

Znalec:

Ing. Branislav Janiga, B.S.Timravy 948/2, 010 08 Žilina
evidenčné číslo 915453, tel: 0908 272 833

Zadávateľ:

Jozef Šuman
Petzvalova 3374/41, 010 15 Žilina

Číslo spisu / objednávky:

Ústna objednávka zo dňa 1.3.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2026

Vo vecí stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 461 postavenom na pozemku parc. KN-C č. 921
s príslušenstvom a pozemky parc. KN-C č. 921 a parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské, obec Pruské, okres Ilava
pre účely dražby v exekučnom konaní.

Počet strán (z toho príloh):
Počet vyhotovení:

45 (14)
4+CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 461 postavenom na pozemku parc. KN-C č. 921 s príslušenstvom a pozemky parc. KN-C č. 921 a parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské, obec Pruské, okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely dražby v exekučnom konaní.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4.3.2026

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

23.3.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- o Ústna objednávka zo dňa 1.3.2026
- o Stavebné povolenie
- o Užívacie povolenie zo dňa 13.9.1962

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1402 k.ú. Pruské zo dňa 16.3.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky evidované na LV č. 1402 k.ú. Pruské zo dňa 16.3.2026 na podklade mapy
- Situácia, pôdorysy rodinného domu
- Ponuky z internetových portálov - www.nehnuteľnosti.sk
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Zb. stavebný zákon, 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 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 výrobné povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalogu rozpočtových ukazovateľov).
- *Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb*
- 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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poptivom 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 4. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu, že stavba nieje prenájovaná a v danej lokalite je obťažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenájovať. Metóda porovnávania stavieb je vylúčená z dôvodu absencie obdobných stavieb v blízkom okolí.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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. Použitie 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:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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 kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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 (dôklad 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu, že pozemok nieje prenášaný a v danej lokalite je obťažné pozemok s podobným charakterom ďalej prenášať. Metóda porovnávania pozemkov je vylúčená z dôvodu absencie obdobných pozemkov v blízkom okolí.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{poz} = M * (VH_{Mj} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{Mj} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

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:

$$VSH_{poz} = M \cdot VSH_{Mj} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_{Mj} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsady pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (dôklad 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

$$VSH_{poz} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájomu 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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1402 v k.ú. Pruské, obec Pruské, okres Ilava zo dňa 16.3.2026.

List vlastníctva č. 1402:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
921	355	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
922	440	Záhrada	4		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom uzemi obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
461	921	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
2	Šuman Jozef r. Šuman, Petzvalova 3374/41, Žilina, PSČ 010 15, SR, Dátum narodenia: 06.11.1958	1/4

3	Titul nadobudnutia: 29D 995/05 - Z 309/07. - 91/07		K nehnuteľnosti
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		
	Okresný súd Trenčín rozhodol v konaní č. 15C/17/2019-145 rozsudkom zo dňa 12.12.2019 o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva tak, že nariadil predaj nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 podľa § 166 Exekučného poriadku - P-142/2021.-221/2021		
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, sudný exekutor Mgr. Ing. Oľga Hlučáňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Úpovednomie 56EX 665/21-15 zo dňa 08.02.2022 o začatí exekúcie predajom na nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-122/2022.-234/2022		
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, sudný exekutor Mgr. Ing. Oľga Hlučáňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Exekučný príkaz 56EX 665/21-22 zo dňa 08.02.2022 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P.120/2022.-234/2022		
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou 83C/13/2026 zo dňa 10.03.2026 o neplatnosť dražby k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka Jozef Šuman, r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-37/2026.-69/2026		
	Hamacková Emília r. Šumanová, Pruské 461, Pruské, PSČ 018 52, SR, Dátum narodenia: 12.10.1961		
	Plomba vyznačená na základe V-4060/2021 (Darovacia zmluva)		
	Titul nadobudnutia: 29D 995/05 - Z 309/07. - 91/07		
4	Iné údaje: Bez zápisu		K nehnuteľnosti
	Poznámky		
	Okresný súd Trenčín rozhodol v konaní č. 15C/17/2019-145 rozsudkom zo dňa 12.12.2019 o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva tak, že nariadil predaj nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 podľa § 166 Exekučného poriadku - P-142/2021.-221/2021		
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, sudný exekutor Mgr. Ing. Oľga Hlučáňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Úpovednomie 56EX 665/21-15 zo dňa 08.02.2022 o začatí exekúcie predajom na nehnuteľnosti: pozemky C KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka Hamacková Emília r. Šumanová, nar. 12.10.1961 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, Petzvalova 41/41, Žilina, nar. 06.11.1958 - P-28/2022.-59/2022		
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, sudný exekutor Mgr. Ing. Oľga Hlučáňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Exekučný príkaz 56EX 665/21-22 zo dňa 08.02.2022 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka Hamacková Emília r. Šumanová, nar. 12.10.1961 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-120/2022.-234/2022		
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou č. 15C/76/2025 zo dňa 06.10.2025 o neodkladné opatrenie k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka: Emília Hamacková, r. Šumanová, nar. 12.10.1961 - P-235/2025.-236/2025		
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou 83C/13/2026 zo dňa 10.03.2026 o neplatnosť dražby k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka Emília Hamacková, r. Šumanová, nar. 12.10.1961 - P-37/2026.-69/2026		
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou 18C/15/2026 zo dňa 10.03.2026 o neodkladné opatrenie k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka Emília Hamacková, r. Šumanová, nar. 12.10.1961 - P-38/2026.-70/2026		
	Šuman Jozef r. Šuman, Petzvalova 3374/41, Žilina, PSČ 010 15, SR, Dátum narodenia: 06.11.1958		

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 166/2017 - 34/2017	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Okresný súd Trenčín rozhodol v konaní č. 15C/17/2019-145 rozsudkom zo dňa 12.12.2019 o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva tak, že nariadil predaj nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921, pozemky C-KN p.č. 921, 922 podľa § 166 Exekučného poriadku - P-142/2021 - 221/2021	-
Exekutorský úrad Považská Bystrica, sudný exekutor Mgr. Ing. Oľga Hluhaňová, Nam. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Upovedomenie 56EX 665/21-22 zo dňa 08.02.2022 o začatí exekúcie predajom na nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/2 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-122/2022 - 234/2022	-
Exekutorský úrad Považská Bystrica, sudný exekutor Mgr. Ing. Oľga Hluhaňová, Nam. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Exekučný príkaz 56EX 665/21-22 zo dňa 08.02.2022 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/2 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-120/2022 - 234/2022	-
Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie sudného konania pod spisovou značkou 83C/13/2026 zo dňa 10.03.2026 o neplatnosť dražby k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C-KN p.č. 921, pozemky C-KN p.č. 921, 922 na podiel 1/2 vlastníka Jozef Šuman, r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-37/2026 - 69/2026	-

Správca - Neevidovani

Najomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Iné údaje - nepriradené

Opravnena držba na KN 921,922,dom cs.461 podľa zak c.293/92 Zb.odo dňa 17.3.1995-Z 1531/95

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 4.3.2026 za účasti znalca Ing. Branislava Janigu a pána Šumana. Na obhliadke bolo vykonané kontrolné zameranie nehnuteľnosti, vizuálna obhliadka a fotodokumentácia. Bol poskytnutý náčres jednotlivých podlaží nehnuteľnosti. Na základe predložených podkladov (rozhodnutie o povolení užívať budovu zo dňa 13.9.1962) bol rodinný dom užívaný od roku 1962. Interiér rodinného domu súp.č. 461 nebol sprístupnený. Vybavenie rodinného domu bolo uvažované podľa informácie spoluvlastníka a zo znaleckého posudku č. 24/2025 vypracovaného znalcom Ing. Martin Kebísek.

d) Technická dokumentácia:

Pre spracovanie tohto znaleckého posudku boli znalcovi poskytnuté náčrsky jednotlivých podlaží nehnuteľnosti. Bolo poskytnuté stavebné povolenie a rozhodnutie o užívaní rodinného domu zo dňa 13.9.1962.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva č.1402:

Stavba - rodinný dom súp.č. 461, na parc. KN-C č.921 a pozemky parc. KN-C č. 921 a parc. KN-C č. 922. Pozemky sú situované v zastavanom území obce. Pozemok parc. KN-C č. 921 je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie s súdom spôsobu využitia 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemok parc. KN-C č. 922 je evidovaný ako záhrada s kódom spôsobu využitia 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.

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a boli zistené skutočnosti:
Pôdorysné zobrazenie rodinného domu súp.č. 461 na parc. KN-C č. 921 je v súlade s informatívnou kópiou z katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál dňa 16.3.2026.

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

Stavby:

Rodinný dom súp.č. 461 na pozemku parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské, obec Pruské, príslušenstvo na parc. KN-C č. 921 a parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské, obec Pruské, prípojky inžinierskych sietí (vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová), spevnené plochy, oplotenie, garáž, prístrešok, vonkajšie schody, studňa, žumpa.

Pozemky:

- Pozemky parc. KN-C č. 921, parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské

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

- Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 461 na parc. KN-C č. 921 v k.ú. Pruské

UMIESTNENIE STAVBY:

Rodinný dom súp. č. 461 je postavený na pozemku parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské, obec Pruské, okres Ilava. Ide o samostatne stojaci rodinný dom s jedným podzemným, jedným nadzemným podlažím a podkrovním. Prístup k domu je riešený z južnej strany z obecnej komunikácie.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- v 1. podzemnom podlaží sa nachádza sklad dreva, práčovňa, 2 x pivnica a schodisko.
- v 1. nadzemnom podlaží sa nachádza veranda, predsieň, kúpeľňa, WC, špajza, schodisko, 2 x izba.
- v podkroví sa nachádza chodba, 2 x izba

KONŠTRUKČNÉ A MATERIÁLOVÉ VYHOTOVENIE :

- Základy - 1.NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou.
- Zvislé nosné konštrukcie - 1.PP - z monolitického betónu, 1.NP - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; podkrovie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - 1.PP, 1.NP, podkrovie - tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1.PP, 1.NP - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické; podkrovie - s rovným podhl'adom drevené trámové.
- Strecha - krov - 1.NP - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - 1.NP - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdražkové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1.PP - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3; 1.NP - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3; podkrovie - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1.PP, 1.NP, podkrovie - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené - vnútorné obklady - 1.NP - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, vane, kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).
- Výplne otvorov - dvere - 1.PP, 1.NP, podkrovie - hladké plné alebo zasklené; okná - 1.PP - jednoduché drevené alebo oceľové, 1.NP, podkrovie - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; oknice a vonkajšie rolety - 1.NP - plastové
- Klampiarske konštrukcie strechy - 1.NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Klampiarske konštrukcie ostatné - 1.NP, podkrovie - z pozinkovaného plechu.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1.NP - palubovky, dosky, xylolit; podkrovie - podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga); dlažby a podlahy ost. miestností - 1.PP - cementový poter, 1.NP - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchýň - 1.NP - drezové umývadlo nerezové alebo plastové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).
- Vybavenie kúpeľní a WC - 1.NP - vaňa oceľová smaltovaná, umývadlo, záchod splachovací bez umývadla; vodovodné batérie - 1.NP - pákové nerezové so sprchou, pákové nerezové, ostatné.
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - 1.PP - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá; 1.NP, podkrovie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové.
- Teplá voda - zdroj teplej vody - 1.PP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.
- Vnútorné rozvody vody - 1.NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1.NP - plastové a azbestocementové potrubie.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1.PP - svetelná, motorická; 1.NP, podkrovie - svetelná; elektrický rozvádzač - 1.NP - s poisťkami.
- Vnútorné rozvody plynu - 1.NP - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Schody - 1.PP - cementový poter, 1.NP - PVC, guma

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	1962	10,0*10,24	102,4	120/102,4=1,172
1. NP	1962	10,0*11,84+6,5*0,8	123,6	120/123,6=0,971
1. Podkrovie	1962	3,0*4,1+4,2*(3,1+4,1)+2,8*3,1	51,22	120/51,22=2,343

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo 4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie 5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky 14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice 16.6 cementový poter	180
17	Dvere 17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.1 svetelná, motorická	280
	Spolu	4455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podlahom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6390

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	Výbavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poisťkami (1 ks)	145
	Spolu	590

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorňé omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
24	Ústredné vykurovanie	

	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3440

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4455 + 155 * 1,172) / 30,1260$	153,91
1. NP	$(6390 + 590 * 0,971) / 30,1260$	231,13
1. Podkrovie	$(3440 + 0 * 2,343) / 30,1260$	114,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1962	64	36	100	64,00	36,00
1. NP	1962	64	36	100	64,00	36,00
1. Podkrovie	1962	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1962		
Východisková hodnota	$153,91 \text{ €/m}^2 * 102,40 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	60 742,88
Technická hodnota	36,00% z 60 742,88	21 867,44
1. NP z roku 1962		
Východisková hodnota	$231,13 \text{ €/m}^2 * 123,60 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	110 104,08
Technická hodnota	36,00% z 110 104,08	39 637,47
1. Podkrovie z roku 1962		
Východisková hodnota	$114,19 \text{ €/m}^2 * 51,22 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	22 542,20
Technická hodnota	36,00% z 22 542,20	8 115,19

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	60 742,88	21 867,44
1. nadzemné podlažie	110 104,08	39 637,47
1. podkrovné podlažie	22 542,20	8 115,19
Spolu	193 389,16	69 620,10

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez súp.č. na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské

UMIESTNENIE STAVBY:

Garáž bez súp.č. je postavená na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské, obec Pruské, okres Ilava. Ide o samostatne stojacu garáž, jedným nadzemným podlažím. Prístup je riešený z južnej strany z obecnej komunikácie.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- v 1. nadzemnom podlaží sa nachádza garáž

KONŠTRUKČNÉ A MATERIÁLOVÉ VYHOTOVENIE:

- Základy a podmurovka - 1.NP - bez podmurovky, iba základové pásy.
- Zvislé nosné konštrukcie - 1.NP - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1.NP - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov.
- Strecha - plochá strecha, krytina na plochej streche - 1.NP - asfaltová lepenka
- Úpravy vonkajších povrchov - 1.NP - vápenná hladká omietka, škárované murivo.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1.NP - vápenná hladká omietka.
- Výplne otvorov - vráta - 1.NP - plechové alebo drevené otváracé
- Podlahy - 1.NP - cementový poter.
- Elektroinštalácia - 1.NP - len svetelná - poistky.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1962	3,11*5,1	15,86	18/15,86=1,135

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240

10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3570

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3570 + 295 * 1,135) / 30,1260$	129,62

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	64	26	90	71,11	28,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,62 \text{ €/m}^2 * 15,86 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	7 923,26
Technická hodnota	28,89% z 7 923,26	2 289,03

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Prístrešok na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské

UMIESTNENIE STAVBY:

Prístrešok je postavený na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské, obec Pruské, okres Ilava. Ide o samostatne stojaci prístrešok s jedným nadzemným podlažím. Prístup je riešený z južnej strany z obecnej komunikácie.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- v 1. nadzemnom podlaží sa nachádza prístrešok

KONŠTRUKČNÉ A MATERIÁLOVÉ VYHOTOVENIE :

- Základy a podmurovka - 1.NP - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže.
- Zvislé nosné konštrukcie - 1.NP - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere.
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové, krytina strechy na krove - 1.NP - plechová pozinkovaná
- Podlahy - 1.NP - hrubé betónové, tehlová dlažba.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1.NP	2010	3,6*3,1	11,16	18/11,16=1,613

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	1905

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1905 + 0 * 1,613) / 30,1260$	63,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$63,23 \text{ €/m}^2 * 11,16 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	2 719,67
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 2\,719,67$	1 849,38

2.3.2 Oplotenie od ulice na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia je oplotenie od ulice, ktoré má základy z kameňa a betónu s betónovou podmuroukou a s výplňou z rámového pletiva. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex 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.	Podmurówka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m 53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	19,50m 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 vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

Pohľadová plocha výplne:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

15,0 m

 $15,0 * 1,3 = 19,50 \text{ m}^2$ $k_{CU} = 4,057$ $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské	1962	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 19,50\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	5 663,75
Technická hodnota	20,00 % z 5 663,75 €	1 132,75

2.3.3 Oplotenie na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia je oplotenie na parc. KN-C č. 922, ktoré má základy z kameňa a betónu s betónovou monolitickou podmurovkou a s výplňou z rámového pletiva. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	44,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	44,00m	926	30,74 €/m 53,98 €/m
3.	Spolu: Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	79,20m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu:

Pohľadová plocha výplne:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

44,0 m

 $44,0 * 1,8 = 79,20 \text{ m}^2$ $k_{CU} = 4,057$ $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské	1962	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(44,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 79,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	13 561,86
Technická hodnota	20,00 % z 13 561,86 €	2 712,37

2.3.4 Studňa na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia je vŕtaná studňa na parc. KN-C č. 921. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	1961	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 10\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,057 * 0,95$	4 333,34
Technická hodnota	18,75 % z 4 333,34 €	812,50

2.3.5 Elektrická prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské

Elektrická prípojka NN je riešená vzdušným káblom Al 4x16mm celkovej dĺžky 10,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnu metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	1995	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	371,15
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 371,15 \text{ €}$	141,04

2.3.6 Vodovodná prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu na zdroj pitnej vody. Vodovodná prípojka je z ocelového potrubia DN 25mm a má dĺžku 9,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové 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: 9 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{CU} = 4,057$$
$$k_M = 0,95$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnu metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	1962	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	2 049,68
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2\,049,68 \text{ €}$	409,94

2.3.7 Kanalizačná prípojka do žumpy na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu na žumpu. Kanalizačná prípojka je z kameninového potrubia DN 150mm a má dĺžku 4,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 80 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 4 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnu metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	1962	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	470,82
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 470,82 \text{ €}$	94,16

2.3.8 Žumpa na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia je betónová monolitická žumpa. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 90 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*12,0 = 14,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	1962	64	26	90	71,11	28,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	5 987,31
Technická hodnota	$28,89 \% \text{ z } 5\,987,31 \text{ €}$	1 729,73

2.3.9 Plynová prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia je napojenie rodinného domu na plyn. Plynová prípojka je priemeru DN 25 mm a má dĺžku 6,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	326,29
Technická hodnota	28,00 % z 326,29 €	91,36

2.3.10 Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy s povrchom z monolitického betónu o celkovej ploche 19,0 m². Predpokladané životnosť je stanovená odborným odhadom na 60 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,95 * 20,0 = 19 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	631,96
Technická hodnota	40,00 % z 631,96 €	252,78

2.3.11 Vonkajšie schody na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie schody na vstupe do rodinného domu s povrchom z cementového poteru. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $7 * 1,5 = 10,5 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $4,057 * 0,95$	288,95
Technická hodnota	$28,00 \%$ z 288,95 €	80,91

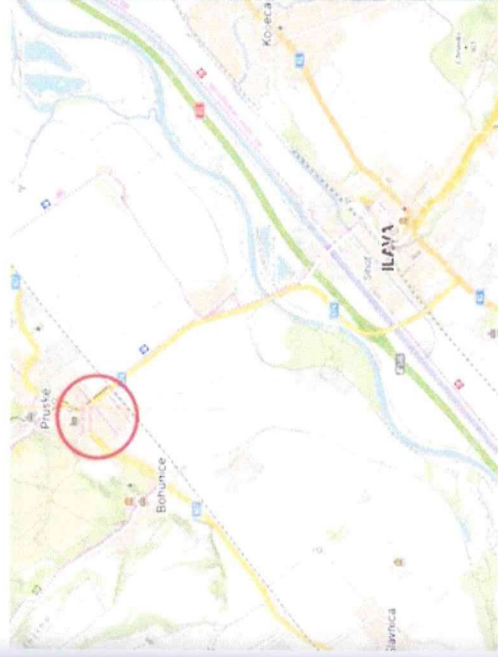
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 461 na parc. KN-C č. 921 v k.ú. Pruské	193 389,16	69 620,10
Garáž bez súp.č. na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	7 923,26	2 289,03
Prístrešok na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské	2 719,67	1 849,38
Oplotenie od ulice na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	5 663,75	1 132,75
Oplotenie na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské	13 561,86	2 712,37
Stuďňa na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	4 333,34	812,50
Elektrická prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	371,15	141,04
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	2 049,68	409,94
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	470,82	94,16
Žumpa na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	5 987,31	1 729,73
Plynová prípojka na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	326,29	91,36
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	631,96	252,78
Vonkajšie schody na parc. KN-C č.921 k.ú. Pruské	288,95	80,91
Celkom:	237 717,20	81 216,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom súp.č. 461 na pozemku parc. KN-C č. 921 s príslušenstvom a pozemky parc. KN-C č. 921 a parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské, obec Pruské. Nehnuteľnosť je prístupná zo spevnenej obecnej komunikácie. Hodnotený pozemok je rovinatý. Pri pozemku sú verejné siete (vodovod, kanalizácia, elektrorozvody, plyn). Predmetná lokalita má dobré dopravné napojenie. Vzdialenosť od mesta okresného mesta Ilava je cca. 5,0km a od krajského mesta Trenčín je cca. 22,0 km. V okolí je priemerná hustota obyvateľstva, doprava je autobusová medzimestská. Orientácia obytných miestností je na juhovýchod a severozápad. Neďaleko sa nachádzajú obchod, zastávka autobusu, spevnená cesta. V krajskom meste Trenčín sú sídla okresných úradov, úradov s krajskou pôsobnosťou, vysoká škola, nemocnica, poliklinika, banky, divadlá, nákupné centrá, autobusové a železničné nástupište, spevnené cesty a chodníky, zelené plochy, parky, športoviská. Mesto Trenčín ako krajské mesto, má kompletnú vybavenosť školskými, zdravotníckymi, športovými, kultúrnymi a obchodnými zariadeniami.



Obr. 1 Vyznačené umiestnenie rodinného domu v obci Pruské ako aj umiestnenie vzhľadom k centru obce

b) Analýza využitia nehnuteľností

Hodnotená nehnuteľnosť je svojím stavebno-technickým vybavením určená na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

- Riziká zistené neboli.
- V mieste kde sa nehnuteľnosti nachádzajú nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚP, nieje plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávnych stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu. V danej lokalite neboli zistené žiadne priame riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie rodinného domu na daný účel.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vy danej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _i	Výsledok k _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	13	18,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,385	7	2,70
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdravot., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,90

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	219,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 219,17 / 180$	1,218
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 81\,216,05 \text{ €} * 1,218$	98 921,15 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

POPIS

Hodnotené pozemky parc. KN-C č. 921 a parc. KN-C č. 922 s výmerami podľa listu vlastníctva č. 1402 sa nachádzajú v obci Pruské v katastrálnom území Pruské. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Prístup k pozemku je po spevnenej obecnej komunikácii. Pozemok parc. KN-C č. 921 je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie a parc. KN-C č. 922 je evidovaný ako záhrada.

V blízkosti pozemku sa nachádzajú prípojky vody, kanalizácie, plynu a elektrická prípojka NN. Dostupnosť do krajského mesta Trenčín je vyhovujúca autobusom (medzimestská doprava). Vzdialenosť od centra obce je do 1,0 km. Vzdialenosť od okresného mesta Ilava je cca. 5,0 km a od krajského mesta Trenčín je cca. 22,0 km. V krajskom meste Trenčín je dobrá prístupnosť na získanie pracovných miest, čo sa pozitívne prejavuje aj v obci Pruské. Vo výpočte všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov je uvažovaná jednotková východisková hodnota vo výške 60% z východiskovej hodnoty krajského mesta Trenčín z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
921	zastavaná plocha a nádvorie	355,00	1/1	355,00
922	záhrada	440,00	1/1	440,00
Spolu výmera				795,00

Obec:

Východisková hodnota:

Pruské

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000	1,30

	obyvateľov	
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	4,9828
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 4,9828$	79,43 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 921	$355,00 \text{ m}^2 * 79,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 197,65
parcely č. 922	$440,00 \text{ m}^2 * 79,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 949,20
Spolu		63 146,85

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 461 postavenom na pozemku parc. KN-C č. 921 s príslušenstvom a pozemky parc. KN-C č. 921 a parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské, obec Pruské, okres Ilava.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 461 na parc. KN-C č. 921 v k.ú. Pruské	84 797,28
Garáž bez súp.č. na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	2 788,04
Prístrešok na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské	2 252,54
Oplotenie od ulice na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	1 379,69
Oplotenie na parc. KN-C č. 922 k.ú. Pruské	3 303,67
Stuďňa na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	989,63
Elektrická prípojka na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	171,79
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	499,31
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	114,69
Žumpa na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	2 106,81
Plynová prípojka na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	111,28
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	307,89
Vonkajšie schody na parc. KN-C č. 921 k.ú. Pruské	98,55
Spolu stavby	98 921,15
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 921 (355 m ²)	28 197,65
Pozemok - parc. č. 922 (440 m ²)	34 949,20
Spolu pozemky (795,00 m²)	63 146,85
Všeobecná hodnota celkom	162 068,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	162 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatdvatisíc Eur	

V Žiline, dňa 23.03.2026

Ing. Branislav Janiga



IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1402 k.ú. Pruské zo dňa 16.3.2026 vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky evidované na LV č. 1402 k.ú. Pruské zo dňa 16.3.2026 na podklade mapy
3. Stavebné povolenie
4. Užívacie povolenie zo dňa 13.9.1962
5. Situácia, pôdorysy rodinného domu
6. Ponuky z internetových portálov - www.nehnuteľnosti.sk
7. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 302	Ilava	Datum vyhotovenia	: 16.3.2026
Obec	: 513598	Pruské	Čas vyhotovenia	: 21.03.45
Katastrálne územie	: 850331	Pruské	Údaje platné k	: 13.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1402

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcelí: 2
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
921	355	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
922	440	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 tráva a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
461	921	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
2	Šuman Jozef r. Šuman, Petzvalova 3374/41, Žilina, PSČ 010 15, SR, Dátum narodenia: 06.11.1958	1/4

3	Titul nadobudnutia: 29D 995/05 - Z 309/07.- 91/07			K nehnuteľnosti
	Iné údaje: Bez zápisu			
	Poznámky			
	Okresný súd Trenčín rozhodol v konaní č. 15C/17/2019-145 rozsudkom zo dňa 12.12.2019 o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva tak, že nariadil predaj nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 podľa § 166 Exekučného poriadku - P-142/2021.-221/2021			
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, súdny exekutor Mgr. Ing. Oľga Hluhaňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Upovedomenie 56EX 665/21-15 zo dňa 08.02.2022 o začatí exekúcie predajom na nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-122/2022.-234/2022			
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, súdny exekutor Mgr. Ing. Oľga Hluhaňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Exekučný príkaz 56EX 665/21-22 zo dňa 08.02.2022 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-120/2022.-234/2022			
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou 83C/13/2026 zo dňa 10.03.2026 o neplatnosť dražby k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka Jozef Šuman, r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-37/2026.-69/2026			
	Hamacková Emília r. Šumanová, Pruské 461, Pruské, PSČ 018 52, SR, Dátum narodenia: 12.10.1961			
	Titul nadobudnutia: 29D 995/05 - Z 309/07.- 91/07			
	Iné údaje: Bez zápisu			
4	Poznámky			K nehnuteľnosti
	Okresný súd Trenčín rozhodol v konaní č. 15C/17/2019-145 rozsudkom zo dňa 12.12.2019 o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva tak, že nariadil predaj nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 podľa § 166 Exekučného poriadku - P-142/2021.-221/2021			
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, súdny exekutor Mgr. Ing. Oľga Hluhaňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Upovedomenie 56EX 665/21-15 zo dňa 08.02.2022 o začatí exekúcie predajom na nehnuteľnosti: pozemky C KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka Hamacková Emília r. Šumanová, nar. 12.10.1961 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, Petzvalova 41/41, Žilina, nar. 06.11.1958 - P-28/2022.-59/2022			
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, súdny exekutor Mgr. Ing. Oľga Hluhaňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Exekučný príkaz 56EX 665/21-22 zo dňa 08.02.2022 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/4 vlastníka Hamacková Emília r. Šumanová, nar. 12.10.1961 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-120/2022.-234/2022			
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou č. 15C/76/2025 zo dňa 06.10.2025 o neodkladné opatrenie k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka: Emília Hamacková, r. Šumanová, nar. 12.10.1961 - P-235/2025.-236/2025			
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou 83C/13/2026 zo dňa 10.03.2026 o neplatnosť dražby k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka Emília Hamacková, r. Šumanová, nar. 12.10.1961 - P-37/2026.-69/2026			
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou 18C/15/2026 zo dňa 10.03.2026 o neodkladné opatrenie k nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C KN p.č. 921, pozemky C KN p.č. 921, 922 na podiel 1/4 vlastníka Emília Hamacková, r. Šumanová, nar. 12.10.1961 - P-38/2026.-70/2026			
	Šuman Jozef r. Šuman, Petzvalova 3374/41, Žilina, PSČ 010 15, SR, Dátum narodenia: 06.11.1958			
	Titul nadobudnutia: 29D 995/05 - Z 309/07.- 91/07			
	Iné údaje: Bez zápisu			

	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 166/2017-34/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehmuteľnosti
	Okresný súd Trenčín rozhodol v konaní č. 15C/17/2019-145 rozsudkom zo dňa 12.12.2019 o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva tak, že nariadil predaj nehmuteľnosti: rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921, pozemky C-KN p.č. 921, 922 podľa § 166 Exekučného poriadku - P-142/2021-221/2021	-
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Ing. Oľga Hlucháňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Upovedomenie 56EX 665/21-15 zo dňa 08.02.2022 o začatí exekúcie predajom na nehmuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/2 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-122/2022-234/2022	-
	Exekutorský úrad Považská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Ing. Oľga Hlucháňová, Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica - Exekučný príkaz 56EX 665/21-22 zo dňa 08.02.2022 na vykonanie exekúcie predajom nehmuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 921, 922, rodinný dom č.s. 461 na pozemku C-KN p.č. 921 na podiel 1/2 vlastníka: Šuman Jozef rod. Šuman, nar. 06.11.1958 v prospech oprávneného: Šuman Jozef r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-120/2022-234/2022	-
	Okresný súd Trenčín - poznamenáva sa začatie súdneho konania pod spisovou značkou 83C/13/2026 zo dňa 10.03.2026 o neplatnosť dražby k nehmuteľnosti: rodinný dom s.č. 461 na pozemku C-KN p.č. 921, pozemky C-KN p.č. 921, 922 na podiel 1/2 vlastníka Jozef Šuman, r. Šuman, nar. 06.11.1958 - P-37/2026.-69/2026	-

Iné údaje - nepriradené

Opravnena drzba na KN 921.922.dom cs.461 podľa zak c.293/92 Zb odo dňa 17.3.1995.-Z 1531/95

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Ilava	Obec	Pruske	Katastrálne územie Pruské
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY				
	na parcelu 921				
Kópia je nepoužiteľná na právne účiny					
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie		
Datum a čas vyhotovenia	16. 3. 2026 21:03:47				
Údaje platné k	13. 3. 2026 18:00:00				

Znalecký posudok č. 46/2026
 LV SR, Slovenská republika, Bratislava
 Odbor pre výstavbu rady Okresného národného výboru v

Odbor pre výstavbu rady Okresného národného výboru v

Číslo:

V

Vec:

rozhodnutie o povolení stavby
 (stavebných prác)

vydanie stavebného povolenia na bytom v podal žiadosť o
 Rada Okresného národného výboru v preskúmajúc vyjadrenie
 príslušnej odborovej organizácie ako i zamestnávateľa a berúc do úvahy návrh rady Miestneho národného
 výboru v ako i osobitnej komisie pre posúdenie žiadostí o sta-
 vebné povolenie zriadenej pri Okresnom národnom výbore v
 v y o v e l a žiadosti menovaného o vydanie stavebného povolenia.
 Odbor pre výstavbu rady Okresného národného výboru v
 ako stavebný úrad I. stupňa na základe uznesenia rady Okresného národného výboru v
 čís. zo dňa
 čís. 280/1949 Zh. a §§ 17 a 18 vlád. nar. č. 93/1950 Zh. ako i vyhlášky ministra stavebného priemyslu
 číslo 113/1950 Ú. v. I. vydáva toto

rozhodnutie

Žiadateľovi

obyvateľovi v

číslo domu

zamestnaním

povoľuje sa

v obci

kat. územie

na pozemku

parc. číslo

novostavba, prístavba, nadstavba, stavebná zmena, pozostávajúca

z

o zastavenej ploche m², bytovej plochem², počet bytov

Stavebný ohľad bol vyhlásený rozhodnutím odboru pre výstavbu rady Krajského národného vý-

boru v

zo dňa

čís.

Stavba sa uskutoční podľa predloženého projektu s týmito zmenami a doplnkami:

Odstúpenie od schváleného (upraveného) projektu bez predbežného súhlasu stavebného úradu sú
 neprípustné a budú trestané podľa platných predpisov, prípadne bude stavba zastavená a odstránená na
 úroveň stavebníka

Okresný národní výbor - odbor výstavby a vodného hospodářstva
v Považské Bystrici

$$\text{Vec}(\vec{v}_1, \vec{v}_2, \vec{v}_3) = \begin{bmatrix} 1 \\ 1 \\ 1 \end{bmatrix} \quad \vec{v}_1 = \begin{bmatrix} 1 \\ 0 \\ 0 \end{bmatrix}, \quad \vec{v}_2 = \begin{bmatrix} 0 \\ 1 \\ 0 \end{bmatrix}, \quad \vec{v}_3 = \begin{bmatrix} 0 \\ 0 \\ 1 \end{bmatrix}$$

povolání k užívání budovy

ROZHODNUTIE O NÁMIETKACH ÚČASŤNÍKOV

Novostavba obdržala popisné číslo ... 52

Správny poplatok sa vyrubuje podľa položky 15 vyhl. č. 160/1950 Zb.

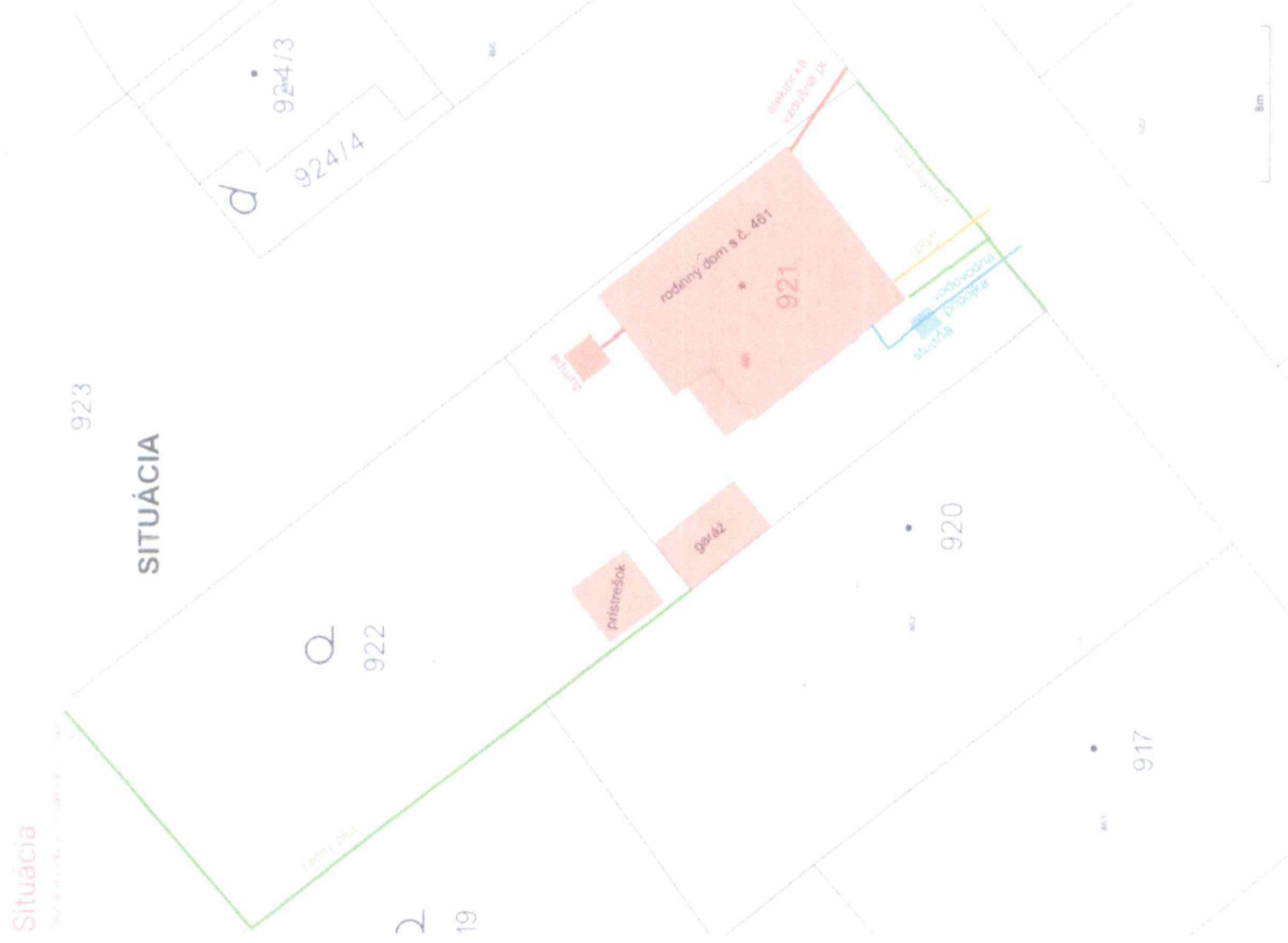
[illegible]

Kčs

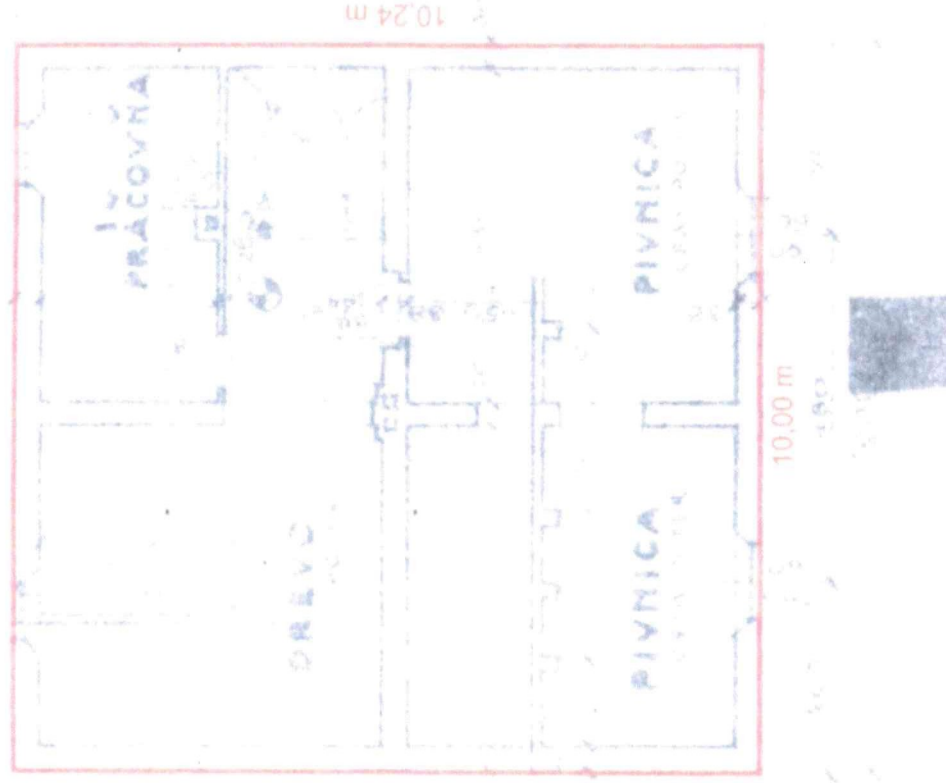
O tom sa upovedomjuju:

TSNP-PB 505-62

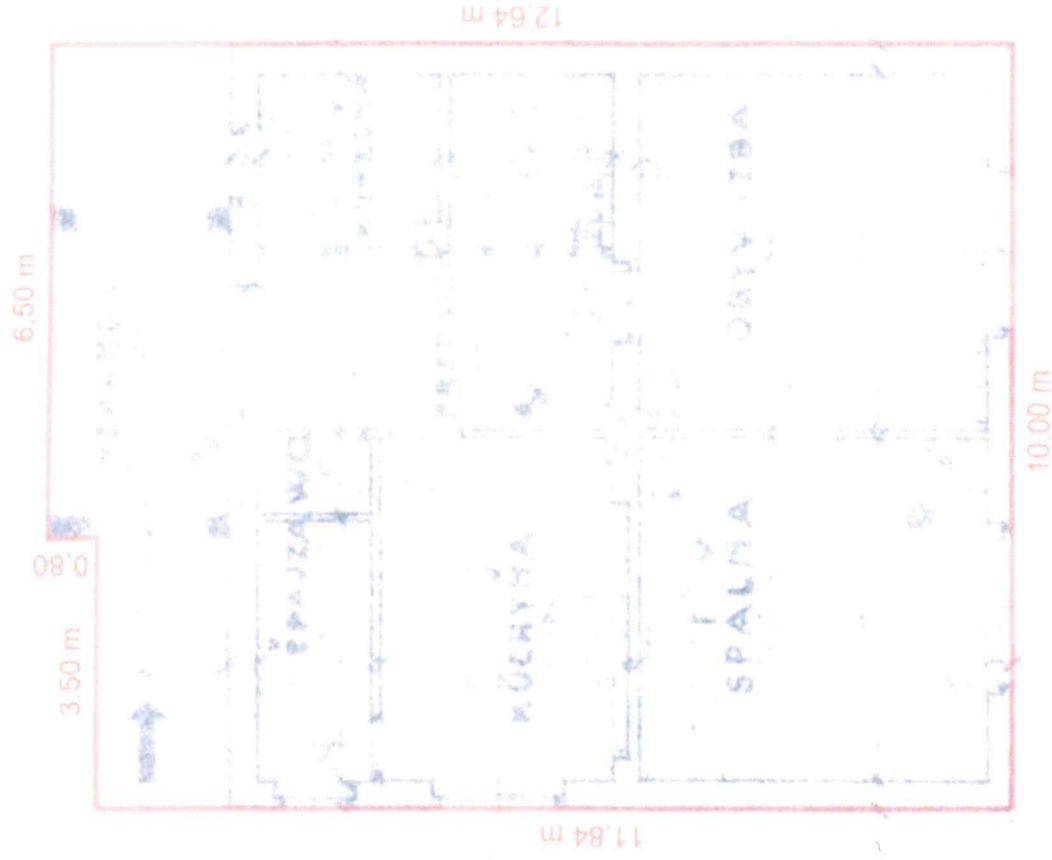
Vedúci odboru



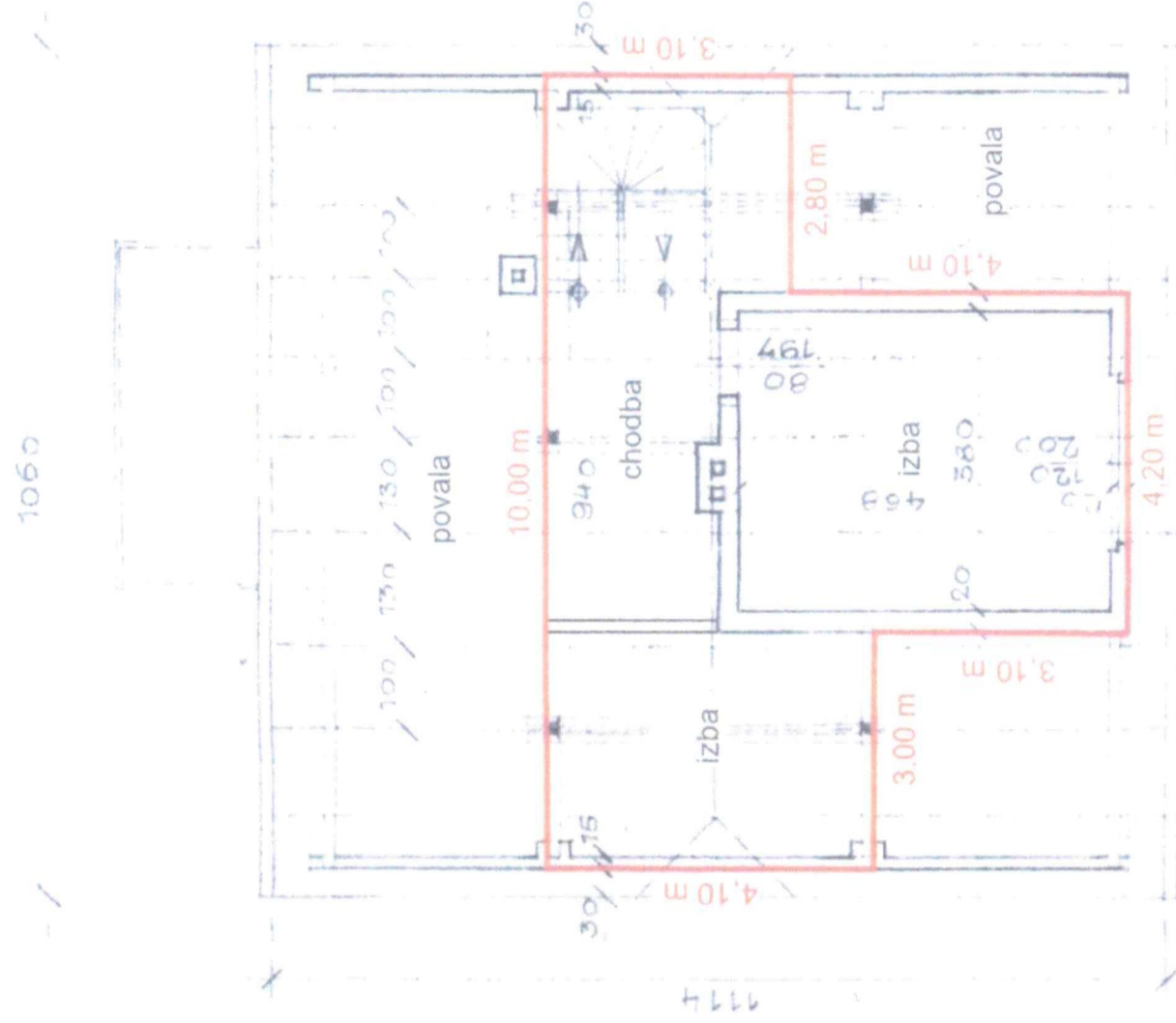
SUTERÉN



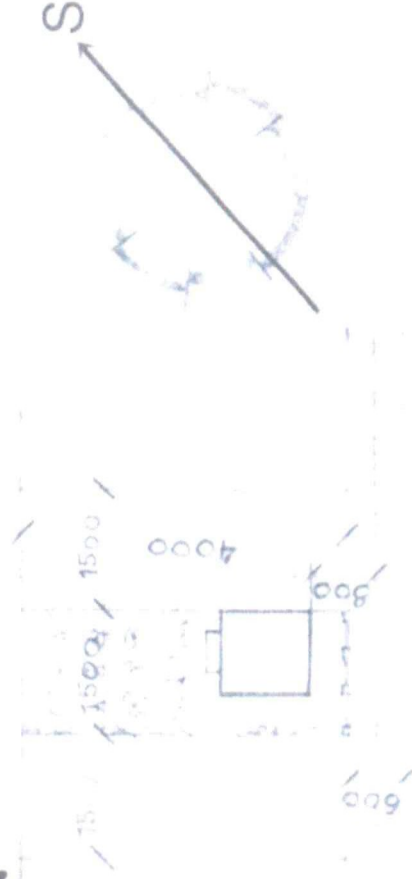
PRÍZEMIE



PODKROVIE



SITUÁCIA





Rodinný dom s rovinatým pozemkom

Pruské, okres Ilava
Rodinný dom · 110 m²

Predám rodinný dom s rovinatým pozemkom. Dom prešiel čiastočnou rekonštrukciou okien,...

JKV REAL

Domy Pruské Predaj

269 000 €
2 445,45 €/m²



NA PREDAJ rodinný dom, ul. Nová - Veľký Kolačín (N. Dubnica),...

Nová, Nová Dubnica, okres Ilava

Rodinný dom · 178 m²

Ponúkame Vám na predaj rodinný dom s južne orientovaným pozemkom o rozlohe 834 m² na...

Realitné kancelárie SR

Domy Slovensko Predaj

164 900 €
926,4 €/m²



Novostavba rodinného domu v pokojnej lokalite Tuchyňa

→ Tuchyňa, okres Ilava

Rodinný dom · 101 m²

Ponúkame na predaj novostavbu rodinného domu – časť dvojdomu v pokojnej obci Tuchyňa,...

Realitné kancelárie SR

Domy Tuchyňa Predaj

189 000 €
1 871,29 €/m²



Rodinný dom s pozemkom 2 537 m² v Mikušovciach – výhodná ...

Mikušovce, Mikušovce, okres Ilava

Rodinný dom · 90 m²

Popis nehnuteľnosti: Ponúkame na predaj samostatne stojaci rodinný dom situovaný v pokojnej...

Fincross Reality s.r.o.

Domy Mikušovce Predaj

179 000 €
1 988,89 €/m²



RADO | Obrovský sľnečný rovinatý stavebný pozemok - Pruské ...

Pruské, okres Ilava

Pozemok pre rodinné domy · 3455 m²

RADO Reality ponúka na predaj sľnečný rovinatý stavebný pozemok v obci Pruské, časť Savčina...

RADO Reality

Pozemok pre rodinné domy Pruské Predaj

155 475 €
45 €/m



Stavebný pozemok s projektom a stavebným povolením, Pruské...

Pruské, okres Ilava

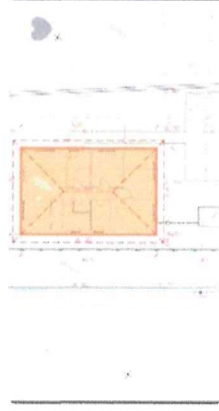
Pozemok pre rodinné domy · 1320 m²

Tužíte si postaviť váš rodinný dom a chcete už tento rok bývať? Tak táto ponuka Vás môže zaujať...

Good Morning Reality, s.r.o.

Pozemok pre rodinné domy Pruské Predaj

129 000 €
97,73 €/m²



Ponúkame Vám na predaj stavebný pozemok v obci Sedmerove...

Sedmerovec, okres Ilava

Pozemok pre rodinné domy · 618 m²

Ponúkame Vám na predaj sľnečný stavebný pozemok o celkovej rozlohe 618 m² v obci...

K&B Partners, s.r.o.

Pozemok pre rodinné domy Sedmerovec Predaj

65 000 €
105,18 €/m²

FOTODOKUMENTÁCIA



Prístupová komunikácia



Rodinný dom súp.č. 461



Vstup na pozemok



Rodinný dom súp.č. 461



Rodinný dom súp.č. 461



Vstup do domu



Pozemok



Pozemok



Prístrešok



Prístrešok



Prístrešok



Garáž



Garáž



Interiér garáže

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmochňkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915453.

Znalecký posudok je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 46/2026.

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


Ing. Branislav Janiga

