLECTORS SK s.r.o.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného Slovenská republika, Ministerstvo vnútra SR
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko,s.r.o.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Union zdravotná poisťovňa, a.s.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s.
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Univerzitná nemocnica Bratislava, Pažítková 4, Bratislava

Objekt si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s ,,Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,250	13	3,25
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50

3	**Súčasný technický stav nehnuteľnosti**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,250	7	1,75
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			**180**	**57,42**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 57,42/ 180	0,319
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 119 209,61 € * 0,319	**38 027,87 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Sobotište, okr. Senica

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 452/2, 452/4 - 452/8 sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere 1075m2, evidovaný na LV č. 659 v obci Sobotište, okres Senica v zastavanom území obce. Prístup na pozemky je z vybudovanej spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 496, 293/12, LV č.155, vo vlastníctve obce Sobotište. Pozemky sú rovinaté, oplotené s napojením na vodovodnú, elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy, prípojka plynu na pozemku. Na pozemku parc.č. 452/2 a 452/5 sa nachádza rodinný dom súp.č. 476, ostatné pozemky tvoria predzáhradku, dvor, záhradu, na ktorej sa nenachádzajú už žiadne iné stavby. Stavby - letná kuchyňa a hospodárska budova, ktoré sú evidované na LV č. 689 a zakreslení v KM, boli odstránené. Okolitú zástavbu tvoria objekty rodinných domov v štandardnom prevedení.
Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 75% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Trnava, nakoľko obec Sobotište je oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Trnava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
452/2	zastavané plochy a nádvoria	120	120,00	1/1	120,00
452/4	zastavané plochy a nádvoria	584	584,00	1/1	584,00
452/5	zastavané plochy a nádvoria	29	29,00	1/1	29,00
452/6	zastavané plochy a nádvoria	21	21,00	1/1	21,00
452/7	zastavané plochy a nádvoria	46	46,00	1/1	46,00
452/8	záhrada	275	275,00	1/1	275,00
Spolu výmera					**1 075,00**

Obec: Sobotište
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 75,00% z 26,56 €/m^2 = 19,92 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	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	1,05
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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,5971
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 19,92 €/m^2 * 1,5971	31,81 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 075,00 m^2 * 31,81 €/m^2	34 195,75 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 452/2	3 817,20
parcela č. 452/4	18 577,04
parcela č. 452/5	922,49
parcela č. 452/6	668,01
parcela č. 452/7	1 463,26
parcela č. 452/8	8 747,75
Spolu	**34 195,75**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 476, postavenom na pozemku parc.č. 452/2, 452/5 v k.ú. Sobotište a pozemok parc.č. 452/2, 452/4, 452/5, 452/6, 452/7, 452/8, evidovaných na LV č. 689 v k.ú. Sobotište, obec Sobotište, okr. Senica.
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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 38 027,87 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 34 195,75 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 476, k.ú. Sobotište, okres Senica	**34 070,70**
Ploty	
Plot uličný	1 620,43
Plot zadný	1 855,56
Spolu za Ploty	**3 475,99**
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	37,19
Vodomerná šachta	30,60
Elektrická prípojka	10,20
Kanalizačná prípojka	24,91
Žumpa	327,74
Plynová prípojka	50,54
Spolu za Vonkajšie úpravy	**481,18**
Spolu stavby	**38 027,87**
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Sobotište, okr. Senica - parc. č. 452/2 (120 m^2)	3 817,20
Pozemky - k.ú. Sobotište, okr. Senica - parc. č. 452/4 (584 m^2)	18 577,04

Pozemky - k.ú. Sobotište, okr. Senica - parc. č. 452/5 (29 m^2)	922,49
Pozemky - k.ú. Sobotište, okr. Senica - parc. č. 452/6 (21 m^2)	668,01
Pozemky - k.ú. Sobotište, okr. Senica - parc. č. 452/7 (46 m^2)	1 463,26
Pozemky - k.ú. Sobotište, okr. Senica - parc. č. 452/8 (275 m^2)	8 747,75
Spolu pozemky (1 075,00 m^2)	**34 195,75**
Spolu VŠH	**72 223,62**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**72 200,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 72 200,00 €
Slovom: Sedemdesiatdvatisícdvesto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Letná kuchyňa parc.č. 452/6 a hospodárska budova parc.č. 452/7, evidovaní na LV a zakreslené v KM sa na pozemkoch nenachádzajú - boli odstránené.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: MUNIO, s.r.o. Piaristická ulica 2, Nitra,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná, a.s.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: STAVMAT STAVEBNINY, s.r.o.,

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ ZNALEC

V Bratislave dňa 21.9.2026

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 689, k.ú. Sobotište, obec Sobotište, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.09.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, pre k.ú. Sobotište, obec Sobotište, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.09.2026 - kópia
- Potvrdenie o veku rodinného domu súp.č. 476, Sobotište, vydané obcou Sobotište, zo dňa 14.01.2019 - kópia
- Situácia a pôdorys podlaží rodinného domu s.č. 476, Sobotište, okr Senica - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch obce Sobotište, okr. Senica - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07, Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Naša značka	Vybavuje	Telefónne číslo	Bratislava
HP041 /26/26A	Jozef Schmidt	0903 404 713	18.08.2026

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 Senica, okres Senica, obec Sobotište, katastrálne územie Sobotište, evidovaný na liste vlastníctva č. 689 ako:

- **stavba:**
- Rodinný dom súpisné číslo 476, postavený na parcele č. 452/2,
- Garáž bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 452/5,
- Letná kuchyňa bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 452/6,
- Hospodárska budova bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 452/7,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 452/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m^2,
- parcelné č. 452/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m^2,
- parcelné č. 452/5, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m^2,
- parcelné č. 452/6, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m^2,
- parcelné č. 452/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m^2,
- parcelné č. 452/8, druh pozemku Záhrada o výmere 275 m^2,

Vlastníkom predmetu dražby je Darfáš Patrik r. Darfáš, narodený 23.03.1994, bytom 920 56, Dvorníky, č. 413, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/2 a Šírová Alexandra r. Šírová, narodená 08.10.1997, bytom Šaštínska 508/41, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/2.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 205	Senica	Dátum vyhotovenia	:	8.9.2026
Obec	: 504840	Sobotište	Čas vyhotovenia	:	22:24:09
Katastrálne územie	: 857165	Sobotište	Údaje platné k	:	7.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 689

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
452/2	**120**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
452/4	**584**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
452/5	**29**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
452/6	**21**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
452/7	**46**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
452/8	**275**	**Záhrada**	**4**		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Stavby Počet stavieb: 4

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
476	**452/2**	**10**	**Rodinný dom**		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	452/5	**7**	**Garáž**		1

é údaje: Bez zápisu					
	452/6	20	Letná kuchyňa		1
é údaje: Bez zápisu					
	452/7	20	Hospodárska budova		1
é údaje: Bez zápisu					

egenda

Druh stavby
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Darfáš Patrik r. Darfáš, 920 56, Dvorníky, č. 413, SR, Dátum narodenia: 23.03.1994**	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-530/2019 vklad povolený 28.03.2019, č.z.130/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie 382EX 212/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: MUNIO, s.r.o. Piaristická ulica 2, Nitra, IČO: 46698965, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-176/2025, č.z. 261/25	-

	Upovedomenie 382EX 644/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2 a Alexandra Šírová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-410/2025, č.z. 1042/25	-
	Upovedomenie 382EX 644/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-457/2025, č.z. 1060/25	-
	Exekučný príkaz 382EX 644/25 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného:Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava podľa P-458/2025, č.z. 1061/25	-

	Upovedomenie 382EX 212/25 o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: MUNIO, s.r.o. Piaristická ulica 2, Nitra, IČO: 46698965, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-477/2025, č.z. 1063/25	-
	Exekučný príkaz 382EX 212/25 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok r egistra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: MUNIO, s.r.o. Piaristická ulica 2, Nitra, IČO: 46698965, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava podľa P-478/2025, č.z. 1064/25	-
	Upovedomenie 382EX 112/26 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného:Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21/21, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35776005, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-115/2026, č.z. 54/26	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods. 4 zák.č. 40/1964 Zb. záložným veriteľnom UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336 k nehnuteľnostiam na podiel 1/2: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7,podľa P-290/2026, č.z.140/26	-

2	**Šírová Alexandra r. Šírová, Šaštínska 508/41, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR, Dátum narodenia: 08.10.1997**	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-530/2019 vklad povolený 28.03.2019, č.z.130/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie 382EX 644/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2 a Alexandra Šírová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-410/2025, č.z. 1042/25	-
	Upovedomenie 382EX 644/25 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Alexandra Šírová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii podľa P-457/2025, č.z. 1060/25	-
	Exekučný príkaz 382EX 644/25 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Alexandra Šírová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava podľa P-458/2025, č.z. 1061/25	-

	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l ods. 4 zák.č. 40/1964 Zb. záložným veriteľnom UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336 k nehnuteľnostiam na podiel 1/2: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7,podľa P-290/2026, č.z.140/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

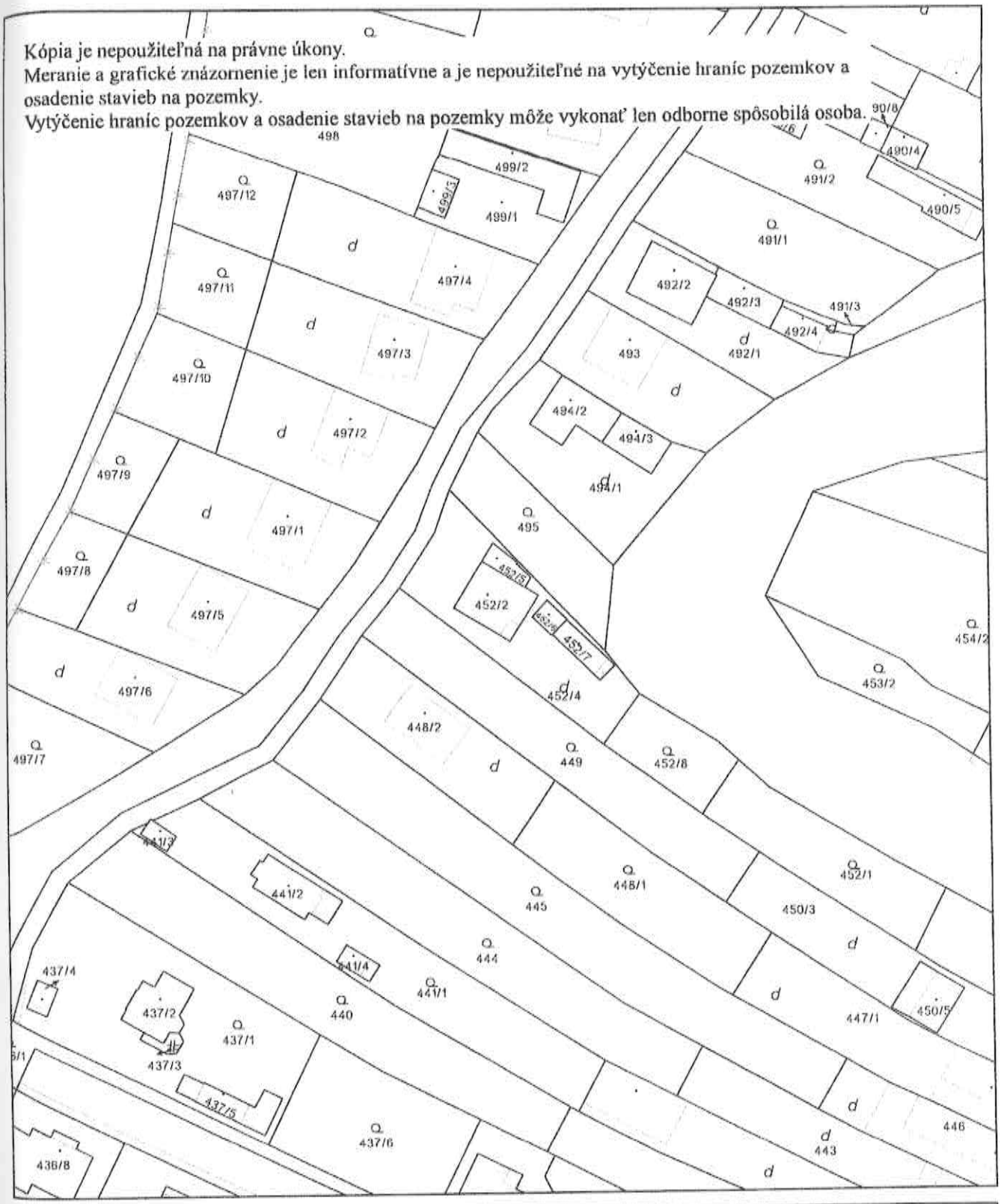
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, Želetavská 1525/1, 14092 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 47251336, pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 81333 Bratislava, Slovenská republika, podľa V-482/2019 vklad povolený 11.03.2019 k nehnuteľnostiam v spoluvlastníckom podiele 1/2: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, č.z.107/19, č.z.130/19
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 382EX 212/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: MUNIO, s.r.o. Piaristická ulica 2, Nitra, IČO: 46698965, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 47 Trnava, podľa Z-2515/2025, č.z. 986/25

Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 382EX 644/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava, Z-1158/2026, č.z.66/26
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 382EX 112/26 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Patrik Darfáš, nar. 23.03.1994 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21/21, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35776005, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava, podľa Z-2596/2026, č.z.149/26
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 382EX 644/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/5 Stavba - letná kuchyňa bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/6 Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Alexandra Širová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31335004, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorský úrad Trnava, Paulínska 17, 917 01 Trnava, Z-2988/2025, č.z.1049/25
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 426EX 335/2026 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2 Pozemok registra C KN parcelné číslo 452/8, záhrada o výmere 275 m2, Stavba - rodinný dom so súpisným číslom 476 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/2, Stavba - hospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 452/7, vo vlastníctve povinného: Alexandra Širová, nar. 08.10.1997 v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech oprávneného: STAVMAT STAVEBNINY, s.r.o., Pezinská 56, Malacky, IČO: 34116125, súdny exekútor JUDr. Jana Dobiašová, Exekútorský úrad Holíč, A.Dubčeka 3558/78, 90851 Holíč, podľa Z-1983/2026, č.z.112/26

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 Senica	Obec Sobotište	Katastrálne územie Sobotište
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 452/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 8. 9. 2026 22:25:25 Údaje platné k 7. 9. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

OBEC SOBOTIŠTE
Obecný úrad, č. 11
906 05 Sobotište

Alena Včelková
č. 139
906 05 Sobotište

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Sobotište
	OcÚSob-13/2019/001	Mgr. Horňák/034-6282102	14.01.2019

Vec: **POTVRDENIE**

Obec Sobotište potvrdzuje, že **rodinný dom súp. č. 476,** ktorý sa nachádza na parc. č. 452/2 v kat. úz. Sobotište bol postavený cca v roku 1965.

Súčasne, na základe dostupných informácií potvrdzujeme, že k rodinnému domu prislúchajú viaceré stavebné objekty, ktoré boli postavené pred r. 1976. Jedná sa o nasledovné stavby: garáž – novovytvorená parcela 452/5, letná kuchyňa – novovytvorená parcela č. 452/6 a hospodárska budova – novovytvorená parcela č. 452/7. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetné stavebné objekty plnia doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu – rodinný dom súp. č. 476, nebolo uvedeným stavbám pridelené samostatné súpisné číslo.

Stavebníkom vyššie uvedených stavieb bol Pavel Polák (zomr. 17.7.2018) a Valéria Poláková r. Závodská (zomr. 28.9.2008). Terajší vlastníci nehnuteľností sú evidovaní na LV č. 689 a 1208, ktoré sú vedené pre obec a kat. úz. Sobotište.

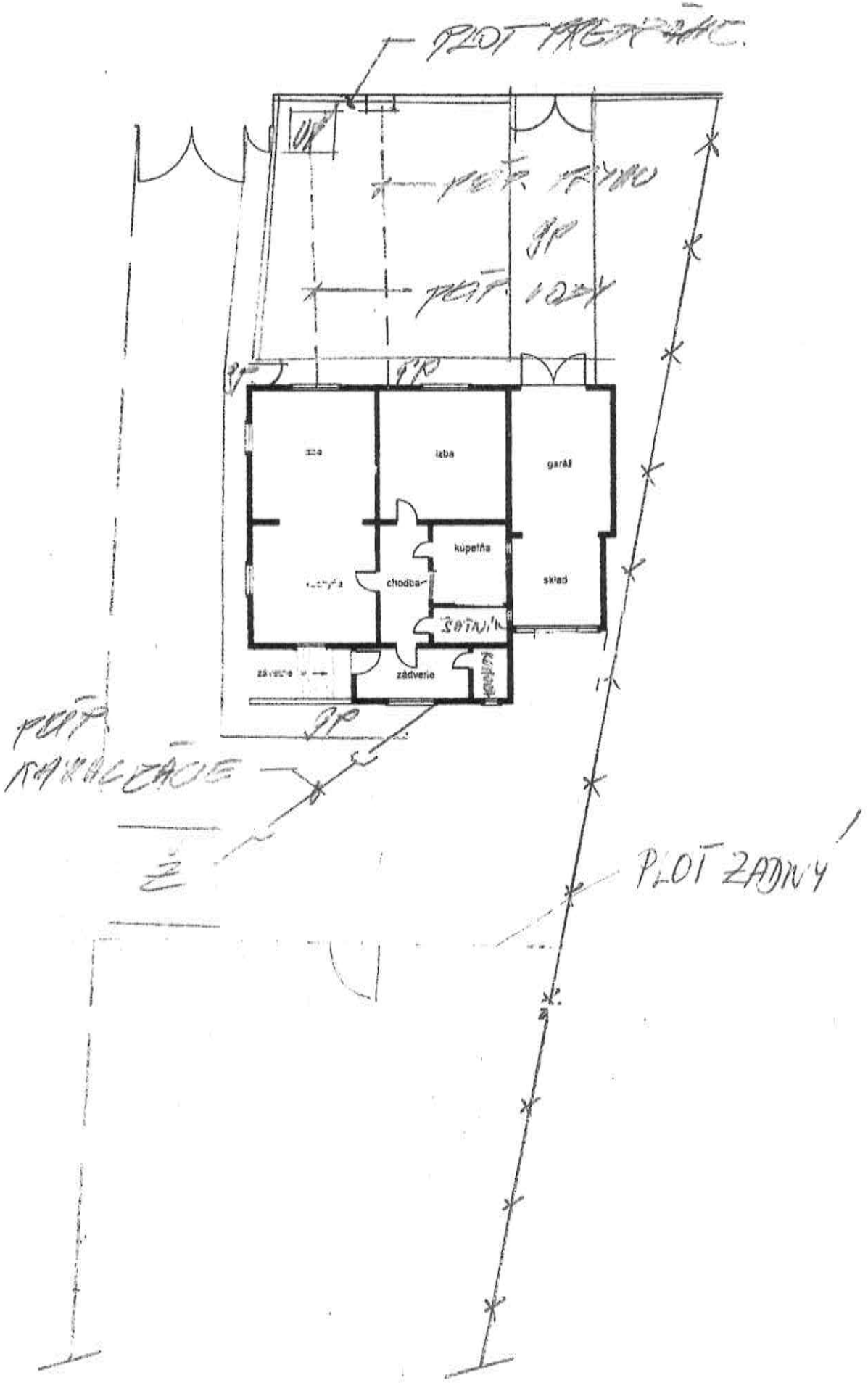
Geometrický plán na zameranie stavieb vyhotovil Tomáš Holič – GeoTime, Prievaly, dňa 09.01.2019, GP č. 2/2018.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť p. Aleny Včelkovej, bytom Sobotište 139.

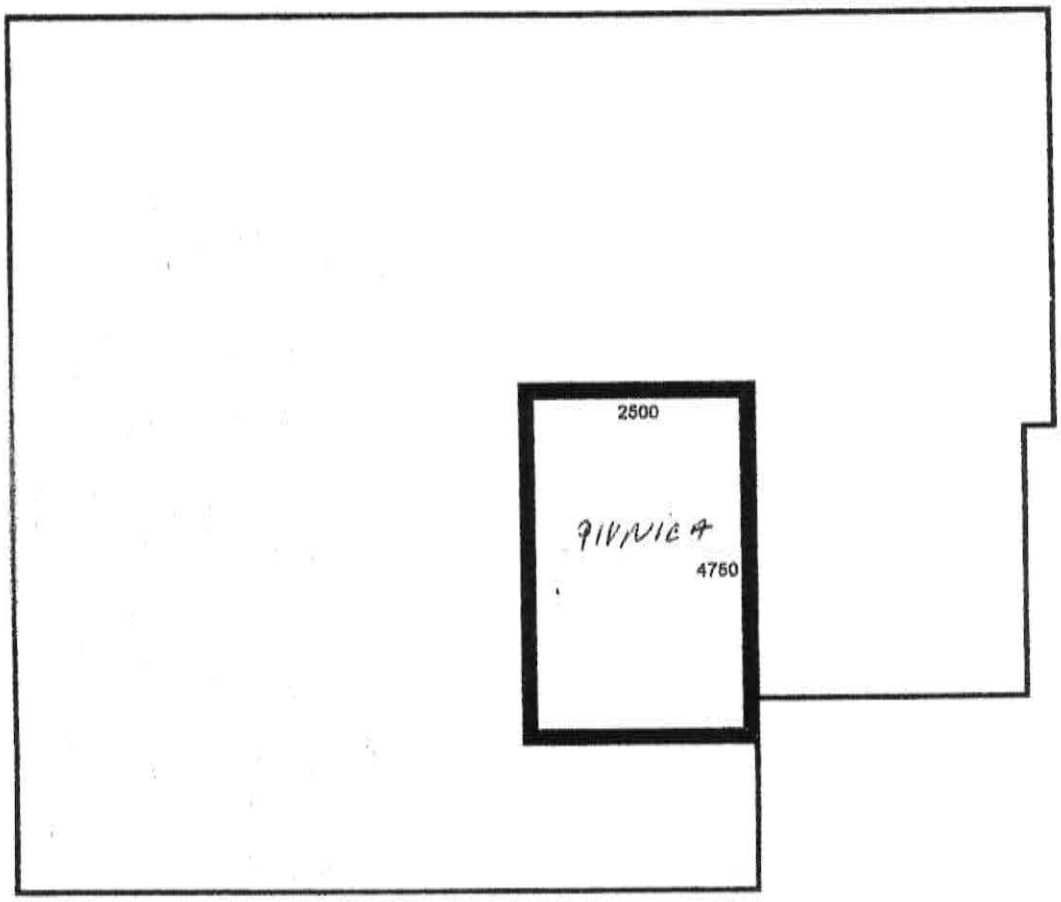
Mgr. Dušan Horňák
starosta obce

Telefón: 034-6282102 | Fax: 034-6282232 | e-mail: starosta@sobotiste.sk | IČO: 00310018 | DIČ: 2021086881

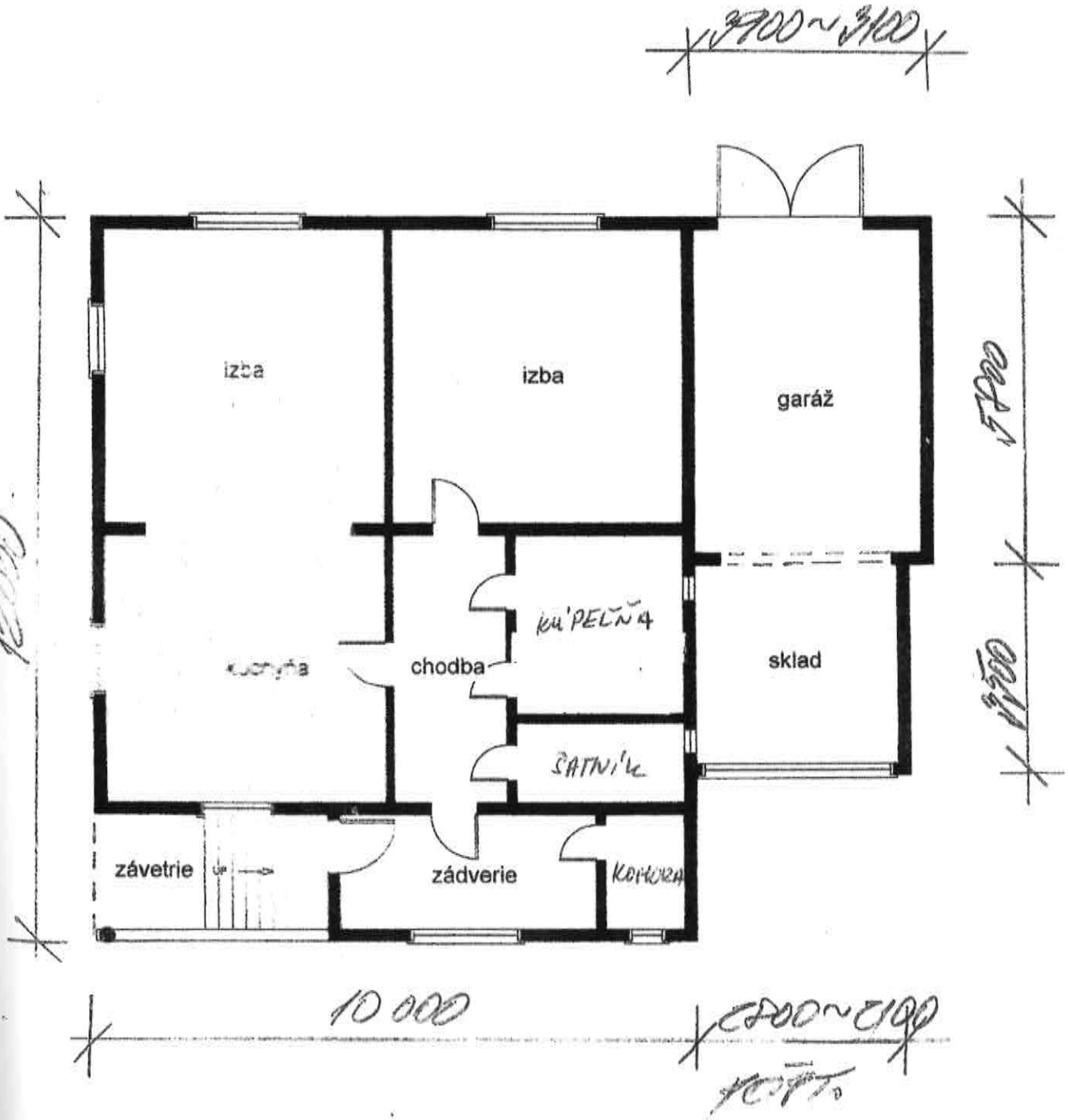
Situácia



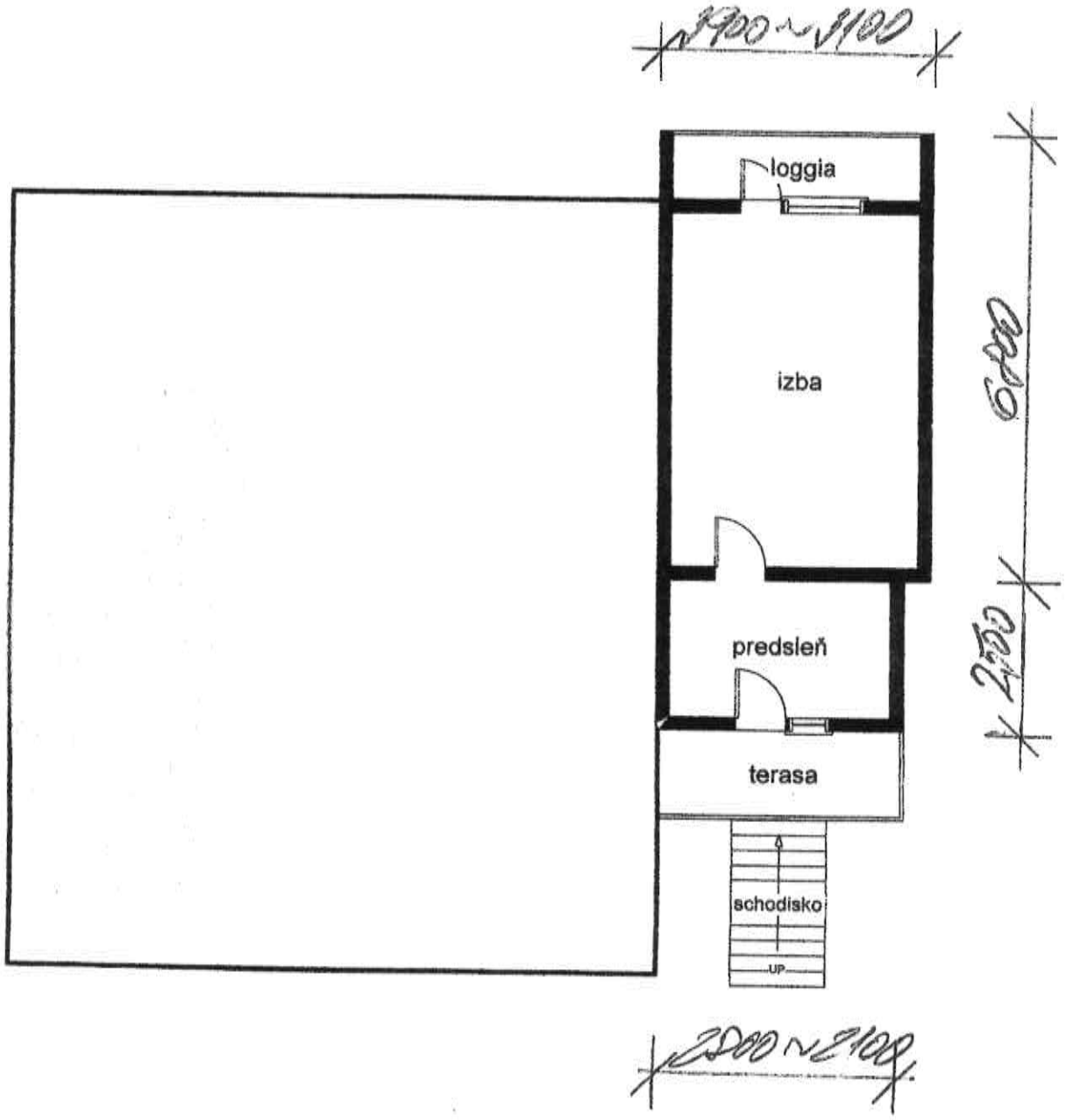
Rodinný dom s.č. 476
pôdorys 1. PP



Rodinný dom s.č. 476
pôdorys 1. NP



Rodinný dom s.č. 476
pôdorys 2. NP



- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,*
- *rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),*
- *verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň),*
- *zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- *zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,*
- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,*
- *služby s dopadom na životné prostredie,*
- *veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

- **Rešpektovať inundačné (záplavové) územie. Podľa §20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, je v inundačnom území okrem iných obmedzení, zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy vrátane oplotenia a vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne.**

B_1 - B_{10} C_1 C_2 C_3 C_4 C_5 C_6 C_8 C_9 C_{10} C_{11} C_{12} C_{13} - Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami

FUNKČNÉ VYUŽITIE

základná charakteristika

- *Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.*

prípustná funkčná náplň

- *bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),*
- *obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaca bývanie*
- *základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaca bývanie,*
- *administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaca bývanie*

- *zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,*
- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,*
- *rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),*
- *verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod.,*
- *zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),*

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- *obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,*
- *obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,*
- *zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,*
- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,*
- *služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,*
- *veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,*
- *priemyselná výroba,*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,*
- *skladovanie a distribúcia,*

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Intenzita zástavby

- *maximálny index zastavanosti* *0,30*
- *minimálny index zelene* *0,60*
- *maximálna podlažnosť* *2 vrátane podkrovia*

Spôsob zástavby

- *sústredená zástavba izolovaných objektov*

Intervenčné zásahy v území

- *nová výstavba*

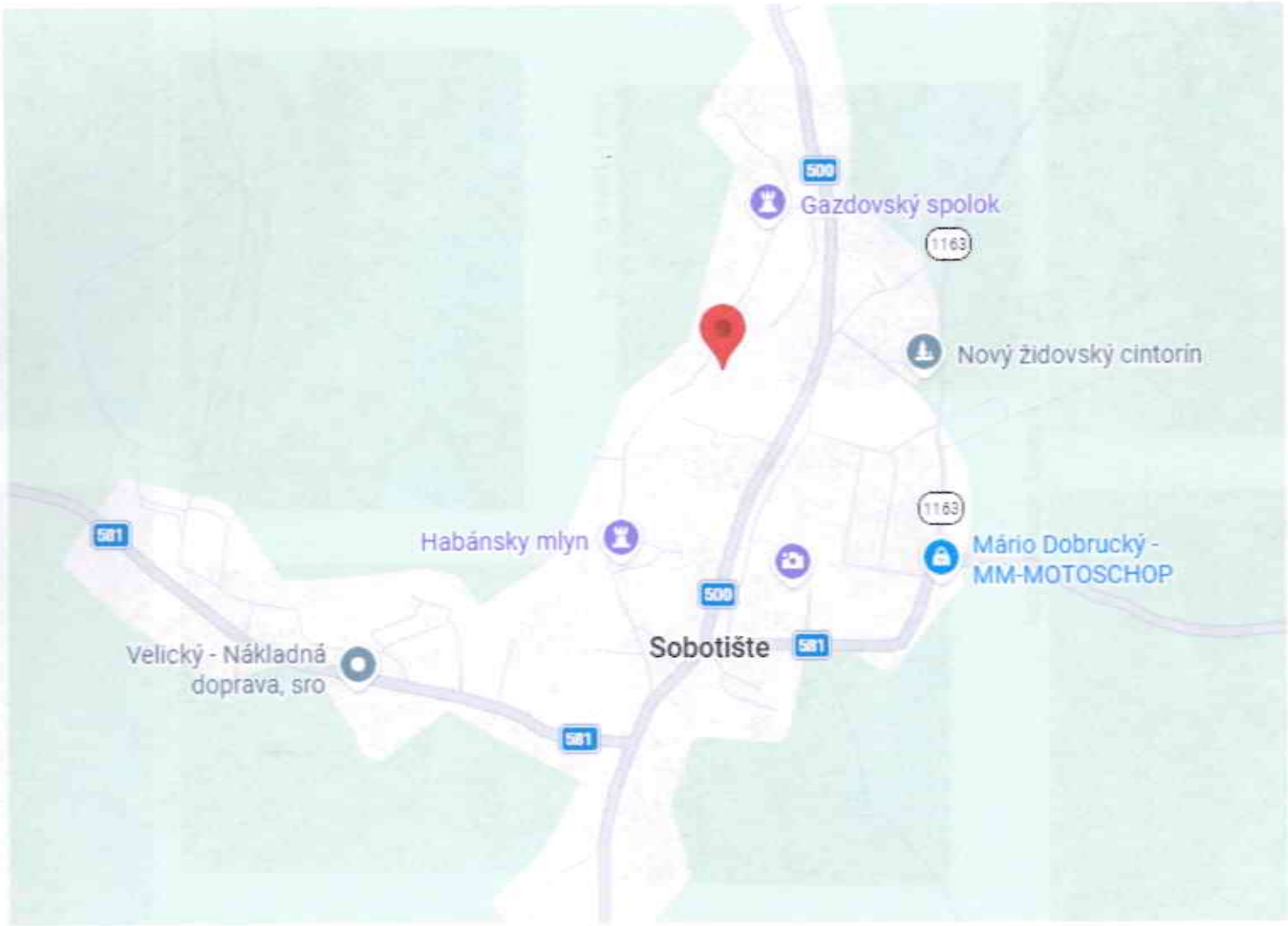
Minimálna rozloha pozemku

- *600 m^2*

ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- *nezasahovať do brehových porastov toku Teplica a zachovať 10 m ochranného pásma, v ochrannom pásme (vymedzenom od súčasnej hranice porastov, ktorá je daná skutočným stavom v teréne) nerealizovať žiaden stavebný zámer, ani súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok musí byť prístupný, bez trvalého oplotenia pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činnosti, povinností ustanovených vodným zákonom § 48.*


500
Gazdovský spolok
1163
Nový židovský cintorín
1163
Mário Dobrucký -
MM-MOTOSCHOP
581
Habánsky mlyn
500
Sobotište
581
Velický - Nákladná
doprava, sro
581

Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 476, Sobotište, okr. Senica
zo dňa 09.09.2026





Pohľad na rodinný dom od ulice



Dvor – parc.č. 452/4



Pohľad na rodinný dom z južnej strany



Pohľad na rodinný dom zo S-Z strany



Prístavba – parc.č. 452/5





Záhrada – parc.č. 452/4, 452/8



Predsieň





Chodba



Šatník



Klimatizácia



Obývacia miestnosť





Kúpeľňa spolu s WC



Izba



Krb





Kuchyňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 194/2026

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

.....
Ing. Dagmar Jančovičová


Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností



Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC