

Znalec:

Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-
Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ:

DRAŽOBÍK, s.r.o.
Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu/objednávky:

Objednávka 022/2025 zo dňa 7.5.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 76/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, Medňanská 517/11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, obec Ilava vo výške 5087/188354, pre účely konania dražby spoločnosťou DRAŽOBÍK, s.r.o. na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby, Slovenská sporiteľňa, a.s..

Počet strán (z toho príloh): 34 (16)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, Medňanská 517/11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, obec Ilava vo výške 5087/188354

2. Účel znaleckého posudku: pre účely konania dražby spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby, Slovenská sporiteľňa, a.s.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 29.5.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.6.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 022/2025 zo dňa 7.5.2025
- Znalecký posudok č.35/2017 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1811 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2312 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Ilava

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2. vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením

viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie od susedov, zadávateľom predložené doklady), ktorým je znalecký posudok č.35/2017 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, porovnávací metóda bola vylúčená vzhľadom na absenciu dostatočného súboru podkladov pre daný typ nehnuteľností. Prieskumom boli zistené len 2 ponuky bytov v pôvodných rodinných domoch, z toho 1 byt v porovnateľnej výmere. V ponukách boli zistené najmä novostavby bytov vo väčších výmerách, ktoré nemožno považovať za porovnateľnú komoditu. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, potrebných na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR za 1.štvrtrok 2025 - 3,954.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na typ pozemku (pozemky zastavané stavbou s príslušenstvom). Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1811 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál

Byt č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 5087/188354 je evidovaný vo vlastníctve:

63 Krčeň Lukáš r.Krčeň, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 1.3.1988, v podiele 1/1

Poznámky:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - Oznámenie 0292/047588/2025 zo dňa 10.03.2025 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, byt č. 25 na 2. poschodí vo vchode 3 obytného domu č.s. 517, na podiel 5087/188354 zo spoločných častí a zariadení domu č.s. 517 na pozemku p.č. KN C 291 - P-35/2025.- 117/2025

Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 63	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V-2704/2017.- 544/2017
Vlastník poradové číslo 63	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, byt č. 25 na 2. poschodí vo vchode 3 obytného domu č.s. 517, na podiel 5087/188354 zo spoločných častí a zariadení domu č.s. 517 na pozemku p.č. KN C 291 na základe záložnej zmluvy zo dňa 11.9.2017 - V-2619/2017.- 543/2017, V-2704/2017.- 544/2017

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2312 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál

Spoluvlastnícky podiel vo výške 5087/188354 na pozemku parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava je evidovaný vo vlastníctve:

62 Krčeň Lukáš r.Krčeň, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 1.3.1988, v podiele 5087/188354

Poznámky:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - Oznámenie 0292/047588/2025 zo dňa 10.03.2025 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, podiel 5087/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Krčeň Lukáš r. Krčeň, 01.03.1988 - P-35/2025.- 117/2025

Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 62	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 5087/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Krčeň Lukáš, 1.3.1988 na základe záložnej zmluvy zo dňa 11.9.2017 - V-2619/2017.- 543/2017, V-2704/2017.- 544/2017

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 29.5.2025. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru bytového domu, prístupných spoločných priestorov vchodu, vstupných dverí bytu. Byt nebol znalcovi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je znalecký posudok č.35/2017 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom, z ktorého bol prevzatý pôdorys bytu, doklad o roku postavenia bytového domu. Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníka bytu a vlastníkov susedných bytov.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený znalecký posudok č.35/2017 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom, s ktorého bol prevzatý pôdorys bytu s výmerami jednotlivých miestností bytu. Vzhľadom na to, že byt nebol vlastníkom sprístupnený (vlastník bol prítomný ale znalec nebol vpustený do bytu), boli vo výpočte podlahovej plochy bytu použité tieto výmery. Vlastníkom bytu bolo deklarované, že byt je v stave, v akom bol v roku 2017 kupovaný (stav popísaný v predloženom znaleckom posudku), jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi z roku 2016 - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena okien, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC.

Podľa údaju v doklad o roku postavenia bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1965, v rokoch 2019-2020 prešiel rekonštrukciou - výmena okien v spoločných priestoroch, výmena elektroinštalácie, stupacích rozvodov, vnútorných povrchových úprav, bytový dom bol zateplený, boli vyhotovené nové povrchové úpravy fasád, boli rekonštruované/dobudované balkóny, rekonštruovaná strešná krytina so zateplením, vymenené vstupné dvere, zriadený domáci vrátnik.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 5087/188354 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1811 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Pozemok pod bytovým domom parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava je evidovaný na liste vlastníctva č. 2312 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava. Na listoch vlastníctva sú pre hodnotené nehnuteľnosti evidované ťarchy a poznámky (viď LV v prílohách).

Prístup k bytovému domu je po pozemkoch parc. KN č. 290 k.ú. Ilava, obec Ilava, evidovanej na liste vlastníctva č. 1500 k.ú. Ilava, obec Ilava, vo vlastníctve Mesta Ilava.

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

- Byt č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške 5087/188354
- Spoluvlastnícky podiel vo výške 5087/188354 na pozemku parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: Územný plán mesta Ilava mal v čase ohodnotenia spracovaný územný plán vrátane doplnkov č.1-3. v zmysle územného plánu sa hodnotený pozemok nachádza vo funkčnej zóne IBV.



Legenda

stav	návrh	výhľad	
			Hranica riešeného územia
			Hranica kastrálneho územia
			Hranica zastavaného územia k 1.1.1990
			Plochy bývania v rodinných domoch
			Plochy bývania v bytových domoch
			Plochy občianskej vybavenosti
			Funkčne zmiešané plochy
			Funkčne zmiešané plochy občianska vybavenosť + HVB
			Funkčne zmiešané plochy občianska vybavenosť + priemysel
			Plochy športu

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, Medňanská 517/11

Byt nebol znalecovi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je znalecký posudok č.35/2017 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom, z ktorého bol prevzatý pôdorys bytu, doklad o roku postavenia bytového domu. Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníka bytu a vlastníkov susedných bytov.

Zadáateľom znaleckého posudku bol predložený znalecký posudok č.35/2017 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom, s ktorého bol prevzatý pôdorys bytu s výmerami jednotlivých miestností bytu. Vzhľadom na to, že byt nebol vlastníkom sprístupnený (vlastník bol prítomný ale znalec nebol vpustený do bytu), boli vo výpočte podlahovej plochy bytu použité tieto výmery. Vlastníkom bytu bolo deklarované, že byt je v stave, v akom bol v roku 2017 kupovaný (stav popísaný v predloženom znaleckom posudku), jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi z roku 2016 - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena okien, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC.

Podľa údajov v doklade o roku postavenia bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1965, v rokoch 2019-2020 prešiel rekonštrukciou - výmena okien v spoločných priestoroch, výmena elektroinštalácie, stupacích rozvodov, vnútorných povrchových úprav, bytový dom bol zateplený, boli vyhotovené nové povrchové úpravy fasád, boli rekonštruované/dobudované balkóny, rekonštruovaná strešná krytina so zateplením, vymenené vstupné dvere, zriadený domáci vrátnik.

Ohodnotenie je vykonané na základe zadáateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúci vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s. 517 je postavený na parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, v okresnom meste Ilava, na Ul. Medňanská 11. Obytný dom má 3 vchody, 1.podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, na 1. - 3. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Obvodové steny a deliace konštrukcie sú murované s exteriérovým zateplením. Stropy sú železobetónové, strecha obytného domu je plochá, dvojplášťová, s krytinou na báze PVC, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety), konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová, s povrchom nástupníč a podstupníč z liateho terazzo, podesty a podlahy sú z liateho terazzo, v suteréne betónové. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri hladké, osadené do ocelových zárubní, niektoré plechové protipožiarne, vchodové dvere sú z plastových vystužených profilov, presklené. Vnúterné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla, vonkajšie omietky sú na báze silikátov. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, zemného plynu, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, domovým vrátnikom. Vykurovanie domu a dodávka TUV je diaľková, v bytovom dome sa nachádza výmenníka.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, dvoch obytných miestností, kúpeľne s WC, príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne domu. Byt je situovaný v stredovej sekcii, na 3. nadzemnom podlaží bytového domu.

Obhliadka interiéru bytu nebola vlastníkom umožnená, podľa údajov zistených z predloženého znaleckého posudku, na obhliadke vstupu bytu a z ústnych vyjadrení vlastníka sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena okien, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC, vymenené vykurovacie telesá. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po rekonštrukcii.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov, dvere sú dyhované, osadené do ocelových zárubní, vstupné dvere sú poplastované, osadené do ocelevej zárubne. Omietky sú hladké vápenno-cementové. Podlahy v obytných izbách, v kuchyni a na chodbe sú laminátové, v kúpeľni a WC z keramickej dlažby. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, nerezové umývadlo, plynový sporák s el. rúrou. Bytové jadro je murované, vybavenie kúpeľne tvorí keramické nábytkové umývadlo, plastový sprchový kút,

páková batéria, vo WC je WC misa kombi. Vykurovanie bytu je a dodávka tepla je diaľková, s výmenníčkou v rámci domu, panelovými radiátormi. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom.

Vzhľadom na rozsah prevedených rekonštrukčných prác a stavebných úprav na byte a bytovom dome a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	2,50*3,72	9,30
Izba:	3,45*5,0+0,25*3,8+0,3*3,02	19,11
Chodba:	1,45*3,50	5,08
Kuchyňa:	2,23*3,50+1,52*0,95	9,25
Kúpeľňa:	1,55*1,42	2,20
WC:	1,06*0,80	0,85
Výmera bytu bez pivnice		45,79
Pivnica:	1,57*3,55	5,57
Vypočítaná podlahová plocha		51,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,954
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,16
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,55
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,10
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,16
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,10
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,57
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,68
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,13
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,24

24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,27
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,58
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,10
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,52
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,48
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,07
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,13
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,58
Spolu		100,00		96,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,85 / 100 = 0,9685$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,954 * 0,939 * 0,9685 * 1,02$$

$$VH = 1\,193,13 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov, bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

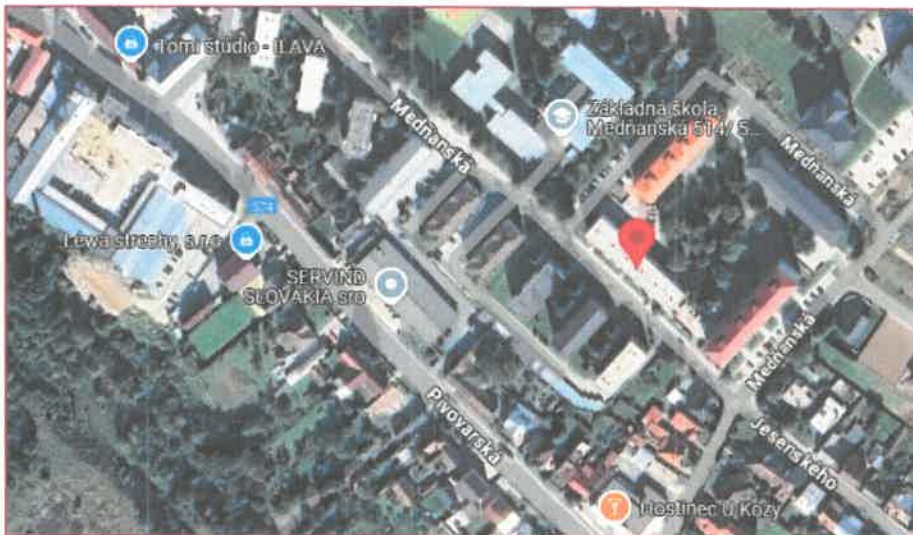
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,16	50,00	2,58
2	Zvislé konštrukcie	18,55	60,00	11,13
3	Stropy	8,26	60,00	4,96
4	Schody	3,10	60,00	1,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,16	60,00	3,10
6	Krytina strechy	2,07	10,00	0,21
7	Klampiarske konštrukcie	1,03	40,00	0,41
8	Úpravy vonk. povrchov	3,10	10,00	0,31
9	Úpravy vnút. povrchov	2,07	40,00	0,83
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,57	25,00	0,14
12	Okná	5,68	25,00	1,42
13	Povrchy podláh	0,52	60,00	0,31
14	Vykurovanie	2,58	50,00	1,29
15	Elektroinštalácia	2,07	25,00	0,52
16	Bleskozvod	1,03	25,00	0,26
17	Vnútorný vodovod	2,07	15,00	0,31
18	Vnútorná kanalizácia	2,07	15,00	0,31
19	Vnútorný plynovod	1,03	40,00	0,41
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,07	25,00	0,52
22	Úpravy vnút. povrchov	4,13	50,00	2,07
23	Vnútorné ker. obklady	1,24	30,00	0,37
24	Dvere	2,27	20,00	0,45
25	Povrchy podláh	2,58	20,00	0,52
26	Vykurovanie	2,58	20,00	0,52
27	Elektroinštalácia	3,10	40,00	1,24
28	Vnútorný vodovod	1,03	15,00	0,15
29	Vnútorná kanalizácia	1,03	15,00	0,15
30	Vnútorný plynovod	0,52	40,00	0,21
31	Ohrev teplej vody	2,07	50,00	1,04
32	Vybavenie kuchýň	2,48	20,00	0,50
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	2,07	20,00	0,41
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,13	50,00	2,07
35	Ostatné	2,58	30,00	0,77
Opotrebenie				41,35%
Technický stav				58,65%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,193,13 \text{ Eur/m}^2 \cdot 51,36 \text{ m}^2$	61 279,16
Technická hodnota	58,65% z 61 279,16 Eur	35 940,23

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Bytový dom č. s. 517 je postavený na parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, v okresnom meste Ilava, na Ul. Medňanská 11. Obytný dom má 3 vchody, 1.podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, na 1. - 3. nadzemnom podlaží sú situované byty. Byt sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží obytného domu, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juh.



Bytový dom je situovaný v dobrej lokalite blízkej k centrálnej časti mesta Ilava - dostupnosť do 5-7 min pešo. Okolitosť zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, reštauračné zariadenia, obchody s potravinami, ihriská). V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD, Nemocnica s poliklinikou, pošta, úrady, služby, obchodná sieť s objektami obchodných reťazcov, kultúrne a športové zariadenia. V meste sú situované nové výrobné-skladové areály a logistické centrum. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou, na trase Bratislava-Žilina (pešo do 10 minút). Popri meste vedie diaľničný privádzač diaľnice D1 Bratislava - Košice..

Mesto Ilava má asi 5 500 obyvateľov, je situované severovýchodne od mesta Trenčín (15 km), a mesta Dubnica nad Váhom (3,0 km). Vzhľadom na situovanie obce, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Trenčín.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, dvoch obytných miestností, kúpeľne, WC, príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne domu. Byt je situovaný na 3. nadzemnom podlaží, v stredovej sekcii obytného domu. Svojím dispozičným riešením, vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo evidované na liste vlastníctva č. 1811 a 2312 k.ú. Ilava
- Zápisy v poznámkach na LV
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu (byt bol čiastočne sprístupnený vlastníkom - vstupná chodba)

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,4 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou hodnoteného bytu a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,350	10	13,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,700	30	81,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,350	6	8,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,700	10	27,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	4,050	5	20,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,743	9	6,69
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,700	7	18,90
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,050	6	24,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,350	4	5,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca dobrý byt byt na 3 NP (najvyššie podlažie), bez výťahu	II.	2,700	20	54,00
	Spolu			145	371,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 371,19 / 145$	2,56
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 35\,940,23 \text{ Eur} * 2,560$	92 006,99 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 291 k.ú.llava, okresnom meste llava, na Ul. Medňanská, v dobrej lokalite blízkej k centrálnej časti mesta llava - dostupnosť do 5-7 min pešo, ktorý je v celosti zastavaný obytným domom č.s.517. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, reštauračné zariadenia, obchody s potravinami, ihriská). V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky autobusov, Nemocnica s poliklinikou, pošta, úrady, služby, obchodná sieť s objektami obchodných reťazcov, kultúrne a športové zariadenia. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozitívny vplyv na hodnotu pozemku má jeho situovanie v rámci sídelného útvaru. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou, na trase Bratislava-Žilina (pešo do 10 minút). Popri meste vedie diaľničný privádzací diaľnice D1 Bratislava - Košice.

Mesto llava má asi 5 500 obyvateľov, je situované severovýchodne od mesta Trenčín (15 km), a mesta Dubnica nad Váhom (3,0 km). Vzhľadom na situovanie obce, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Trenčín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
291	zastavaná plocha a nádvorie	730,00	1/1	5087/188354	19,72

Obec:

llava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov <i>Obytný satelit mesta Trenčín</i>	1,30
kv	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným	1,05

koeficient intenzity využitia vybavením,		
k_D		
koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia autobusovej a železničnej dopravy, s pešou dostupnosťou do centra	1,00
k_F		
koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I		
koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z		
koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>dobrá poloha blízko centra mesta</i>	1,30
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,4603
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 3,4603$	73,53 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 5087/188354 * 53$ 676,90 Eur	1 449,69 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 291	$730,00 \text{ m}^2 * 73,53 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 5087/188354$	1 449,69
Spolu		1 449,69

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, Medňanská 517/11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, obec Ilava vo výške 5087/188354.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, Medňanská 517/11, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 291 k.ú. Ilava, obec Ilava vo výške 5087/188354 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, Medňanská 517/11	1/1	92 006,99
Pozemky		
pozemok - parc. č. 291 (19,72 m ²) k.ú. Ilava, obec Ilava	1/1 z 5087/188354	1 449,69
Všeobecná hodnota celkom		93 456,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		93 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiattritisícpäťsto Eur		

V Žiline, dňa 30.05.2025




Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 022/2025 zo dňa 7.5.2025
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky dňa 29.5.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1811 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2312 k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 302 Ilava
Obec : 513156 Ilava
Katastrálne územie : 821187 Ilava

Dátum vyhotovenia : 23.4.2025
Čas vyhotovenia : 9:53:41
Údaje platné k : 22.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1811 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
517	291	9	obytný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 291 pod stavbou s.č. 517 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2312.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 3	Poschodie 2	Číslo bytu 25	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 5087/188354
Súpisné číslo 517	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
63	Krcheň Lukáš r. Krcheň, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 01.03.1988		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2704/2017.- 544/2017 Žiadosť o zmenu zo dňa 19.02.2020 - R-85/2020.- 124/2020		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - Oznámenie 0292/047588/2025 zo dňa 10.03.2025 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, byt č. 25 na 2. poschodí vo vchode 3 obytného domu č.s. 517, na podiel 5087/188354 zo spoločných častí a zariadení domu č.s. 517 na pozemku p.č. KN C 291 - P-35/2025.- 117/2025		-
Správca - Neevidovaný			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Lv 2312

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 63	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V-2704/2017.- 544/2017
Vlastník poradové číslo 63	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, byt č. 25 na 2. poschodí vo vchode 3 obytného domu č.s. 517, na podiel 5087/188354 zo spoločných častí a zariadení domu č.s. 517 na pozemku p.č. KN C 291 na základe záložnej zmluvy zo dňa 11.9.2017 - V-2619/2017.- 543/2017, V-2704/2017.- 544/2017

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 302 Ilava
Obec : 513156 Ilava
Katastrálne územie : 821187 Ilava

Dátum vyhotovenia : 23.4.2025
Čas vyhotovenia : 9:55:08
Údaje platné k : 22.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2312

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
291	730	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 517 evidovanej na pozemku parcelné číslo 291 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1811.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 37

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, Ilava, PSČ 019 01, SR, IČO: 317331	22735/188354
	Titul nadobudnutia: Žiadosť o opravu podielov zo dňa 14.12.2010 - R 305/2010.- 36/2011 Žiadosť o zápis nebytového priestoru zo dňa 22.11.2011 - Z 2985/2011.- 511/2011	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Pučkovica Miroslav r. Pučkovica a Alena Pučkovicová r. Štefancová, Medžianská 517/11 - 2, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 30.05.1953, Dátum narodenia: 08.06.1957, BSM	7739/188354
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu - V 408/96.-100/96	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Teicher Henrich r. Teicher, Ing., Partizánska 1282/17, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR, Dátum narodenia: 12.07.1961	7162/188354
	Plomba vyznačená na základe Z-723/2025 (Iná listina)	
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 1564/97.-196/97	

	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
11	Suchánek Peter r. Suchánek a Jarmila Suchánková r. Mierna, Medžianská 517/11 - 12, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 02.01.1951, Dátum narodenia: 05.06.1951, BSM	6789/188354
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu - V 400/96.-108/96	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
13	Pružincová Vladimíra r. Marková, Medžianská 517/11 - 14, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 02.06.1950	7153/188354
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu - V 398/96.-110/96	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
22	Lukáč Ján r. Lukáč a Alena Lukáčová r. Kopšanová, Medžianská 517/11 - 26, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 10.09.1964, Dátum narodenia: 29.04.1964, BSM	7135/188354
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu - V 389/96.-119/96	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
23	Popelišová Zuzana, PhDr., Medžianská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 19.10.1954	8899/188354
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva pozemku - V 826/96.-512/96 Žiadosť o opravu podielov zo dňa 14.12.2010 - R 305/2010.- 36/2011	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
28	Melová Gabriela r. Seyfertová, Ing., Hollého 579, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 11.10.1967	2586/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1583/99.- 232/99 Dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo dňa 29.07.2019 - V-2300/2019.- 398/2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
29	Paška Ján r. Paška, Medžianská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 20.11.1948	5983/188354
	Titul nadobudnutia: 9D 1697/98 - Z 1455/99.- 252/99 Žiadosť o zmenu zo dňa 26.2.2007 - Z 388/2007.- 118/2007	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
34	Matovič Miroslav r. Matovič, SNP 510, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 08.05.1960	5555/188354
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 2773/2002.-29/2003	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
37	Bulková Darina r. Mierna, Centrum II. 92/52, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR, Dátum narodenia: 03.10.1958	5606/188354
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 731/2005.- 149/2005	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

40	Púček Juraj r. Púček a Zdenka Púčeková r. Majerková, Kpt. Nálepku 178/1, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 24.06.1975, Dátum narodenia: 06.06.1974, BSM	5515/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2498/2005.- 417/2005	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
45	Pejko Samuel r. Pejko, Ing. a Martina Pejková r. Chudová, Slnecná 1410/24, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 03.05.1976, Dátum narodenia: 27.08.1976, BSM	7162/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2254/2010.- 533/2010 Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 22.06.2023 - R-306/2023.-271/2023	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
47	Riecka Lucia r. Riecka, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 14.01.1982	5933/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 379/2011.- 120/2011 Žiadosť o zmenu zo dňa 20.5.2015 - R 591/2015.- 1156/2015	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
48	Miháliková Eva r. Pavlíková, Slovenská 343/50, Púchov - Horné Kočkovce, PSČ 020 01, SR, Dátum narodenia: 01.01.1982	5592/188354
	Titul nadobudnutia: 17D/990/2010 - Z 1732/2011.- 410/2011	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
49	Antala Ján r. Antala a Vladimíra Antalová r. Suchánková, Ing., Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 28.03.1977, Dátum narodenia: 06.10.1975, BSM	6655/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2082/2011.- 461/2011 Žiadosť o zmenu zo dňa 2.10.2014 - R 675/2014.- 558/2014	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
55	Lachký Jaroslav r. Lachký, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 25.09.1992	6787/376708
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3310/2015.- 4/2016	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
56	Dekrová Pavlína r. Dekrová, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 14.12.1992	6787/376708
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3310/2015.- 4/2016	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
59	Pagáč Marek r. Pagáč, 018 52, Krivoklát, č. 123, SR, Dátum narodenia: 24.10.1986	2970/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3074/2016.- 2408/2016	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
60	Pagáčová Alena r. Matuščinová, Bc., 018 52, Krivoklát, č. 13, SR, Dátum narodenia: 15.07.1985	2970/188354

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3074/2016.- 2408/2016	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
61	Gedeonová Elfrida r. Urbanová, Ing., Na Michovkách II. 706, Průhonice, Praha - západ, PSČ 252 42, ČR, Dátum narodenia: 02.03.1950	5994/188354
	Titul nadobudnutia: 12D/582/2016 - Z 3146/2016.- 2431/2016 Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 21.03.2025 - R-144/2025.- 135/2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
62	Krčeň Lukáš r. Krčeň, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 01.03.1988	5087/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2704/2017.- 544/2017 Žiadosť o zmenu zo dňa 19.02.2020 - R-85/2020.- 124/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - Oznámenie 0292/047588/2025 zo dňa 10.03.2025 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, podiel 5087/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Krčeň Lukáš r. Krčeň, 01.03.1988 - P-35/2025.- 117/2025	-
63	Babčanová Jarmila r. Mazáková, Bc., Medňanská 522/8, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 07.07.1974	8551/376708
	Titul nadobudnutia: 14D/1074/2018 - Z-231/2019.- 67/2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
64	Haines Erika r. Mazáková, HoneySuckle Road Ramsgate, č. 23, Spojené kráľovstvo, Dátum narodenia: 21.04.1979	8551/376708
	Titul nadobudnutia: 14D/1074/2018 - Z-231/2019.- 67/2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
65	Galbavý Peter r. Galbavý, Priehradka 392/25, Hliník nad Hronom, PSČ 966 01, SR, Dátum narodenia: 15.08.1989	2718/188354
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie N 750/2019, Nz 29065/2019 zo dňa 11.09.2019 o priebehu dobrovoľnej dražby - Z-2180/2019.- 437/2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Nehnuteľnosti nadobudnuté dobrovoľnou dražbou doručenou dňa 16.09.2019 - P-202/2019.- 437/2019	-
66	Švejda Branislav r. Švejda, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 30.04.1995	7119/376708
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V-177/2020.- 74/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
67	Švejdová Lenka r. Vrášková, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 17.02.1997	7119/376708
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V-177/2020.- 74/2020	

	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
69	Daško Michal r. Daško, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 31.10.1989	3514/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V-3270/2021.- 714/2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
70	Dašková Gribová Lenka r. Gribová, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 27.09.1990	3514/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V-3270/2021.- 714/2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
71	Stopková Božena r. Juzová, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 15.06.1946	3505/188354
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu - V 392/96.-116/96	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
72	Trošková Janka r. Stopková, 018 52, Pruské, č. 252, SR, Dátum narodenia: 13.09.1965	3505/565062
	Titul nadobudnutia: 12D/1510/2021 - Z-1218/2022.- 298/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
73	Klukas Iveta r. Stopková, 972 13, Chvojnice, č. 36, SR, Dátum narodenia: 05.10.1966	3505/565062
	Titul nadobudnutia: 12D/1510/2021 - Z-1218/2022.- 298/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
74	Bugalová Božena r. Stopková, Kollárova 1306/22, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR, Dátum narodenia: 28.05.1968	3505/565062
	Titul nadobudnutia: 12D/1510/2021 - Z-1218/2022.- 298/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
75	Bartošová Oľga r. Pružincová, Medňanská 517/11, Ilava, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 05.05.1947	5883/188354
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva - V-1019/2022.- 326/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
76	Martišová Katarína r. Šiudová, Pluhová 288/8, Ilava - Klobušice, PSČ 019 01, SR, Dátum narodenia: 05.03.1975	5501/376708
	Titul nadobudnutia: Okresný súd Trenčín - Uznesenie 11D/685/2023 - Z-2080/2023.- 402/2023	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
77	Šiudová Silvia r. Šiudová, Karpatská 8388/15, Žilina, PSČ 010 08, SR, Dátum narodenia: 21.09.1976	5501/376708

	Titul nadobudnutia: Okresný súd Trenčín - Uznesenie 11D/685/2023 - Z-2080/2023.- 402/2023 Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 12.02.2024 - R-48/2024.- 51/2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
78	Hochla Peter r. Hochla a Petra Hochlová r. Budjačová, 020 62, Kvašov, č. 196, SR, Dátum narodenia: 13.07.1990, Dátum narodenia: 28.07.1996, BSM	2537/188354
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V-856/2024.- 164/2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

LV 1811

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Zák.záložné právo podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 408/96.- 100/96
Vlastník poradové číslo 4	Právo doživotného bývania a užívania bytu č.3 pre Teichera Elemíra MUDr. 28.10.1931 a Editu r.Gburovú Mgr. 29.8.1933 - V 1564/97.-196/97
Vlastník poradové číslo 29	Právo doživotného bývania a užívania bytu č.4 pre Paškovú Emiliu r.Paškovú 6.11.1925 - Z 1455/99.- 252/99
Vlastník poradové číslo 34	Vecné bremeno - právo doživotného užívania pre Matovičovou Jozefinu r.Hajasovú 20.3.1926 na podiel 5555/188354 Matoviča Miroslava 8.5.1960 - V 2773/2002.-29/2003
Vlastník poradové číslo 37	Vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania nehnuteľností, podielu 5606/188354 z pozemku p.č. KN 291 vlastníka Bulková Darina r. Mierna 3.10.1958 v prospech Mierny Jaroslav 11.11.1928 a Júlia r. Fulcová 7.3.1930 - V 731/2005.- 149/2005
Vlastník poradové číslo 40	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 5515/188354 z pozemku p.č. KN 291 vlastníka Púček Juraj 24.6.1975 a Zdenka r. Majerková 6.6.1974 na základe záložnej zmluvy zo dňa 21.10.2005 - V 2497/2005.- 416/2005, V 2498/2005.- 417/2005
Vlastník poradové číslo 47	Zák. záložné právo podľa § 15 Zák. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 379/2011.- 120/2011
Vlastník poradové číslo 47	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 5933/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Riecka Lucia r. Riecka, 14.01.1982 na základe záložnej zmluvy zo dňa 23.03.2022 - V-1000/2022.- 227/2022
Vlastník poradové číslo 48	Vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania nehnuteľností, podielu 5592/188354 z pozemku p.č. KN 291 vlastníka Miháliková Eva r. Pavlíková, 1.1.1982 v prospech Pavlík Štefan, 11.2.1952 - Z 1732/2011.- 410/2011
Vlastník poradové číslo 49	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 6655/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Antala Ján, 28.03.1977 a Vladimíra r. Suchánková, Ing., 06.10.1975 na základe záložnej zmluvy zo dňa 21.09.2021 - V-3017/2021.- 647/2021
Vlastník poradové číslo 55, 56	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 3310/2015.- 4/2016
Vlastník poradové číslo 55	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 6787/376708 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Lachký Jaroslav r. Lachký, 25.09.1992 na základe záložnej zmluvy zo dňa 14.10.2024 - V-2106/2024.- 403/2024

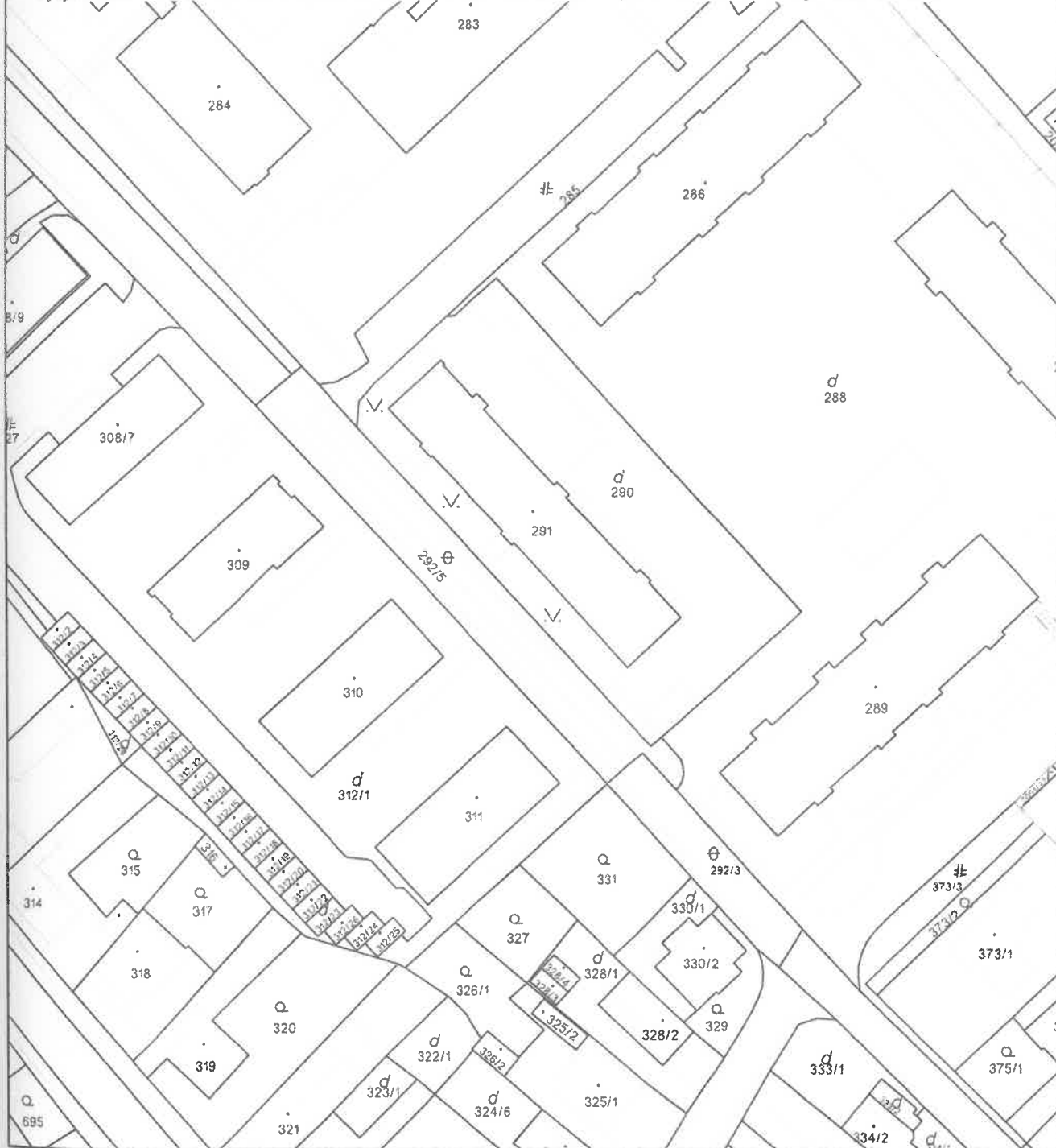
Vlastník poradové číslo 56	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 6787/376708 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Dekrová Pavlína r. Dekrová, 14.12.1992 na základe záložnej zmluvy zo dňa 14.10.2024 - V-2106/2024.- 403/2024
Vlastník poradové číslo 59, 60	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 3074/2016.- 2408/2016
Vlastník poradové číslo 61	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - Z 3146/2016.- 2431/2016
Vlastník poradové číslo 62	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 5087/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Krčeň Lukáš, 1.3.1988 na základe záložnej zmluvy zo dňa 11.9.2017 - V-2619/2017.- 543/2017, V-2704/2017.- 544/2017
Vlastník poradové číslo 63	Vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania nehnuteľností, podiel 8551/376708 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Babčanová Jarmila r. Mazáková, Bc., 07.07.1974 v prospech Mazáková Milena r. Pajtinová, 28.11.1949 - Z-231/2019.- 67/2019
Vlastník poradové číslo 64	Vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania nehnuteľností, podiel 8551/376708 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Haines Erika r. Mazáková, 21.04.1979 v prospech Mazáková Milena r. Pajtinová, 28.11.1949 - Z-231/2019.- 67/2019
Vlastník poradové číslo 65	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 2718/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Galbavý Peter, 15.08.1989 na základe záložnej zmluvy zo dňa 28.01.2020 - V-293/2020.- 91/2020
Vlastník poradové číslo 66, 67	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 1283/2012.- 289/2012
Vlastník poradové číslo 66	Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 7119/376708 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Švejda Branislav, 30.04.1995 na základe záložnej zmluvy zo dňa 31.12.2021 - V-4238/2021.- 63/2022
Vlastník poradové číslo 67	Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 7119/376708 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Švejdová Lenka r. Vršková, 17.02.1997 na základe záložnej zmluvy zo dňa 31.12.2021 - V-4238/2021.- 63/2022
Vlastník poradové číslo 69, 70	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 2505/2016.- 2128/2016
Vlastník poradové číslo 69	Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 3514/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Daško Michal r. Daško, 31.10.1989 na základe záložnej zmluvy zo dňa 28.05.2024 - V-1089/2024.- 232/2024
Vlastník poradové číslo 70	Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO 31575951 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 3514/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Dašková Gribová Lenka r. Gribová, 27.09.1990 na základe záložnej zmluvy zo dňa 28.05.2024 - V-1089/2024.- 232/2024
Vlastník poradové číslo 71, 72, 73, 74	Zák.záložné právo podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 392/96.-116/96
Vlastník poradové číslo 75	Zák.záložné právo podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 1502/96.-559/96
Vlastník poradové číslo 76, 77	Zák.záložné právo podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 405/96.- 103/96
Vlastník poradové číslo 78	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s. 517 - V 1141/2015.- 980/2015
Vlastník poradové číslo 78	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 2537/188354 z pozemku p.č. KN C 291 vlastníka Hochla Peter r. Hochla, 13.07.1990 a Hochlová Petra r. Budjačová, 28.07.1996 na základe záložnej zmluvy zo dňa 16.04.2024 - V-788/2024.- 152/2024

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	Obec	Katastrálne územie
	Ilava	Ilava	Ilava
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 291		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 28. 5. 2025 19:54:02		Bez autorizácie	
Údaje platné k 27. 5. 2025 18:00:00			

24. 3. 2017

Potvrdenie o veku stavby.jpg

M E S T O I L A V A
Mierové námestie 16/31, 019 01 I L A V A

Pán
Lukáš Krčeň
Kukučínova 473
019 01 Ilava

Váš list číslo zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	V Ilave dňa
	379/1536/2017	Zobeková 4455515	22. 3. 2017

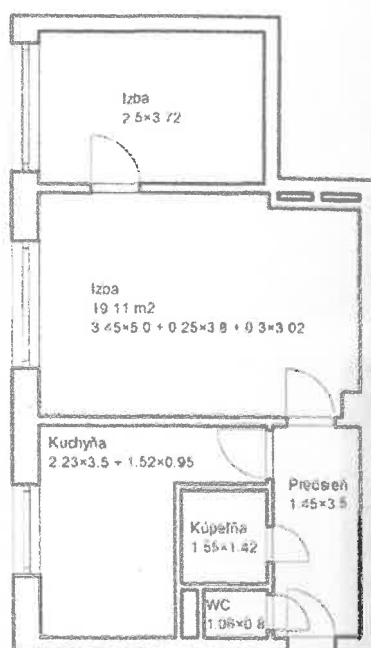
Vec: Potvrdenie o veku stavby

Mesto Ilava, oddelenie výstavby a ŽP potvrdzuje, že bytový dom postavený
na parc. KN č. 291 v k. ú. Ilava bol daný do užívania v roku 1965..

Toto potvrdenie bude slúžiť ako príloha k znaleckému posudku.

S pozdravom

Ing. Stanislav Janušek
odd. výstavby a ŽP



Dom 517 Ilava
 Byt č. 25
 22.3.2017
 1 : 100

ArCon
 architektúra

FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 29.5.2025

Byt č.25 na 2.poschodí (3. nadzemnom podlaží) byt.domu č.s.517 na parc.KN č.291 k.ú. Ilava, obec Ilava, Medňanská 517/11



Bytový dom



Vchod do bytového domu



Spoločné priestory vchodu



suterén



schodisko



vstup do bytu

Fotodokumentácia bytu zo ZP č. 35/2017 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom



izba



kuchyňa



WC



kúpeľňa bytu

Lokalita
Ilava

Penúka
Predaj

x

Nehnutelnosť
2-izbový

x

Filter

Hľadať

12345678910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383940414243444546474849505152535455565758596061626364656667686970717273747576777879808182838485868788899091929394959697989910010110210310410510610710810911011111211311411511611711811912012112212312412512612712812913013113213313413513613713813914014114214314414514614714814915015115215315415515615715815916016116216316416516616716816917017117217317417517617717817918018118218318418518618718818919019119219319419519619719819920020120220320420520620720820921021121221321421521621721821922022122222322422522622722822923023123223323423523623723823924024124224324424524624724824925025125225325425525625725825926026126226326426526626726826927027127227327427527627727827928028128228328428528628728828929029129229329429529629729829930030130230330430530630730830931031131231331431531631731831932032132232332432532632732832933033133233333433533633733833934034134234334434534634734834935035135235335435535635735835936036136236336436536636736836937037137237337437537637737837938038138238338438538638738838939039139239339439539639739839940040140240340440540640740840941041141241341441541641741841942042142242342442542642742842943043143243343443543643743843944044144244344444544644744844945045145245345445545645745845946046146246346446546646746846947047147247347447547647747847948048148248348448548648748848949049149249349449549649749849950050150250350450550650750850951051151251351451551651751851952052152252352452552652752852953053153253353453553653753853954054154254354454554654754854955055155255355455555655755855956056156256356456556656756856957057157257357457557657757857958058158258358458558658758858959059159259359459559659759859960060160260360460560660760860961061161261361461561661761861962062162262362462562662762862963063163263363463563663763863964064164264364464564664764864965065165265365465565665765865966066166266366466566666766866967067167267367467567667767867968068168268368468568668768868969069169269369469569669769869970070170270370470570670770870971071171271371471571671771871972072172272372472572672772872973073173273373473573673773873974074174274374474574674774874975075175275375475575675775875976076176276376476576676776876977077177277377477577677777877978078178278378478578678778878979079179279379479579679779879980080180280380480580680780880981081181281381481581681781881982082182282382482582682782882983083183283383483583683783883984084184284384484584684784884985085185285385485585685785885986086186286386486586686786886987087187287387487587687787887988088188288388488588688788888989089189289389489589689789889990090190290390490590690790890991091191291391491591691791891992092192292392492592692792892993093193293393493593693793893994094194294394494594694794894995095195295395495595695795895996096196296396496596696796896997097197297397497597697797897998098198298398498598698798898999099199299399499599699799899910001001100210031004100510061007100810091010101110121013101410151016101710181019102010211022102310241025102610271028102910301031103210331034103510361037103810391040104110421043104410451046104710481049105010511052105310541055105610571058105910601061106210631064106510661067106810691070107110721073107410751076107710781079108010811082108310841085108610871088108910901091109210931094109510961097109810991100110111021103110411051106110711081109111011111112111311141115111611171118111911201121112211231124112511261127112811291130113111321133113411351136113711381139114011411142114311441145114611471148114911501151115211531154115511561157115811591160116111621163116411651166116711681169117011711172117311741175117611771178117911801181118211831184118511861187118811891190119111921193119411951196119711981199120012011202120312041205120612071208120912101211121212131214121512161217121812191220122112221223122412251226122712281229123012311232123312341235123612371238123912401241124212431244124512461247124812491250125112521253125412551256125712581259126012611262126312641265126612671268126912701271127212731274127512761277127812791280128112821283128412851286128712881289129012911292129312941295129612971298129913001301130213031304130513061307130813091310131113121313131413151316131713181319132013211322132313241325132613271328132913301331133213331334133513361337133813391340134113421343134413451346134713481349135013511352135313541355135613571358135913601361136213631364136513661367136813691370137113721373137413751376137713781379138013811382138313841385138613871388138913901391139213931394139513961397139813991400140114021403140414051406140714081409141014111412141314141415141614171418141914201421142214231424142514261427142814291430143114321433143414351436143714381439144014411442144314441445144614471448144914501451145214531454145514561457145814591460146114621463146414651466146714681469147014711472147314741475147614771478147914801481148214831484148514861487148814891490149114921493149414951496149714981499150015011502150315041505150615071508150915101511151215131514151515161517151815191520152115221523152415251526152715281529153015311532153315341535153615371538153915401541154215431544154515461547154815491550155115521553155415551556155715581559156015611562156315641565156615671568156915701571157215731574157515761577157815791580158115821583158415851586158715881589159015911592159315941595159615971598159916001601160216031604160516061607160816091610161116121613161416151616161716181619162016211622162316241625162616271628162916301631163216331634163516361637163816391640164116421643164416451646164716481649165016511652165316541655165616571658165916601661166216631664166516661667166816691670167116721673167416751676167716781679168016811682168316841685168616871688168916901691169216931694169516961697169816991700170117021703170417051706170717081709171017111712171317141715171617171718171917201721172217231724172517261727172817291730173117321733173417351736173717381739174017411742174317441745174617471748174917501751175217531754175517561757175817591760176117621763176417651766176717681769177017711772177317741775177617771778177917801781178217831784178517861787178817891790179117921793179417951796179717981799180018011802180318041805180618071808180918101811181218131814181518161817181818191820182118221823182418251826182718281829183018311832183318341835183618371838183918401841184218431844184518461847184818491850185118521853185418551856185718581859186018611862186318641865186618671868186918701871187218731874187518761877187818791880188118821883188418851886188718881889189018911892189318941895189618971898189919001901190219031904190519061907190819091910191119121913191419151916191719181919192019211922192319241925192619271928192919301931193219331934193519361937193819391940194119421943194419451946194719481949195019511952195319541955195619571958195919601961196219631964196519661967196819691970197119721973197419751976197719781979198019811982198319841985198619871988198919901991199219931994199519961997199819992000200120022003200420052006200720082009201020112012201320142015201620172018201920202021202220232024202520262027202820292030203120322033203420352036203720382039204020412042204320442045204620472048204920502051205220532054205520562057205820592060206120622063206420652066206720682069207020712072207320742075207620772078207920802081208220832084208520862087208820892090209120922093209420952096209720982099210021012102210321042105210621072108210921102111211221132114211521162117211821192120212121222123212421252126212721282129213021312132213321342135213621372138213921402141214221432144214521462147214821492150215121522153215421552156215721582159216021612162216321642165216621672168216921702171217221732174217521762177217821792180218121822183218421852186218721882189219021912192219321942195219621972198219922002201220222032204220522062207220822092210221122122213221422152216221722182219222022212222222322242225222622272228222922302231223222332234223522362237223822392240224122422243224422452246224722482249225022512252225322542255225622572258225922602261226222632264226522662267226822692270227122722273227422752276227722782279228022812282228322842285228622872288228922902291229222932294229522962297229822992300230123022303230423052306230723082309231023112312231323142315231623172318231923202321232223232324232523262327232823292330233123322333233423352336233723382339234023412342234323442345234623472348234923502351235223532354235523562357235823592360236123622363236423652366236723682369237023712372237323742375237623772378237923802381238223832384238523862387238823892390239123922393239423952396239723982399240024012402240324042405240624072408240924102411241224132414241524162417241824192420242124222423242424252426242724282429243024312432243324342435243624372438243924402441244224432444244524462447244824492450245124522453245424552456245724582459246024612462246324642465246624672468246924702471247224732474247524762477247824792480248124822483248424852486248724882489249024912492249324942495249624972498249925002501250225032504250525062507250825092510251125122513251425152516251725182519252025212522252325242525252625272528252925302531253225332534253525362537253825392540254125422543254425452546254725482549255025512552255325542555255625572558255925602561256225632564256525662567256825692570257125722573257425752576257725782579258025812582258325842585258625872588258925902591259225932594259525962597259825992600260126022603260426052606260726082609261026112612261326142615261626172618261926202621262226232624262526262627262826292630263126322633263426352636263726382639264026412642264326442645264626472648264926502651265226532654265526562657265826592660266126622663266426652666266726682669267026712672267326742675267626772678267926802681268226832684268526862687268826892690269126922693269426952696269726982699270027012702270327042705270627072708270927102711271227132714271527162717271827192720272127222723272427252726272727282729273027312732273327342735273627372738273927402741274227432744274527462747274827492750275127522753275427552756275727582759276027612762276327642765276627672768276927702771277227732774277527762777277827792780278127822783278427852786278727882789279027912792279327942795279627972798279928002801280228032804280528062807280828092810281128122813281428152816281728182819282028212822282328242825282628272828282928302831283228332834283528362837283828392840284128422843284428452846284728482849285028512852285328542855285628572858285928602861286228632864286528662867286828692870287128722873287428752876287728782879288028812882288328842885288628872888288928902891289228932894289528962897289828992900290129022903290429052906290729082909291029112912291329142915291629172918291929202921292229232924292529262927292829292930293129322933293429352936293729382939294029412942294329442945294629472948294929502951295229532954295529562957295829592960296129622963296429652966296729682969297029712972297329742975297629772978297929802981298229832984298529862987298829892990299129922993299429952996299729982999300030013002300330043005300630073008300930103011301230133014301530163017301830193020302130223023302430253026302730283029303030313032303330343035303630373038303930403041304230433044304530463047304830493050305130523053305430553056305730583059306030613062306330643065306630673068306930703071307230733074307530763077307830793080308130823083308430853086308730883089309030913092309330943095309630973098309931003101310231033104310531063107310831093110311131123113311431153116311731183119312031213122312331243125312631273128312931303131313231333134313531363137313831393140314131423143314431453146314731483149315031513152315331543155315631573158315931603161316231633164316531663167316831693170317131723173317431753176317731783179318031813182318331843185318631873188318931903191319231933194319531963197319831993200320132023203320432053206320732083209321032113212321332143215321632173218321932203221322232233223432253226322732283

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 76/2025.

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



