

**Znalec:** **Ing. Viera Katonová,**  
M.Matunáka 11, 940 01 Nové Zámky,  
mobil: 0907 373 500, e-mail: viera.katonova@katona.sk; katonovaviera@gmail.com  
Znalec pre odbor Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Projektovanie  
v stavebníctve a odhad hodnoty nehnuteľnosti

**Zadávatel':** **1.konsolidačná spol. s r.o.,** Radlinského 2, 949 01 Nitra  
IČO: 43 987 397, DIČ: 202 279 3267

**Číslo objednávky**  
**(spisu):** Písomná objednávka zo dňa 13.07.2022

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**znalecký úkon číslo: 42/2022**

- Vo veci:**
1. Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Dunajská Streda, Katastrálny odbor, pre obec Čiližská Radvaň, katastrálne územie Čiližská Radvaň, zapísané na liste vlastníctva číslo 957 ako:
    - parcela registra "C" parc.č.87/1 - záhrada o výmere 286 m<sup>2</sup>,
    - parcela registra "C" parc.č.87/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 m<sup>2</sup>,
    - parcela registra "C" parc.č.87/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m<sup>2</sup>,
    - parcela registra "C" parc.č.88 - záhrada o výmere 475 m<sup>2</sup>,
    - parcela registra "C" parc.č.93/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 263 m<sup>2</sup>,
    - parcela registra "C" parc.č.93/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m<sup>2</sup>,
    - rodinný dom so súp.č. 104 na parc.č. 87/2,
    - hospodárska budova so súp.č. 1104 na parc.č. 87/3 a parc.č. 93/3
  2. Zistenia prípadných závad, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
  3. Ohodnotenia závad, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
  4. Požiadania v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucích na nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 50 strán posudku, z toho 21 strán príloh

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 5x v písomnej forme + 1x digitálnej forme pre zadávateľa  
1x v písomnej forme pre znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

1. Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Dunajská Streda, Katastrálny odbor, pre obec Čiližská Radvaň, katastrálne územie Čiližská Radvaň, zapísanej na liste vlastníctva číslo 957 ako:

- parcela registra "C" parc.č.87/1 - záhrada o výmere 286 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.87/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.87/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.88 - záhrada o výmere 475 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.93/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 263 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.93/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m<sup>2</sup>,
- rodinný dom so súp.č. 104 na parc.č. 87/2,
- hospodárska budova so súp.č. 1104 na parc.č. 87/3 a parc.č. 93/3

2. Zistenia prípadných závad, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,

3. Ohodnotenia závad, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,

4. Požiadania v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viazujúcich na nehnuteľnosti.

## 2. Účel znaleckého posudku:

- dobrovoľná dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

05.08.2022

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

12.09.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 13.07.2022,
- Časť znaleckého posudku č. 41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011
- Čiastočná projektová dokumentácia plynofikácie rodinného domu s.č.104 vyhotovená 04/95 povolená pod číslom ŽP-4/500/95
- Čiastočná projektová dokumentácia Hospodárskej budovy s garážou vypracovaná: Ing.J. Beňačkom, zodpovedný projektant: Ing.arch.J. Lalík, vyhotovená 05/1999
- Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby zo dňa 05.08.2022

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.957 obec Čiližská Radvaň, k.ú. Čiližská Radvaň, vytvorený cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností zo dňa 03.08.2022
- Kópia katastrálnej mapy na parc.č. 87/2 vytvorená cez informačný systém katastra nehnuteľností zo dňa 03.08.2022
- Potvrdenie z obecného úradu Čiližská Radvaň zo dňa 06.06.2022 o postavení rodinného domu súp.č.104 k.ú. Čiližská Radvaň
- Potvrdenie z obecného úradu Čiližská Radvaň zo dňa 16.08.2022 o doručení žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavu súp.č. 1104 k.ú. Čiližská Radvaň
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti - čiastočná z exteriéru zo dňa 05.08.2022
- Koeficient vyjadrujúci vývoj cien, vydaný Štatistickým úradom SR do CÚ 2. štvrťrok 2022.

## 6. Použitý právny predpis a literatúra:

- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení – neskorších predpisov,
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení – neskorších predpisov,
- STN 734055-Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- STN 734301 - Budovy na bývanie,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3,
- Ilavský-Nič-Majdúch: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, MIPRESS BRATISLAVA 2012, ISBN 987-80-971021-0-4.

### 7. Definície posudzovaných veličín:

- **Všeobecná hodnota (VŠH)** – je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- **Východisková hodnota (VH)** – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.
- **Technický stav (TS)** – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- **Výnosová hodnota (HV)** – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zadané.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Metóda polohovej diferenciacie - pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností som použila metódu polohovej diferenciacie z dôvodu, že nehnuteľnosť je a bude aj naďalej využívaná výhradne na vlastné bývanie a teda v súčasnosti neprináša výnos.

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a zastavanej plochy.

Výpočet východiskovej hodnoty všetkého ostatného zákonné príslušenstvo na pozemku je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre II.Q/2022.

Porovnávací metóda je založená na porovnávaní súboru aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, stavieb a pozemkov v danej lokalite. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Kombinovaná metóda – je vylúčená z dôvodu, že sa jedná o objekty bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa výpisu z listu vlastníctva č. 957, obec Čiližská Radvaň, k.ú. Čiližská Radvaň

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**  
**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Počet parciel: 6

| Parcelné číslo   | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 87/1   | 286                     | Záhrada                     | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 87/2   | 597                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 104 evidovanej na pozemku parcelné číslo 87/2  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 87/3   | 45                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1104 evidovanej na pozemku parcelné číslo 87/3 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 88   | 475                     | Záhrada                     | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 93/2   | 263                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 93/3   | 36                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1104 evidovanej na pozemku parcelné číslo 93/3 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

**Legenda**

## Spôsob využívania pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

1. Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

1. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Počet stavieb: 2

| Súpisné číslo            | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby       | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| 104                      | 87/2                      | 10          | rodinný dom        |                              | 1                  |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                           |             |                    |                              |                    |
| 1104                     | 87/3<br>93/3              | 20          | hospodárska budova |                              | 1                  |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                           |             |                    |                              |                    |

## Legenda

## Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 2

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj  | Spoluovlastnícky podiel |
|----------------|---|-------------------------|
| 2              | Kimlička Peter r. Kimlička, 930 08, Čiližská Radvaň, č. 104, SR, Dátum narodenia: 12.03.1978  | 1/2                     |
|                | Titul nadobudnutia  |                         |
|                | V 154/10 Darovacia zmluva N 28/07 Nz 45352/07 právoplatná dňa 1.2.2010- 10/10<br>V-5706/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 15/11<br>V-5708/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 16/11<br>Z-1752/14-Zmena záj. veriteľa ( zmluva o postúpení pohľadávky) |                         |
|                | Iné údaje   |                         |
|                | Bez zápisu  |                         |

| Poznámky  | K nehnuteľnosti |
|---|-----------------|
| Zaloba o určenie právnej neúčinnosti darovacej zmluvy V-154/10.N 28/07.Nz 45352/07 navrhovateľ Stredná odborná škola podľa P1-738/10.vz.104/10  | -               |
| Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a. s. formou odpredaja - P1-892/10 - vz. 124/10  | -               |
| Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby - P1-605/11 - vz. 114/11  | -               |
| 3 Kimlička Viktor r. Kimlička, 930 08, Čiližská Radvaň, č. 104, SR, Dátum narodenia: 06.01.1982   | 1/2             |
| Titul nadobudnutia  |                 |
| V 154/10 Darovacia zmluva N 28/07 Nz 45352/07 právoplatná dňa 1.2.2010- 10/10<br>V-5706/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 15/11<br>V-5708/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 16/11<br>Z-1752/14-Zmena záj. veriteľa ( zmluva o postúpení pohľadávky) |                 |
| Iné údaje   |                 |
| Bez zápisu  |                 |
| Poznámky  | K nehnuteľnosti |
| Zaloba o určenie právnej neúčinnosti darovacej zmluvy V-154/10.N 28/07.Nz 45352/07 navrhovateľ Stredná odborná škola podľa P1-738/10.vz.104/10  | -               |
| Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a. s. formou odpredaja - P1-892/10 - vz. 124/10  | -               |
| Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby - P1-605/11 - vz. 114/11  | -               |
| Zakaz daňového dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozh. DÚ Trnava č. 9200502/5/5681443/2013/Páps zo dňa 30.12.2013, P-223/14, č.z.29/14   | -               |
| Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102489689/2017 zo dňa 30.11.2017 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-1377/2017 - č.z.339/17   | -               |
| Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101185410/2018 zo dňa 18.06.2018 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-507/2018 - č.z.119/18  | -               |
| Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102224892/2019 zo dňa 24.09.2019 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-660/2019 - č.z.187/19  | -               |

|  |   |
|--|---|
| Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100972391/2020 zo dňa 02.06.2020 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-326/2020 - č.z.124/20  | - |
| Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100977163/2020 zo dňa 03.06.2020 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-337/2020 -128/20       | - |
| Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 101339622/2020 zo dňa 20.08.2020 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-649/2020 - č.z.190/20  | - |
| Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100199902/2021 zo dňa 04.02.2021 v prospech Daňového úradu Trnava - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-132/2021 - č.z. 12/21 | - |
| Upovednenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom č.360EX 57/21 zo dňa 13.10.2021. Exekútorský úrad Bratislava JUDr. Bohumil Kúbat súd.exekútor P 1480/21 - č.z.185/21   | - |

**Správca**

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| Neevidovani    |  |                                  |

**Nájomca**

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| Neevidovani    |  |                                  |

**Iná oprávnená osoba**

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| Neevidovani    |  |                                  |

Iné údaje - nepriradené

R-62/2020 Doplňenie zjednocujúceho čísla stavby - č.z. 50/2020

**ČASŤ C: ŤARCHY**

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah   |
|----------------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 2, 3     | Záložné právo v prospech auctio s.r.o., IČO:36 765 121, Kmeľkova 30, 949 01 Nitra podľa V-5706/10 - vz. 15/11, č.z. 54/14   |
| Vlastník poradové číslo 2, 3     | Záložné právo v prospech auctio s.r.o., IČO:36 765 121, Kmeľkova 30, 949 01 Nitra podľa V-5708/10 - vz. 16/11, č.z. 54/14   |
| Vlastník poradové číslo 3        | Rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie pohľadávky Daňového úradu Trnava č. 9200502/5/5681443/2013/PáPŠ zo dňa 30.12.2013, právoplatné dňa 06.02.2014, Z 1112/14 - č.z. 46/14  |
| Vlastník poradové číslo 3        | Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňového úradu Trnava č. 102489689/2017 zo dňa 30.11.2017, Z-9929/2017 - č.z. 17/2018   |
| Vlastník poradové číslo 3        | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hľboká 8/1, 91765 Trnava, na základe rozhodnutia č. 101185410/2018 zo dňa 18.06.2018, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-4960/2018 - č.z. 149/2018  |
| Vlastník poradové číslo 3        | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hľboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 102224892/2019 zo dňa 24.09.2019, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-7526/2019 - č.z. 192/19   |
| Vlastník poradové číslo 3        | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hľboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 100972391/2020 zo dňa 02.06.2020, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-4091/2020 - č.z. 161/2020 |
| Vlastník poradové číslo 3        | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hľboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 100977163/2020 zo dňa 03.06.2020, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-4166/2020 - č.z. 162/2020 |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 3 | Založné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 101339622/2020 zo dňa 20.08.2020, na pozemky registra ČKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-7105/2020 - č.z. 231/2020 |
| Vlastník poradové číslo 3 | Založné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 100199902/2021 zo dňa 04.02.2021, na pozemky registra ČKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-959/2021 - č.z. 31/2021   |
| Vlastník poradové číslo 3 | Exekučné založné právo na zabezpečenie pohľadávky Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava, IČO: 35776005 na základe exekučného príkazu č. 360EX 57/21 zo dňa 14.10.2021 Exekutorský úrad Bratislava, JUDr. Bohumil Kubáň sudný exekutor Z-10055/2021 - č.z. 187/21   |

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 05.08.2022 o 9:00 hod. iba v obmedzenom rozsahu, nakoľko sa vlastníci nezúčastnili obhliadky a ani nesprístupnil znalcovi predmetnú nehnuteľnosť.

Z toho dôvodu nebolo vykonané zameranie rodinného domu a príslušenstva a podklady potrebné k vypracovaniu znaleckého posudku sú prebrané zo znaleckého posudku č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011.

Všetky nezrovnalosti v znaleckom posudku žiadam riešiť doplnkom k znaleckému posudku č. 42/2022 a zároveň s umožnením prístupu do nehnuteľnosti.

### d) Technická dokumentácia:

Bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia plynofikácie rodinného domu s.č.104 vyhotovená 04/95 povolená pod číslom ŽP-4/500/95 a čiastočná projektová dokumentácia Hospodárskej budovy s garážou vypracovaná: Ing.J. Beňačkom, zodpovedný projektant: Ing.arch.J. Lalík, vyhotovená 05/1999. Z dôvodu neumožnenia obhliadky boli použité podklady zo znaleckého č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011, s prihliadnutím na vonkajší stav v čase obhliadky. Skutkový stav je doložený čiastočnou fotodokumentáciou (v obmedzenom rozsahu - len z exteriérovej časti) a nachádza sa v prílohe tohto znaleckého posudku.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti boli získané nasledovné doklady: výpis z listu vlastníctva č.957 obec Čiližská Radvaň, k.ú. Čiližská Radvaň, vytvorený cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností zo dňa 03.08.2022, kópia katastrálnej mapy na parc.č. 87/2 vytvorená cez informačný systém katastra nehnuteľností zo dňa 03.08.2022 a časť znaleckého posudku č. 41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011

Vzhľadom na skutočnosť, že znalkyni nebola umožnená obhliadka, je možné vychádzať len z uvedených dokladov.

Na základe obmedzenej obhliadky nehnuteľnosti som vykonala porovnanie skutkového stavu nehnuteľností s výpismi z listu vlastníctva, LV č.957, k.ú. Čiližská Radvaň a s kópiou katastrálnej mapy. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Skutkový stav nehnuteľnosti rodinného domu, hospodárskej budovy a príslušenstva zodpovedá stavu zapísanému na liste vlastníctva a na kópii katastrálnej mapy.

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

Parcely podľa LV č.957 k.ú. Čiližská Radvaň:

- parcela registra "C" parc.č.87/1 - záhrada o výmere 286 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.87/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.87/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.88 - záhrada o výmere 475 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.93/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 263 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.93/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m<sup>2</sup>,

Stavby:

- Rodinný dom súp.č.104 na parc.č.87/2
- Hospodárska budova súp.č. 1104 na parc.č.87/3 a parc.č.93/3
- Predný plot
- Bočný plot
- Vodovodná prípojka k RD
- Vodovodná prípojka k HB
- Vodomerná šachta
- Kanalizačná prípojka k RD

- Kanalizačná prípojka k HB
- Žumpa
- Plynová prípojka k RD
- Plynová prípojka k HB
- Elektrická prípojka k RD
- Elektrická prípojka k HB
- Spevnené plochy pri RD
- Spevnené plochy pri HB
- Vonkajšie schody pri RD

**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 s.č.104

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011, s prihliadnutím na vonkajší stav v čase obhliadky a s prihliadnutím k začiatku užívania RD..

Nakoľko súčasný stav nehnuteľnosti zodpovedá poskytnutým podkladom, interiérové a exteriérové zmeny sa odhadujú len nepatrné, nemajú zásadný vplyv na zmenu rozpočtového ukazovateľa stavby podľa použitej metodiky, kde mernou jednotkou je podlahová plocha stavby. Konštrukcie a vybavenie je uvažované v rovnakých hodnotách ako v poskytnutom znaleckom posudku č. 41/2011.

#### POPIS STAVBY

(podľa ZP č. 41/2011) a vonkajšej obhliadky - exteriéru zo dňa 05.08.2022.

Oceňovaný rodinný dom sa nachádza na rovinatom pozemku v zástavbe rodinných domov štandardu 70 až 80-tich rokov.

Rodinný dom je z časti podpivničený, jednopodlažný s neobytným podkrovím. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1962. Celkovú životnosť domu stanovujem na 100 rokov.

Použité materiály a povrchové úpravy sú harmonicky začlenené do charakteru okolitej architektúry vidieckeho rodinného domu.

Obvodové konštrukcie a deliace priečky sú zrealizované z tehlového muriva, z interiérovej strany omietnutého vápennými omietkami a z exteriérovej strany je povrchová úprava so striekaným brizolitom, plocha sokla nebola omietnutá, ani obložená obkladom.

Stropná konštrukcia je z prefabrikovaných betónových tvaroviek a železobetónových nosníkov zaliatých betónom a vystužených oceľovou sieťovinou. Konštrukcia krovu je drevená s valbovou strechou. Ako strešná krytina sú použité keramická krytina na latovaní. Dom je napojený priamo na sieť - verejný rozvod plynu, NN prípojku, vodovodnú prípojku. Kanalizácia je zvedená do žumpy. Prípojka plynu je vedená po fasáde zo zadnej strany domu.

Výplne okenných otvorov sú zdvojené drevené okná s vonkajšími plastovými roletami. Výplne dverných otvorov sú typizované dverné krídla osadené do oceľových zárubní.

#### POPIS PODLAŽÍ

(podľa ZP č. 41/2011).

##### 1. Podzemné podlažie

Na 1. PP sa nachádza miestnosť na skladovanie a kotolňa. V miestnosti kotolne sa nachádza plynový kotol ÚK a kotol na tuhé palivo, ktorý slúži ako alternatívny zdroj ÚJK, na stene je zavesený zásobníkový elektrický bojler. Na podlahe sa nachádza cementový poter. Schodisko je celokovové, otvorené, bez podstupnic. Výplne okenných otvorov sú oceľové s jednoduchým zasklením. V čase obhliadky bolo zrejmé, že izolácia stien neplní svoju funkciu a prepúšťa vodu.

##### 1. Nadzemné podlažie

Na 1. NP sa nachádzajú tri obytné miestnosti, jedáleň prepojená s kuchyňou, vstupná hala, miestnosť WC spojená s kúpeľňou s vaňou, samostatná miestnosť s WC misou, vstup do I.PP, komora. Na podlahe všetkých miestnosti sa nachádza PVC krytina, v kúpeľni je keramická dlažba. kuchyni chýba kuchynská linka včítane sporáka a dresu. Stena medzi hornou a spodnou skrinkovou zostavou je obložená keramickým obkladom. V priestore kúpeľne sa nachádza WC misa a umývadlo, vaňa. Steny WC a kúpeľne sú obložené po strop s keramickým obkladom.

**Ak sa niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.**



V čase obhliadky predpokladám, že bol rodinný dom zariadený, no nebol užívaný.

Hodnota rodinného domu sa zistí ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží.

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na nosných prvkoch. Údržba stavby je primeraná. Opatrenie stavby bude vypočítané lineárnou metódou, pretože na stavbe boli vykonané len udržiavacie práce. Predpokladaná životnosť stavby je 100 rokov - stavby pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom do skladobnej hr. do 450 mm.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

tenia:

### MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub>  |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| 1. PP    | 1962              | 1,2*(25,402)              | 30,48                | 120/30,48=3,937  |
| 1. NP    | 1962              | 7,6*14,15                 | 107,54               | 120/107,54=1,116 |

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

nalcom -  
dnutím k

eriérové  
a stavby  
ivenie je

arddu 70

daný do

hitektúry

aj strany  
izolitom,

zaliatych  
iou. Ako  
- verejný  
plynu je

dverných

i plynový  
obníkový  
ené, bez  
dky bolo

niestnosť  
i podlahe  
uchynská  
obložená  
y WC a

vení, sú  
ovenia.

| Bod | Položka  | 1.PP | 1.NP |
|-----|--|------|------|
| 1   | <b>Osadenie do terénu</b>  |      |      |
|     | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou                                       | 750  | -    |
| 2   | <b>Základy</b>   |      |      |
|     | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                | -    | 520  |
| 3   | <b>Podmurovka</b>  |      |      |
|     | 3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo          | -    | 165  |
| 4   | <b>Murivo</b>  |      |      |
|     | 4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm | -    | 940  |
|     | 4.3 z monolitického betónu   | 1250 | -    |
| 5   | <b>Deliace konštrukcie</b>   |      |      |
|     | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160  | 160  |
| 6   | <b>Vnútorne omietky</b>  |      |      |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené   | -    | 400  |
| 7   | <b>Stropy</b>  |      |      |
|     | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040 | 1040 |
| 8   | <b>Krovky</b>  |      |      |
|     | 8.2 väznicové valbové, stanové   | -    | 625  |
| 10  | <b>Krytiny strechy na krove</b>  |      |      |
|     | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové  | -    | 535  |
| 13  | <b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                             |      |      |
|     | 13.2 z pozinkovaného plechu  | -    | 20   |
| 14  | <b>Fasádne omietky</b>   |      |      |
|     | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | -    | 260  |
| 16  | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                                |      |      |
|     | 16.9 kovové  | 210  | -    |
| 17  | <b>Dvere</b>   |      |      |
|     | 17.3 hladké plné alebo zasklené  | -    | 135  |
| 18  | <b>Okná</b>  |      |      |
|     | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením                            | -    | 340  |
|     | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové  | 150  | -    |
| 20  | <b>Okenice a vonkajšie rolety</b>  |      |      |
|     | 20.2 plastové  | -    | 105  |

|           |   |             |             |
|-----------|---|-------------|-------------|
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                              |             |             |
|           | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino  | -           | 120         |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>   |             |             |
|           | 23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy  | -           | 95          |
|           | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba  | 50          | -           |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>   |             |             |
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | -           | 480         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>   |             |             |
|           | 25.1 svetelná, motorická  | 280         | 280         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>  |             |             |
|           | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja             | -           | 55          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>   |             |             |
|           | 31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu   | 35          | 35          |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>3925</b> | <b>6310</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|           |   |            |            |
|-----------|---|------------|------------|
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>  |            |            |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)  | 10         | 10         |
| <b>34</b> | <b>Zdroj teplej vody</b>  |            |            |
|           | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)                        | 65         | -          |
| <b>35</b> | <b>Zdroj vykurovania</b>  |            |            |
|           | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155        | -          |
|           | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)   | 90         | -          |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>   |            |            |
|           | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)   | -          | 30         |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)  | -          | 10         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>  |            |            |
|           | 38.4 ostatné (2 ks)   | -          | 30         |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>   |            |            |
|           | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)  | -          | 25         |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>   |            |            |
|           | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)   | -          | 80         |
|           | 40.4 vane (1 ks)  | -          | 15         |
|           | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)  | -          | 15         |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>   |            |            |
|           | 45.2 s poistkami (1 ks)   | -          | 145        |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>320</b> | <b>360</b> |

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$K_{CU} = 3,176$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$K_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. PP    | $(3925 + 320 * 3,937)/30,1260$  | 172,11                           |
| 1. NP    | $(6310 + 360 * 1,116)/30,1260$  | 222,79                           |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP    | 1972              | 50      | 50      | 100     | 50,00 | 50,00  |
| 1. NP    | 1972              | 50      | 50      | 100     | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                    | Výpočet  | Hodnota [Eur] |
|--------------------------|--|---------------|
| <b>1. PP z roku 1972</b> |  |               |
| Východisková hodnota     | 172,11 Eur/m <sup>2</sup> *30,48 m <sup>2</sup> *3,176*0,95  | 15 827,97     |
| Technická hodnota        | 50,00% z 15 827,97   | 7 913,99      |
| <b>1. NP z roku 1972</b> |  |               |
| Východisková hodnota     | 222,79 Eur/m <sup>2</sup> *107,54 m <sup>2</sup> *3,176*0,95 | 72 288,60     |
| Technická hodnota        | 50,00% z 72 288,60   | 36 144,30     |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Podlažie             | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 15 827,97                  | 7 913,99                |
| 1. nadzemné podlažie | 72 288,60                  | 36 144,30               |
| <b>Spolu</b>         | <b>88 116,57</b>           | <b>44 058,29</b>        |

**2.2 DROBNÉ STAVBY****2.2.1 Hospodárska budova s.č.1104**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011, s prihliadnutím na vonkajší stav v čase obhliadky.

**POPIS STAVBY**

(podľa ZP č. 41/2011) a vonkajšej obhliadky z 05.08.2022

Oceňovaný hospodárska budova s garážou sa nachádza na rovinatom pozemku za rodinným domom. Stavba nie je podpivničená, je jednopodlažná s neobytným podkrovím. V roku 2004 bolo vydané na stavbu kolaudačné rozhodnutie. Stavba nie je ukončená v zmysle projektovej dokumentácie. Je zrealizovaná hrubá stavba vrátane zastrešenia, rozvody elektro, sanity, omietky, poteč, osadené sú okná a dvere z exteriéru. Pri obhliadke neboli zistené žiadne dispozičné zmeny oproti predloženému projektu stavby. Celkovú životnosť stavby stanovujem na 80 rokov.

Obvodové konštrukcie a deliace priečky sú zrealizované z tehlového muriva, z "interiérovej strany omietnutého -vápennými hladenými omietkami a z exteriérovej strany nie je povrchová úprava ukončená. Tehlové murivo je použité z výziskového materiálu z asanovanej stavby. Stropná konštrukcia je z prefabrikovaných betónových tvaroviek a železobetónových nosníkov zaliatych betónom a vystužených oceľovou sieťovinou. Konštrukcia krovu je drevená so sedlovou strechou. Ako strešná krytina je použitá keramická krytina na debnení. Stavba je napojená priamo na sieť - verejný rozvod plynu, NN prípojku, vodovodnú prípojku a kanalizáciu, ktorá je zvedená do žumpy, ktorá sa nachádza medzi domom a hospodárskou budovou. Výplne okenných otvorov sú zdvojené drevené okná. Výplne dverných otvorov sú typizované dverné krídla osadené do oceľových zárubní. Vykurovanie v čase obhliadky nebolo zrealizované. Vráta do garáže neboli osadené. V garáži je vybudovaná montážna jama.

Životnosť stavby odhadujem na 60 rokov, vzhľadom na zanedbanú a neprimeranú údržbu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, iné neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | K <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 2004              | 12*6,6                    | 79,2                 | 18/79,2=0,227   |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 2   | Základy a podmurovka                   |         |
|     | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615     |

|           |  |             |
|-----------|--|-------------|
| <b>3</b>  | <b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>   |             |
|           | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm   | 1260        |
|           | 3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent | 310         |
| <b>4</b>  | <b>Stropy</b>  |             |
|           | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov  | 565         |
| <b>5</b>  | <b>Krov</b>  |             |
|           | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové  | 680         |
| <b>6</b>  | <b>Krytina strechy na krove</b>  |             |
|           | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové  | 295         |
| <b>8</b>  | <b>Klmpiarske konštrukcie</b>  |             |
|           | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)   | 100         |
| <b>10</b> | <b>Vnútorňa úprava povrchov</b>  |             |
|           | 10.1 vápenná, štuková omietka  | 250         |
| <b>12</b> | <b>Dvere</b>   |             |
|           | 12.5 rámové s výplňou  | 255         |
| <b>13</b> | <b>Okná</b>  |             |
|           | 13.5 zdvojené a ostatné s dvojrstvovým zasklením   | 80          |
| <b>14</b> | <b>Podlahy</b>   |             |
|           | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter   | 185         |
|           | 14.7 vodorovná izolácia  | 50          |
| <b>16</b> | <b>Rozvod vody</b>   |             |
|           | 16.2 len studenej  | 25          |
| <b>18</b> | <b>Elektroinštalácia</b>   |             |
|           | 18.3 svetelná a motorická - poistky  | 245         |
| <b>19</b> | <b>Inštalácia plynu</b>  |             |
|           | - vyskytujúca sa položka   | 55          |
|           | <b>Spolu</b>   | <b>4970</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>23</b> | <b>Kanalizácia</b>                                |            |
|           | 23.4 z kuchyne (1 ks)                             | 30         |
| <b>26</b> | <b>Montážna jama</b>                              |            |
|           | 26.1 do 2 m <sup>2</sup> pôdorysnej plochy (1 ks) | 435        |
|           | <b>Spolu</b>                                      | <b>465</b> |

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 3,176$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $K_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP    | $(4970 + 465 * 0,227)/30,1260$  | 168,48                           |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 2004              | 18      | 42      | 60      | 30,00 | 70,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $168,48 \text{ Eur/m}^2 * 79,20 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$ | 40 260,36     |
| Technická hodnota    | $70,00\% \text{ z } 40 260,36$                              | 28 182,25     |

**2.3 PLOTY****2.3.1 Predný plot**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011, s prihladením na vonkajší stav v čase obhliadky a s prihladením k začiatku užívania RD.

Predný plot bol daný do užívania pravdepodobne v roku 1962 v celkovej dĺžke 7,44m. Základy plotu sú betónové s betónovou podmurovkou, do podmurovky sú kotvené kovové stĺpy, na ktoré je prichytené oceľová tyčovina. Do plotu sú osadené plechové vrátka a dve plechové vráta. Životnosť plotu odhadujem na 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

| Pol. č. | Popis  | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|--|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                 |                     |           |                       |
|         | z kameňa a betónu                                    | 7,44m               | 700       | 23,24 Eur/m           |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>                                   |                     |           |                       |
|         | betónová monolitická alebo prefabrikovaná            | 7,44m               | 926       | 30,74 Eur/m           |
|         | <b>Spolu:</b>  |                     |           | <b>53,98 Eur/m</b>    |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                  |                     |           |                       |
|         | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 11,16m <sup>2</sup> | 435       | 14,44 Eur/m           |
| 4.      | <b>Plotové vráta:</b>                                |                     |           |                       |
|         | a) plechové plné                                     | 1 ks                | 7435      | 246,80 Eur/ks         |
| 5.      | <b>Plotové vrátka:</b>                               |                     |           |                       |
|         | a) plechové plné                                     | 1 ks                | 4050      | 134,44 Eur/ks         |

Dĺžka plotu:

7,44 m

Pohľadová plocha výplne:

 $7,44 * 1,5 = 11,16 \text{ m}^2$ 

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,176$ 

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov       | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Predný plot | 1962              | 60      | 5       | 65      | 92,31 | 7,69   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $(7,44\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 11,16\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 3,176 * 0,95$ | 2 848,24      |
| Technická hodnota    | 7,69 % z 2 848,24 Eur   | 219,03        |

**2.3.2 Bočný plot**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011, s prihladením na vonkajší stav v čase obhliadky.

Bočný plot bol daný do užívania pravdepodobne v roku 1980 v celkovej dĺžke 55,0m. Základy plotu sú betónové okolo stĺpikov na ktoré je prichytená výplň zo strojového pletiva. Životnosť plotu odhadujem na 45 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

| Pol. č. | Popis   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                     |           |                       |
|         | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených    | 55,00m              | 170       | 5,64 Eur/             |
|         | <b>Spolu:</b>   |                     |           | <b>5,64 Eur/</b>      |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                     |           |                       |
|         | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 99,00m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 Eur/            |

Dĺžka plotu: 55 m  
 Pohľadová plocha výplne: 55\*1,8 = 99,00 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CU</sub> = 3,176  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov      | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Bočný plot | 1980              | 42      | 3       | 45      | 93,33 | 6,67   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $(55,00m * 5,64 \text{ Eur/m} + 99,00m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,176 * 0,95$ | 4 702,58      |
| Technická hodnota    | 6,67 % z 4 702,58 Eur   | 313,60        |

**2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY****2.4.1 Vodovodná prípojka k RD**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011 a s prihliadnutím k začiatku užívania RD. Vodovodná prípojka vedie z verejného vodovodu do vodomernej šachty pri prednom oploter. Vybudovaná bola pravdepodobne v roku 1962 v celkovej dĺžky 1,8 m. Životnosť prípojky odhadujem 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm  
 Počet merných jednotiek: 1,8 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CU</sub> = 3,176  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka k RD | 1962              | 60      | 5       | 65      | 92,31 | 7,69   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                              | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 1,8 bm * 41,49 Eur/bm * 3,176 * 0,95 | 225,33        |
| Technická hodnota    | 7,69 % z 225,33 Eur                  | 17,33         |

**2.4.2 Vodovodná prípojka k HB**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011.

Vodovodná prípojka vedie z jestvujúcej vodomernej šachty. Vybudovaná bola pravdepodobne v roku 2004 v celkovej dĺžky 15,4 m a jej životnosť odhadujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30, 1260 = 41,49 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 15,4 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka k HB | 2004              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $15,4 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 0,95$ | 1 927,83      |
| Technická hodnota    | $64,00 \% \text{ z } 1\,927,83 \text{ Eur}$             | 1 233,81      |

**2.4.3 Vodomerná šachta**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011, s prihliadnutím na vonkajší stav v čase obhliadky a k začiatku užívania RD.

Vodomerná šachta sa nachádza pri prednom oplotení. Vybudovaná bola pravdepodobne v roku 1962 a jej konštrukcia je betónová s poklopom. Životnosť šachty odhadujem na 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30, 1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,5 * 1,5 * 1,7 = 3,83 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta | 1962              | 60      | 5       | 65      | 92,31 | 7,69   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $3,83 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$ | 2 938,31      |
| Technická hodnota    | $7,69 \% \text{ z } 2\,938,31 \text{ Eur}$                                       | 225,96        |

**2.4.4 Kanalizačná prípojka RD**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011 a s prihliadnutím k začiatku užívania RD.

Kanalizačná prípojka vedie od rodinného domu do žumpy. Potrubie kanalizácie je pravdepodobne kameninové DN 125 mm. Prípojka bola pravdepodobne vybudovaná v roku 1962 a jej životnosť odhadujem na 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 920/30,1260 = 30,54 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 3,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka RD | 1962              | 60      | 5       | 65      | 92,31 | 7,69   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $3,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 0,95$ | 322,51        |
| Technická hodnota    | $7,69 \% \text{ z } 322,51 \text{ Eur}$                | 24,80         |

**2.4.5 Kanalizačná prípojka HB**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011.

Kanalizačná prípojka vedie z hospodárskej budovy do žumpy. Potrubie kanalizácie je pravdepodobne plastové DN 150 mm. Prípojka bola pravdepodobne vybudovaná v roku 2004 a jej životnosť odhadujem na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 855/30,1260 = 28,38 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 4,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka HB | 2004              | 18      | 42      | 60      | 30,00 | 70,00  |



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                            | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 4 bm * 28,38 Eur/bm * 3,176 * 0,95 | 342,51        |
| Technická hodnota    | 70,00 % z 342,51 Eur               | 239,76        |

**2.4.6 Žumpa**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011 a s prihliadnutím k začiatku užívania RD.

Žumpa sa nachádza medzi rodinným domom a hospodárskou budovou. Má železobetónovú konštrukciu. Vybudovaná bola pravdepodobne v roku 1962 a jej životnosť odhadujem na 75 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek:  $5*3*2 = 30$  m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
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 | 1962              | 60      | 15      | 75      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 30 m <sup>3</sup> OP * 107,88 Eur/m <sup>3</sup> OP * 3,176 * 0,95 | 9 764,87      |
| Technická hodnota    | 20,00 % z 9 764,87 Eur   | 1 952,97      |

**2.4.7 Plynová prípojka RD**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011.

Plynová prípojka DN 25 vedie z ulice k rodinnému domu, kde je pri prednom oplotení je osadené meranie a ďalej vedie po fasáde rodinného domu do zadnej časti, kde je kuchyňa a ďalej do pivnice rodinného domu do kotelne. Dĺžka prípojky je cca. 9,0 m a pravdepodobne bola vybudovaná v roku 2004. Životnosť prípojky odhadujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 9 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
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 RD | 2004              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $9 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 0,95$ | 383,15        |
| Technická hodnota    | 64,00 % z 383,15 Eur                                 | 245,22        |

**2.4.8 Plynová prípojka HB**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011.

Plynová prípojka DN 25 vedie z rozvodov rodinného domu do hospodárskej budovy. Dĺžka prípojky je cca. 15,4 m a pravdepodobne bola vybudovaná v roku 2004. Životnosť prípojky odhadujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 15,4 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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 HB | 2004              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $15,4 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 0,95$ | 655,62        |
| Technická hodnota    | 64,00 % z 655,62 Eur                                    | 419,60        |

**2.4.9 Elektrická prípojka RD**

Elektrická prípojka NN je vedená zo stĺpa, ktorý sa nachádza v predzáhradke rodinného domu k rodinnému domu do rozvádzača vybaveného poistkami. Prípojka bola zrekonštruovaná v roku cca.2014 a jej životnosť odhadujem na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.v) kábelová prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $525/30,1260 = 17,43 \text{ Eur/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 10,46 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 4 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka RD | 2014              | 8       | 32      | 40      | 20,00 | 80,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $4 \text{ bm} * (17,43 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,46 \text{ Eur/bm}) * 3,176 * 0,95$ | 210,36        |
| Technická hodnota    | 80,00 % z 210,36 Eur  | 168,29        |

**2.4.10 Elektrická prípojka HB**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011.

Elektrická prípoja NN je vedená z rozvážača rodinného domu k hospodárskej budove do rozvážača vybaveného istením. Prípojka bola vybudovaná v roku cca.2004 a jej životnosť odhadujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ Eur/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm  
 Počet merných jednotiek: 15,4 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka HB | 2004              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $15,4 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 3,176 * 0,95$ | 686,29        |
| Technická hodnota    | 64,00 % z 686,29 Eur  | 439,23        |

**2.4.11 Spevnené plochy pri RD**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom - Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011 a s prihliadnutím k začiatku užívania RD.

Jedná sa o spevnené plochy betónové okolo rodinného domu Spevnené plochy sú z betónu do hrúbky 100 mm, boli vybudované pravdepodobne v roku 1962 a ich životnosť odhadujem na 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $(9,6*1,01)+(2*14,15*1,0)+(1,62*1,0) = 39,62 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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 pri RD | 1962              | 60      | 5       | 65      | 92,31 | 7,69   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $39,62 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$ | 1 031,64      |
| Technická hodnota    | $7,69 \% \text{ z } 1 031,64 \text{ Eur}$                                       | 7,92          |

**2.4.12 Spevnené plochy pri HB**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011.

Jedná sa o spevnené plochy betónové okolo hospodárskej budovy. Spevnené plochy sú vyhotovené zámkovej dlažby a ich životnosť odhadujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $570/30,1260 = 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $(2,1*10,17)+(3,2*3,4) = 32,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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 pri HB | 2004              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $32,24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$ | 1 840,43      |
| Technická hodnota    | $64,00 \% \text{ z } 1 840,43 \text{ Eur}$                                       | 1 177,88      |

**2.4.13 Vonkajšie schody**

Z dôvodu neumožnenia obhliadky je v súlade so znaleckým posudkom č.41/2011, vypracovaný znalcom Ing. Tibor Szabó zo dňa 15.04.2011 a s prihliadnutím k začiatku užívania RD.

Vonkajšie schody sa nachádzajú pri vstupe do rodinného domu. Vyhotovené sú na železobetónovej doske so zatreným povrchom. Vonkajšie schody boli vybudované pravdepodobne v roku 1962 a ich životnosť odhadujem na 70 rokov.

### 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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $545/30,1260 = 18,09$  Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek:  $8*1,0+4*2*1,9 = 23,2$  bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 3,176$

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

TS [%]

7,69

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

ta [Eur]

1 031,64

79,33

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody | 1962              | 60      | 10      | 70      | 85,71 | 14,29  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $23,2 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,176 * 0,95$ | 1 266,28      |
| Technická hodnota    | $14,29 \% \text{ z } 1\,266,28 \text{ Eur}$                           | 180,95        |

aný znalcom

yhotovené so

### 2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                             | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Rodinný dom s.č.104               | 88 116,57                  | 44 058,29               |
| Hospodárska budova s.č.1104       | 40 260,36                  | 28 182,25               |
| <b>Ploty</b>                      |                            |                         |
| Predný plot                       | 2 848,24                   | 219,03                  |
| Bočný plot                        | 4 702,58                   | 313,66                  |
| <b>Celkom za Ploty</b>            | <b>7 550,82</b>            | <b>532,69</b>           |
| <b>Vonkajšie úpravy</b>           |                            |                         |
| Vodovodná prípojka k RD           | 225,33                     | 17,33                   |
| Vodovodná prípojka k HB           | 1 927,83                   | 1 233,81                |
| Vodomerná šachta                  | 2 938,31                   | 225,96                  |
| Kanalizačná prípojka RD           | 322,51                     | 24,80                   |
| Kanalizačná prípojka HB           | 342,51                     | 239,76                  |
| Žumpa                             | 9 764,87                   | 1 952,97                |
| Plynová prípojka RD               | 383,15                     | 245,22                  |
| Plynová prípojka HB               | 655,62                     | 419,60                  |
| Elektrická prípojka RD            | 210,36                     | 168,29                  |
| Elektrická prípojka HB            | 686,29                     | 439,23                  |
| Spevnené plochy pri RD            | 1 031,64                   | 79,33                   |
| Spevnené plochy pri HB            | 1 840,43                   | 1 177,88                |
| Vonkajšie schody                  | 1 266,28                   | 180,95                  |
| <b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b> | <b>21 595,13</b>           | <b>6 405,13</b>         |
| <b>Celkom:</b>                    | <b>157 522,88</b>          | <b>79 178,36</b>        |

TS [%]

64,00

a [Eur]

1 840,43

1 177,88

ný znalcom

ezobetónove  
i 1962 a ič

emné stavby,  
nehnutelností

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom so súp.č.104 na parc.č. 87/2 a hospodárska budova so súp.č.1104 na parc.č.87/3 a 93/3 s príslušenstvom v obci Čiližská Radvaň, k.ú. Čiližská Radvaň, sa nachádzajú na hlavnej ulici v obci. Ide o samostatne stojaci rodinný dom, s predzáhradkou, dvorom, záhradou a výborným dispozičným

Ing. Viera Katonová  
+421907/373 500; katonovaviera@gmail.com

Znalec pre odbor: Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby,  
Projektovanie v stavebníctve a odhad hodnoty nehnuteľností

riešením. Obec Čiližská Radvaň s počtom obyvateľov 1560 leží na južnom Slovensku. Obec situovaná cca 22 km od okresného mesta Dunajská Streda a cca. 7 km od mesta Veľký Meder. Nehnutelnosti tvoriace predmet znaleckého posudku sú situované v obytnej časti zastavaného územia obce Čiližská Radvaň na jej hlavnej ulici. V hodnotenej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Spojenie obce s okolitými dedinami a mestami, je zabezpečované pravidelnou autobusovou dopravou. Nezamestnanosť v danej lokalite okrese Dunajská Streda je do 5%. Obec svojim obyvateľom poskytuje primerané administratívne, hospodárske, kultúrne, spoločenské a športové zázemie. Okrem obecného úradu je v obci vybudovaná škôlka, základná škola (ročník 1. - 9.), pošta, lekáreň, a síť obchodov a služieb. Súčasný technický stav nehnuteľnosti si vyžaduje opravu. Prevládajúca zástavba v okolí sú objekty na bývanie. Na pozemku sa okrem rodinného domu nachádza aj hospodárska budova prislúšajúca k RD a HB, ktoré majú vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%. V mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu je rovinatá. V blízkosti rodinného domu je možnosť napojenia na vodovod, elektrinu a plyn. Kvalita životného prostredia v okolí stavby je zvýšená hlukom a prašnosťou od intenzívnej dopravy. V blízkosti nehnuteľnosti nad 1000 m sa nachádza jazerko. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnutelnosť hodnotím ako priemernú.



#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom bol projektovaný a skolaudovaný pre účely bývania.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľnosti na bývanie.

Podľa aktuálneho výpisu z LV č. 957 je nehnuteľnosť zaťažená záložnými právami a exekučným právom.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom hodnotami váh totožnými v publikácií Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavby.

nsku. Obec j  
i Veľký Mede  
vaného území  
í s ponukou  
u autobusovo  
jim obyvateľo  
ázemie. Okre  
lekáreň, a sí  
úca zástavba  
árska budova  
elkovej cene  
h miestnosti  
inného domu  
avby je zvýše  
chádza jazer  
l hodnotím ak

vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,23

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,230 + 0,460) | 0,690   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,460   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,230   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,127   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,230 - 0,207)  | 0,023   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie  | Trieda | K <sub>POI</sub> | Váha<br>V <sub>I</sub> | Výsledok<br>K <sub>POI</sub> *V <sub>I</sub> |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>   | III.   | 0,230            | 13                     | 2,99   |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe   |        |                  |                        |  |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>   | I.     | 0,690            | 30                     | 20,70  |
|       | obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská  |        |                  |                        |  |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>  | III.   | 0,230            | 8                      | 1,84   |
|       | nehnuteľnosť vyžaduje opravu   |        |                  |                        |  |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>   | I.     | 0,690            | 7                      | 4,83   |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.  |        |                  |                        |  |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>   | II.    | 0,460            | 6                      | 2,76   |
|       | príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%                   |        |                  |                        |  |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b>   | I.     | 0,690            | 10                     | 6,90   |
|       | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. |        |                  |                        |  |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>  | I.     | 0,690            | 9                      | 6,21   |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %  |        |                  |                        |  |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>  | II.    | 0,460            | 6                      | 2,76   |
|       | priemerná hustota obyvateľstva   |        |                  |                        |  |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>   | III.   | 0,230            | 5                      | 1,15   |
|       | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná   |        |                  |                        |  |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b>   | I.     | 0,690            | 6                      | 4,14   |
|       | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%  |        |                  |                        |  |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>   | III.   | 0,230            | 7                      | 1,61   |
|       | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy   |        |                  |                        |  |
| 12    | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>   | IV.    | 0,127            | 7                      | 0,89   |
|       | železnica, alebo autobus   |        |                  |                        |  |
| 13    | <b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>   | III.   | 0,230            | 10                     | 2,30   |
|       | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby                   |        |                  |                        |  |
| 14    | <b>Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>   | IV.    | 0,127            | 8                      | 1,02   |
|       | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m   |        |                  |                        |  |
| 15    | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>  | III.   | 0,230            | 9                      | 2,07   |
|       | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy   |        |                  |                        |  |
| 16    | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>   | III.   | 0,230            | 8                      | 1,84   |
|       | bez zmeny  |        |                  |                        |  |

učným právom

n priemerom  
ností a stav

e: Pozemné stavby,  
dnoty nehnuteľnosti

|       |   |      |       |     |    |
|-------|---|------|-------|-----|----|
| 17    | Možnosti ďalšieho rozšírenia  | IV.  | 0,127 | 7   | 0  |
|       | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby |      |       |     |    |
| 18    | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností                                  | V.   | 0,023 | 4   | 0  |
|       | nehnuteľnosti bez výnosu  |      |       |     |    |
| 19    | Názor znalca  | III. | 0,230 | 20  | 4  |
|       | príemerná nehnuteľnosť  |      |       |     |    |
| Spolu |   |      |       | 180 | 69 |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota     |
|------------------------------------|--|-------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 69,59 / 180$                                 | 0,387       |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 79\,178,36 \text{ Eur} * 0,387$ | 30 642,03 € |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - zastavaná plocha a nádvorie

Hodnotené pozemky parc.č. 87/2, 87/3, 93/2 a 93/3 sa nachádzajú v obytnej časti zastavaného územia obce Čiližská Radvaň (obec s počtom obyvateľov cca.1160), v katastrálnom území Čiližská Radvaň, okrese Dunajská Streda, v lokalite zastavanej prevažne rodinnými domami so štandardným vybavením. Pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 957 k.ú. Čiližská Radvaň ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok s parcelným číslom 87/2 je zastavaný rodinným domom súp.č. 104, príslušenstvom rodinnému domu a hospodárskej budove a dvorom, pozemok s parcelným číslom 87/3 a parc.č. 93/2 je zastavaný hospodárskou budovou so súp.č. 1104 a na pozemku s parcelným číslom 93/2 sa nachádza dvor. V mieste je možnosť napojenia pozemku na verejné rozvody vody, plynu, elektrické rozvody a telekomunikačné rozvody. Nie je možnosť napojenia pozemku na verejnú kanalizačnú sieť. Prístup k pozemku je priamo zo spevnenej asphaltovej komunikácie, ktorá je miestnou komunikáciou. Doprava napojenie obce s mestom je zabezpečené autobusovou dopravou, zastávka autobusu je od rodinného domu cez cestu. Ďalej je v cene zohľadnený tvar, veľkosť a poloha pozemku k centru obce. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné alebo poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkárskych, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o kúpu pozemky v zriadených záhradkárskych osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takom prípade sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V súlade s použitou metodikou uplatňujem 70 % z jednotkovej východiskovej hodnoty okresného územia Dunajská Streda t.j. 6,97 EUR/m<sup>2</sup>. V takom prípade sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

| Parcela      | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 87/2         | zastavaná plocha a nádvorie | 597,00                         | 1/1                    | 597,00                   |
| 87/3         | zastavaná plocha a nádvorie | 45,00                          | 1/1                    | 45,00                    |
| 93/2         | zastavaná plocha a nádvorie | 263,00                         | 1/1                    | 263,00                   |
| 93/3         | zastavaná plocha a nádvorie | 36,00                          | 1/1                    | 36,00                    |
| Spolu výmera |                             |                                |                        | 941,00                   |

Obec:

Čiližská Radvaň

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu        | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| ks<br>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 | 1,00                |



|               |  |   |      |
|---------------|--|---|------|
| 0,89          |  | 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 obyvateľov |      |
| 0,09          |  |   |      |
| 4,60          | kv<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením            | 1,00 |
| 69,59         | kD<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00 |
| nota<br>0,387 | kF<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)  | 1,15 |
| 10 642,03 Eur | kI<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,30 |
|               | kZ<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)  | 2,00 |
|               | kR<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00 |

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                  |
|--------------------------------------|---|--------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 2,00 * 1,00$     | 2,9900                   |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 2,9900$ | 20,84 Eur/m <sup>2</sup> |

### VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet  | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-----------------|--|-------------------------|
| parcela č. 87/2 | $597,00 \text{ m}^2 * 20,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 12 441,48               |
| parcela č. 87/3 | $45,00 \text{ m}^2 * 20,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$  | 937,80                  |
| parcela č. 93/2 | $263,00 \text{ m}^2 * 20,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 5 480,92                |
| parcela č. 93/3 | $36,00 \text{ m}^2 * 20,84 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$  | 750,24                  |
| <b>Spolu</b>    |  | <b>19 610,44</b>        |

#### 3.2.1.2 Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - záhrada

Hodnotené pozemky parc.č. 87/1 a parc.č. 88 sa nachádzajú v obytnej časti zastavaného územia obce Čiližská Radvaň (obec s počtom obyvateľov cca.1160), v katastrálnom území Čiližská Radvaň v okrese Dunajská Streda, v lokalite zastavanej prevažne rodinnými domami so štandardným vybavením. Pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 957 k.ú. Čiližská Radvaň ako záhrada. V mieste je možnosť napojenia pozemku na verejné rozvody vody, plynu, elektrické rozvody a na telekomunikačné rozvody. Nie je možnosť napojenia pozemku na verejnú kanalizačnú sieť. Prístup k pozemku je priamo zo spevnenej asphaltovej komunikácie, ktorá je miestnou komunikáciou. Dopravné napojenie obce s mestom je zabezpečené autobusovou dopravou, zastávka autobusu je oproti rodinnému domu cez cestu. Ďalej je v cene zohľadnený tvar, veľkosť a poloha pozemku k centru obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkárskych, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkárskych osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takom prípade sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V súlade s použitou metodikou uplatňujem 70 % z jednotkovej východiskovej hodnoty okresného mesta Dunajská Streda t.j. 6,97 EUR/m<sup>2</sup>. V takom prípade sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje k obci z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

|                          |
|--------------------------|
| Výmera [m <sup>2</sup> ] |
| 597,00                   |
| 45,00                    |
| 263,00                   |
| 36,00                    |
| <b>941,00</b>            |

|                            |
|----------------------------|
| /m <sup>2</sup>            |
| <b>Hodnota koeficientu</b> |
| 1,00                       |

| Parcela             | Druh pozemku | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 87/1                | záhrada      | 286,00                         | 1/1                    | 286                      |
| 88                  | záhrada      | 475,00                         | 1/1                    | 475                      |
| <b>Spolu výmera</b> |              |                                |                        | <b>761</b>               |

Obec:  
Východisková hodnota:

Čiližská Radvaň  
 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| $k_s$<br>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 obyvateľov | 1,00                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením  | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)  | 1,10                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)   | 1,30                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet  | Hodnota                        |
|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,30 * 1,00$          | 1,85                           |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 1,8590$ | <b>12,96 Eur/m<sup>2</sup></b> |

### VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet  | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-----------------|--|-------------------------|
| parcela č. 87/1 | $286,00 \text{ m}^2 * 12,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 3 706                   |
| parcela č. 88   | $475,00 \text{ m}^2 * 12,96 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 6 156                   |
| <b>Spolu</b>    |  | <b>9 862</b>            |

|                          |
|--------------------------|
| Výmera [m <sup>2</sup> ] |
| 286,00                   |
| 475,00                   |
| <b>761,00</b>            |

r/m<sup>2</sup>

|                     |
|---------------------|
| Hodnota koeficientu |
| 1,00                |
| 1,00                |
| 1,00                |
| 1,10                |
| 1,30                |
| 1,30                |
| 1,00                |

|                                |
|--------------------------------|
| nota                           |
| 1,8590                         |
| <b>12,96 Eur/m<sup>2</sup></b> |

|                 |
|-----------------|
| Hodnota [Eur]   |
| 3 706,56        |
| 6 156,00        |
| <b>9 862,56</b> |

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úloha znalca:

1. Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Dunajská Streda, Katastrálny odbor, pre obec Čiližská Radvaň, katastrálne územie Čiližská Radvaň, zapísanej na liste vlastníctva číslo 957 ako:

- parcela registra "C" parc.č.87/1 - záhrada o výmere 286 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.87/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.87/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.88 - záhrada o výmere 475 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.93/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 263 m<sup>2</sup>,
- parcela registra "C" parc.č.93/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m<sup>2</sup>,
- rodinný dom so súp.č. 104 na parc.č. 87/2,
- hospodárska budova so súp.č. 1104 na parc.č. 87/3 a parc.č. 93/3

2. Zistenia prípadných závad, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,

3. Ohodnotenia závad, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,

4. Požiadania v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viazucich na nehnuteľnosti.

##### Riešenie:

1. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení hodnoty majetku a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, *metódou polohovej diferenciacie* a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota ohodnocovaného rodinného domu, hospodárskej budova, príslušenstva s pozemkami bola stanovená metódou polohovej diferenciacie z dôvodu, že pre použitie porovnávacej metódy neboli k dispozícii súbory nehnuteľností vhodných pre porovnanie a v dostupných kúpnych zmluvách z minulosti spravidla nie sú uvádzané reálne ceny nehnuteľností. Kombinovaná metóda nebola vypočítaná, pretože nehnuteľnosť bude slúžiť výhradne pre majiteľa, bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                       | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Stavby</b>               |                         |
| Rodinný dom s.č.104         | 17 050,56               |
| Hospodárska budova s.č.1104 | 10 906,53               |
| <b>Ploty</b>                |                         |
| Predný plot                 | 84,76                   |
| Bočný plot                  | 121,39                  |
| <b>Spolu za Ploty</b>       | <b>206,15</b>           |
| <b>Vonkajšie úpravy</b>     |                         |
| Vodovodná prípojka k RD     | 6,71                    |
| Vodovodná prípojka k HB     | 477,48                  |
| Vodomerná šachta            | 87,45                   |
| Kanalizačná prípojka RD     | 9,60                    |
| Kanalizačná prípojka HB     | 92,79                   |
| Žumpa                       | 755,80                  |
| Plynová prípojka RD         | 94,90                   |
| Plynová prípojka HB         | 162,39                  |
| Elektrická prípojka RD      | 65,13                   |
| Elektrická prípojka HB      | 169,98                  |

|   |                  |
|---|------------------|
| Spevnené plochy pri RD  | 30,70            |
| Spevnené plochy pri HB  | 455,84           |
| Vonkajšie schody  | 70,00            |
| <b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>  | <b>2 478,79</b>  |
| <b>Spolu stavby</b>   | <b>30 642,00</b> |
| <b>Pozemky</b>  |                  |
| Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 87/2 (597 m <sup>2</sup> ) | 12 441,41        |
| Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 87/3 (45 m <sup>2</sup> )  | 937,81           |
| Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 93/2 (263 m <sup>2</sup> ) | 5 480,90         |
| Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 93/3 (36 m <sup>2</sup> )  | 750,20           |
| Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - záhrada - parc. č. 87/1 (286 m <sup>2</sup> )                     | 3 706,50         |
| Pozemky v ZÚO Čiližská Radvaň - záhrada - parc. č. 88 (475 m <sup>2</sup> )                       | 6 156,00         |
| <b>Spolu pozemky (1 702,00 m<sup>2</sup>)</b>   | <b>29 473,00</b> |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>   | <b>60 115,00</b> |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>  | <b>60 100,00</b> |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatšesťsto Eur</b>  |                  |

2. Neboli zistené závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. Keďže neboli zistené závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú nebolo potrebné tieto závady ohodnotiť a nebolo potrebné upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. Keďže sa vlastníci nehnuteľnosti nezúčastnili, nebolo možné v mene zadávateľa ich požiadať o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti.

## MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti obytné účely. Podľa aktuálneho výpisu z LV č. 957 je nehnuteľnosť zaťažená záložnými právami a exekučným právom.

V Nových Zámkoch, dňa 12.09.2022



Ing. Viera Katonová

## IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 13.07.2022 1xA4
2. Výpis z listu vlastníctva č.957 obec Čiližská Radvaň, k.ú. Čiližská Radvaň, vytvorený cez portál elektronických služieb katastra nehnuteľností zo dňa 03.08.2022 5xA4
3. Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby 1xA4
4. Kópia katastrálnej mapy na parc.č. 87/2 vytvorená cez informačný systém katastra nehnuteľností zo dňa 03.08.2022 1xA4
5. Potvrdenie z obecného úradu Čiližská Radvaň zo dňa 06.06.2022 o postavení rodinného domu súp.č.104 k.ú. Čiližská Radvaň 1xA4
6. Potvrdenie z obecného úradu Čiližská Radvaň zo dňa 16.08.2022 o doručení žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavu súp.č. 1104 k.ú. Čiližská Radvaň 1xA4
7. Čiastočná projektová dokumentácia plynofikácie rodinného domu s.č.104 vyhotovená 04/95 povolenie pod číslom ŽP-4/500/95 4xA4
8. Čiastočná projektová dokumentácia Hospodárskej budovy s garážou vypracovaná: Ing.J. Beňačka zodpovedný projektant: Ing.arch.J. Lalík, vyhotovená 05/1999 6xA4
9. Fotodokumentácia čiastočná z exteriéru zo dňa 05.08.2022 1xA4

|                  |
|------------------|
| 30,70            |
| 455,84           |
| 70,03            |
| <b>2 478,79</b>  |
| <b>30 642,03</b> |
|                  |
| 12 441,48        |
| 937,80           |
| 5 480,92         |
| 750,24           |
| 3 706,56         |
| 6 156,00         |
| <b>29 473,00</b> |
| <b>60 115,03</b> |
| <b>60 100,00</b> |



**Ing. Viera Katonová**  
 M. Matunáka 11  
 940 01 Nové Zámky  
 V Nitre, 13.07.2022

**Objednávka znaleckého posudku (LV 957, k.ú. Čiližská Radvaň)**

Touto cestou si u Vás spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

na Okresnom úrade Dunajská Streda, Katastrálny odbor, pre obec Čiližská Radvaň, katastrálne územie Čiližská Radvaň, zapísanej liste vlastníctva číslo 957 ako:

- parcely registra „C“, parcelné číslo 87/1, druh pozemku: Záhrada, výmera 286 m<sup>2</sup>,
- parcely registra „C“, parcelné číslo 87/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 597 m<sup>2</sup>,
- parcely registra „C“, parcelné číslo 87/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 45 m<sup>2</sup>,
- parcely registra „C“, parcelné číslo 88, druh pozemku: Záhrada, výmera 475 m<sup>2</sup>,
- parcely registra „C“, parcelné číslo 93/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 263 m<sup>2</sup>,
- parcely registra „C“, parcelné číslo 93/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 36 m<sup>2</sup>,
- rodinný dom so súpisným číslom 104 na parcele registra „C“ číslo 87/2,
- hospodárska budova so súpisným číslom 1104 ( druh stavby: Iná budova) na parcelách registra „C“ číslo 87/3 a 93/3;

časnosti vo vlastníctve: **1/** Kimlíčka Peter, nar. 12.3.1978, Čiližská Radvaň 104, 930 08 Čiližská Radvaň, SR, podiel 1/2 a **2/** Kimlíčka Peter, nar. 6.1.1982, Čiližská Radvaň 104, 930 08 Čiližská Radvaň, SR, podiel 1/2.

je potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

**Zadávatel:**

1. konsolidačná, spol. s r.o., IČO : 43987397, Radlinského 2, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd.: o, vo vložke číslo 21675/N

**Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :**

ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

**Úlohy určené zadávateľom:**

- stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej).
- zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
- ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
- požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

**Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník bol zadávateľom vyzvaný na prístupenie Nehnuteľnosti v termíne : **05.08.2022 o 09:00 hodine** a to práve na účely konania ohodnotenia.

prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

1) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

- 1x A4
- z portál
- 5x A4
- 1x A4
- uteľnosť zo
- 1x A4
- o domu
- 1x A4
- vydanie
- 1x A4
- 1/95 povolená
- 4x A4
- J. Beňačková
- 6x A4
- 1x A4

znalecký posudok žiadam vypracovať a odovzdať najneskôr 15.08.2022

žadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach (zaslať na adresu Štefánikova 9, 949 01 Nitra)
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a jeho zaslanie na emailovú adresu: office@1konsolidacna.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znaleckého

S úctou,

**KONSOLIDAČNÁ**  
 Radlinského 2, 949 01 Nitra  
 IČO: 43 987 397 DIČ: 2022793267  
 1.konsolidačná, spol. s r.o.

# Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>DRAŽOBNÍK</b> |   |
| Obchodné meno:   | 1. konsolidačná, spol. s r.o.   |
| Sídlo:           | Radlinského 2, 949 01 Nitra   |
| Údaj o zápise:   | Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 21675/N |
| IČO:             | 43 987 397  |

|   |  |
|---|--|
| <b>VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY</b>  |  |
| Meno a priezvisko/Obchodné meno   | Peter Kimlička / Viktor Kimlička   |
| Dátum narodenia / IČO   | 12.03.1978 / 06.01.1982  |
| Trvalý pobyt/ Sídlo   | č. 104, 930 08 Čiližská Radvaň   |
| Spoluvlastníctvo  | <input type="checkbox"/> podielové <input type="checkbox"/> bezpodielové |
| <b>PREDMET DRAŽBY</b>   |  |
| Okres: Dunajská Streda<br>Obec: Čiližská Radvaň<br>Katastrálne územie: Čiližská Radvaň<br>List vlastníctva: 957   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 87/1, druh pozemku: Záhrada, výmera 286 m<sup>2</sup>,</li><li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 87/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 597 m<sup>2</sup>,</li><li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 87/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 45 m<sup>2</sup>,</li><li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 88, druh pozemku: Záhrada, výmera 475 m<sup>2</sup>,</li><li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 93/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 263 m<sup>2</sup>,</li><li>• parcela registra „C“, parcelné číslo 93/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 36 m<sup>2</sup>,</li><li>• rodinný dom (popis stavby rodinný dom) so súpisným číslom 104 na parcele registra „C“ číslo 87/2,</li><li>• hospodárska budova (popis stavby hospodárska budova) so súpisným číslom 1104 na parcelách registra „C“ číslo 87/3 a 93/3;</li></ul> |  |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Dátum a čas obhliadky:                       | 05.08.2022 o 09:00 hodine      |
| Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky) | č. 104, 930 08 Čiližská Radvaň |

**Sprístupenie:** a) Nehnutelnosti boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viazu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

Nehnutelnosti neboli sprístupnené dražobníkom a ani znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

LIKTO S MAJITEĽOV SA UVEDOSIAVIL.

## Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť: .....

Správca BD: .....

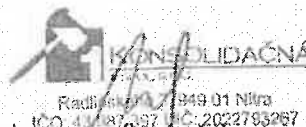
Stav nehnuteľnosti:  neužívaná  užívaná  
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 3 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky

Podpis znalca

Podpis pracovníka dražobnej spoločnosti



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

okres : 201 Dunajská Streda  
obec : 501531 Čiližská Radvaň  
katastrálne územie : 809853 Čiližská Radvaň

Dátum vyhotovenia : 3.8.2022  
Čas vyhotovenia : 9:46:49  
Údaje platné k : 2.8.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 957

ASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

| Parcelné číslo   | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 87/1   | 286                     | Záhrada                     | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 87/2   | 597                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 104 evidovanej na pozemku parcelné číslo 87/2  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 87/3   | 45                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1104 evidovanej na pozemku parcelné číslo 87/3 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 88   | 475                     | Záhrada                     | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 93/2   | 263                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 93/3   | 36                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1104 evidovanej na pozemku parcelné číslo 93/3 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu   |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Počet stavieb: 2

| Súpisné číslo            | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby       | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| 104                      | 87/2                      | 10          | rodinný dom        |                              | 1                  |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                           |             |                    |                              |                    |
| 1104                     | 87/3<br>93/3              | 20          | hospodárska budova |                              | 1                  |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                           |             |                    |                              |                    |

**Legenda**

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 2

| Poradové číslo   | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|--|--|------------------------|
| 2  | <b>Kimlička Peter r. Kimlička, 930 08, Čiližská Radvaň, č. 104, SR, Dátum narodenia: 12.03.1978</b>  | 1/2                    |
| Titul nadobudnutia   |  |                        |
| V 154/10 Darovacia zmluva N 28/07 Nz 45352/07 právoplatná dňa 1.2.2010- 10/10<br>V-5706/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 15/11<br>V-5708/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 16/11<br>Z-1752/14-Zmena zál.veriteľa ( zmluva o postúpení pohľadávky) |  |                        |
| Iné údaje  |  |                        |
| Bez zápisu.  |  |                        |



|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
|   | Poznámky   | K nehnuteľnosti |
|   | Žaloba o určenie právnej neúčinnosti darovacej zmluvy V-154/10,N 28/07,Nz 45352/07 navrhovateľ Stredná odborná škola, podľa P1-738/10,vz.104/10.   | -               |
|   | Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s. formou odpredaja - P1-892/10 - vz. 124/10  | -               |
|   | Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby - P1-605/11 - vz. 114/11   | -               |
| 3 | <b>Kimlička Viktor r. Kimlička, 930 08, Čiližská Radvaň, č. 104, SR, Dátum narodenia: 06.01.1982</b>   | 1/2             |
|   | Titul nadobudnutia   |                 |
|   | V 154/10 Darovacia zmluva N 28/07 Nz 45352/07 právoplatná dňa 1.2.2010- 10/10<br>V-5706/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 15/11<br>V-5708/10 Záložná zmluva, právopl. dňa 17.01.2011 - vz. 16/11<br>Z-1752/14-Zmena zál.veriteľa ( zmluva o postúpení pohľadávky) |                 |
|   | Iné údaje  |                 |
|   | Bez zápisu.  |                 |
|   | Poznámky   | K nehnuteľnosti |
|   | Žaloba o určenie právnej neúčinnosti darovacej zmluvy V-154/10,N 28/07,Nz 45352/07 navrhovateľ Stredná odborná škola, podľa P1-738/10,vz.104/10.   | -               |
|   | Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s. formou odpredaja - P1-892/10 - vz. 124/10  | -               |
|   | Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby - P1-605/11 - vz. 114/11   | -               |
|   | Zákaz daňového dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe rozh. DÚ Trnava č. 9200502/5/5681443/2013/PápS zo dňa 30.12.2013, P-223/14, č.z.29/14  | -               |
|   | Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102489689/2017 zo dňa 30.11.2017 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-1377/2017 - č.z.339/17  | -               |
|   | Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101185410/2018 zo dňa 18.06.2018 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-507/2018 - č.z.119/18   | -               |
|   | Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102224892/2019 zo dňa 24.09.2019 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-660/2019 - č.z.187/19   | -               |
|   | Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100972391/2020 zo dňa 02.06.2020 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-326/2020 -č.z.124/20  | -               |
|   | Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100977163/2020 zo dňa 03.06.2020 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-337/2020 -128/20  | -               |
|   | Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.101339622/2020 zo dňa 20.08.2020 v prospech Daňového úradu Trnava- zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-649/2020 - č.z.190/20   | -               |
|   | Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100199902/2021 zo dňa 04.02.2021 v prospech Daňového úradu Trnava - zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, P-132/2021 - č.z. 12/21   | -               |
|   | Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom č.360EX 57/21 zo dňa 13.10.2021 Exekútorický úrad Bratislava JUDr. Bohumil Kubát súd.exekútor P 1480/21 - č.z.185/21  | -               |

### Správca

|                |  |                                  |
|----------------|--|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|                | Neevidovaní  |                                  |

### Nájomca

|                |  |                                  |
|----------------|--|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
| Neevidovaní    |  |                                  |

### Iná oprávnená osoba

|                |  |                                  |
|----------------|--|----------------------------------|
| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
| Neevidovaní    |  |                                  |

úplňujúce údaje - nepriradené

-62/2020 Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby - č.z. 50/2020

### ČASŤ C: ŤARCHY

| Poradové číslo vlastníka     | Obsah   |
|------------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 2, 3 | Záložné právo v prospech auctio s.r.o., IČO:36 765 121, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra podľa V-5706/10 - vz. 15/11, č.z.54/14  |
| Vlastník poradové číslo 2, 3 | Záložné právo v prospech auctio s.r.o., IČO:36 765 121, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra podľa V-5708/10 - vz. 16/11, č.z.54/14  |
| Vlastník poradové číslo 3    | Rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie pohľadávky Daňového úradu Trnava č. 9200502/5/5681443/2013/PápS zo dňa 30.12.2013, právoplatné dňa 06.02.2014, Z 1112/14 - č.z. 46/14  |
| Vlastník poradové číslo 3    | Rozhodnutie o zriadení záložného práva v prospech Daňového úradu Trnava č. 102489689/2017 zo dňa 30.11.2017, Z-9929/2017 - č.z. 17/2018   |
| Vlastník poradové číslo 3    | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 91765 Trnava, na základe rozhodnutia č. 101185410/2018 zo dňa 18.06.2018, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-4960/2018 - č.z. 149/2018  |
| Vlastník poradové číslo 3    | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 102224892/2019 zo dňa 24.09.2019, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-7526/2019 - č.z. 192/19   |
| Vlastník poradové číslo 3    | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 100972391/2020 zo dňa 02.06.2020, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-4091/2020 - č.z. 161/2020 |
| Vlastník poradové číslo 3    | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 100977163/2020 zo dňa 03.06.2020, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-4166/2020 - č.z. 162/2020 |
| Vlastník poradové číslo 3    | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 101339622/2020 zo dňa 20.08.2020, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-7105/2020 - č.z. 231/2020 |
| Vlastník poradové číslo 3    | Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava, na základe rozhodnutia č. 100199902/2021 zo dňa 04.02.2021, na pozemky registra CKN parc. č. 87/1, 87/2, 87/3, 88, 93/2, 93/3 a na stavby: rodinný dom sč. 104 na pč. 87/2, hosp. budova sč. 1104 na pč. 87/3, 93/3, Z-959/2021 - č.z. 31/2021   |

listník poradové číslo 3

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky Slovenská konsolidačná, a.s.,  
Cintorínska 21, Bratislava, IČO: 35776005 na základe exekučného príkazu č. 360EX 57/21 zo  
dňa 14.10.2021 Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Bohumil Kubát súdny exekútor Z-  
10055/2021 - č.z. 187/21

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



## Obec Čiližská Radvaň 930 08 Čiližská Radvaň č. 285

---

v Čiližskej Radvani dňa 06. 06. 2022

### Vec: Potvrdenie

Obec Čiližská Radvaň zastúpená starostkou Erzsébet Janík vydáva potvrdenie, že rodinný dom súp. č. 104 na parcele č. 87/2 katastrálne územie Čiližská Radvaň, vo vlastníctve Peter Kimlička a Viktor Kimlička bol postavený v roku 1962.

**OBEC ČILIŽSKÁ RADVAŇ**  
930 08 Čiližská Radvaň 285  
IČO: 00305341  
DIČ: 2021002093

Erzsébet Janík  
starostka obce

Telefón/Fax      IČO      Bankové spojenie  
031/55 41 202      305341      18020122/0200

Internet  
[www.csilizradvany.sk](http://www.csilizradvany.sk)

e-mail  
[obec.radvan@gmail.com](mailto:obec.radvan@gmail.com)

## Obec Čiližská Radvaň 930 08 Čiližská Radvaň č. 285

v Čiližskej Radvani dňa 16. 08. 2022

### Vec: Potvrdenie

Obec Čiližská Radvaň zastúpená starostkou Erzsébet Janík vydáva potvrdenie, že hospodárska budova súp. č. 1104 na parcele č. 87/3 a 93/3 katastrálne územie Čiližská Radvaň, je vo vlastníctve Peter Kimlička a Viktor Kimlička.

Na stavbu bola doručená žiadosť o vydanie stavebného povolenia na obec Čiližská Radvaň v roku 1999.

OBEC ČILIŽSKÁ RADVAŇ  
930 08 Čiližská Radvaň 285  
IČO: 00205341  
DIČ: 2021002093

Erzsébet Janík  
starostka obce

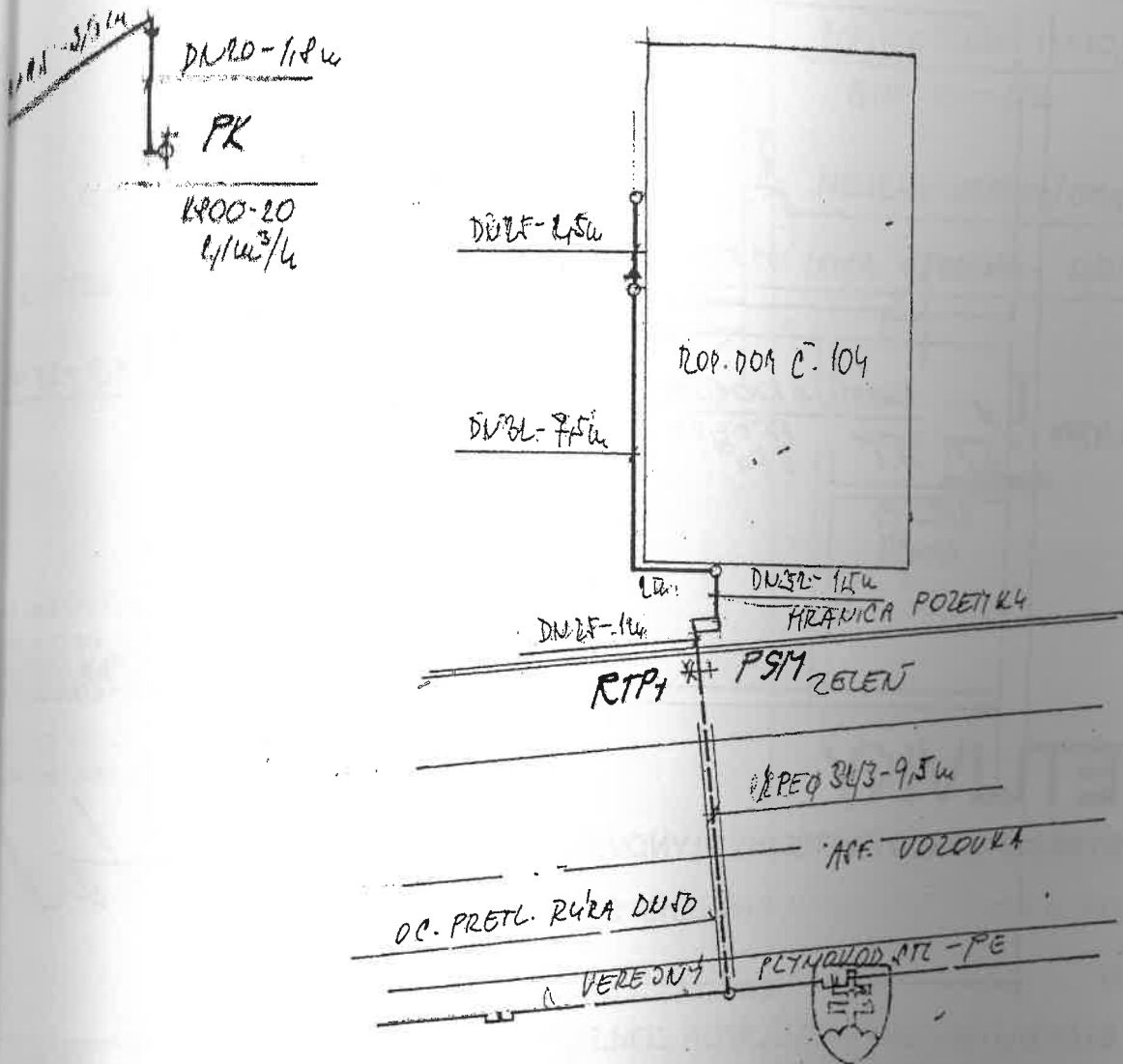
Telefón/Fax IČO  
031/55 41 202 305341

Bankové spojenie  
18020122/0200

Internet  
[www.csilizradvany.sk](http://www.csilizradvany.sk)

e-mail  
[obec.radvan@gmail.com](mailto:obec.radvan@gmail.com)

# SITUÁCIA



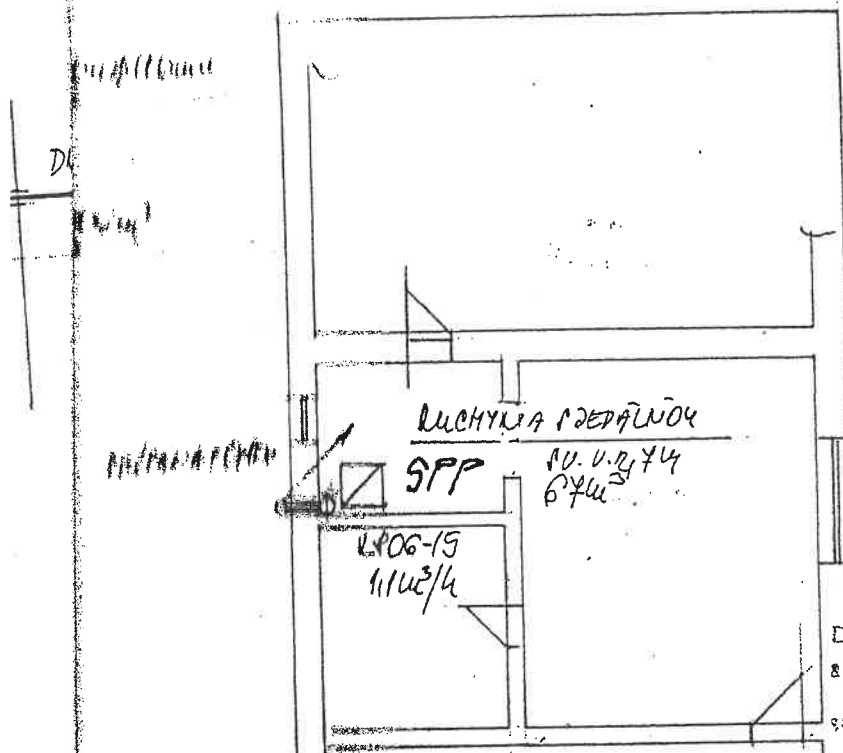
Dokumentácia bola vypracovaná v súlade s požiadavkami kožant  
 a je podkladom pre usporiadanie stavby podľa  
 stavebného povolenia číslo: DP 4570/95  
 zo dňa 12 mája 1995 vydaného Obvodným  
 úradom zverejneného prostredníctvom Verejnej Miesty

0-1-100-1-1-100

KAHÁ JE NIM VYKONÁVANÝ PRÁČ JE POTREBNÉ ZABEZPEČIŤ  
 A VYTYČIŤ JE POTREBNÉ ZABEZPEČIŤ  
 VYTYČIŤ JE POTREBNÉ ZABEZPEČIŤ

|   |   |
|---|---|
| Miesto: <u>KOČO ŠTEFAN</u><br>Číslo: <u>104</u>                                   | Skopie: <u>T23</u><br>Dátum: <u>10.95</u>       |
| Stav: <u>PO</u>   | Parada: <u>P-1</u><br>Počet formátov: <u>43</u> |
| Úroveň a druh plánu: <u>ROHETNIA SITUÁCIA</u>                                     |   |
| I. PRO<br>KOČO ŠTEFAN<br>projektová a obchodná spoločnosť<br>030 25 VRÁKLIN 6 013 |   |

# PŮDORYS PRÍZEMIA



Dokumentácia bola overená v stavebnom úrade  
 a je požiadavou pre uskutočnenie stavby po  
 stavebného poradenia číslo: SP-4/95  
 zo dňa 2. mája 1995  
 úradom zvláštnou autorizáciou vo Veľkom Krtovci

## SVETLIVKY

- 1. STREDOTLAKOVÝ VEREJNÝ PLYNOVOD STL
- 2. STREDOTLAKOVÝ PLYNOVÝ PRÍPOJKA STL
- 3. STREDOTLAKOVÝ ROZVOD ZEMN. PLYNU-PN-2kPa

**P** STREDOTLAKOVÝ REGULÁTOR ZEM. PLYNU TYP ALZ-6U/BD

**M** MEMBRÁNOVÝ PLYNOMER MKM VEL. G-6

**P** TEPLŔOVODNÝ KOTOL ÚK NA ZP TYP DESTILA 18 SP.ZP 2/1 m<sup>3</sup>.h<sup>-1</sup>

**P** SPONÁK PLYNOVÝ TYP MORA 169 SP.ZP 1/1 m<sup>3</sup>.h<sup>-1</sup>



- 7 - 21 - 1995

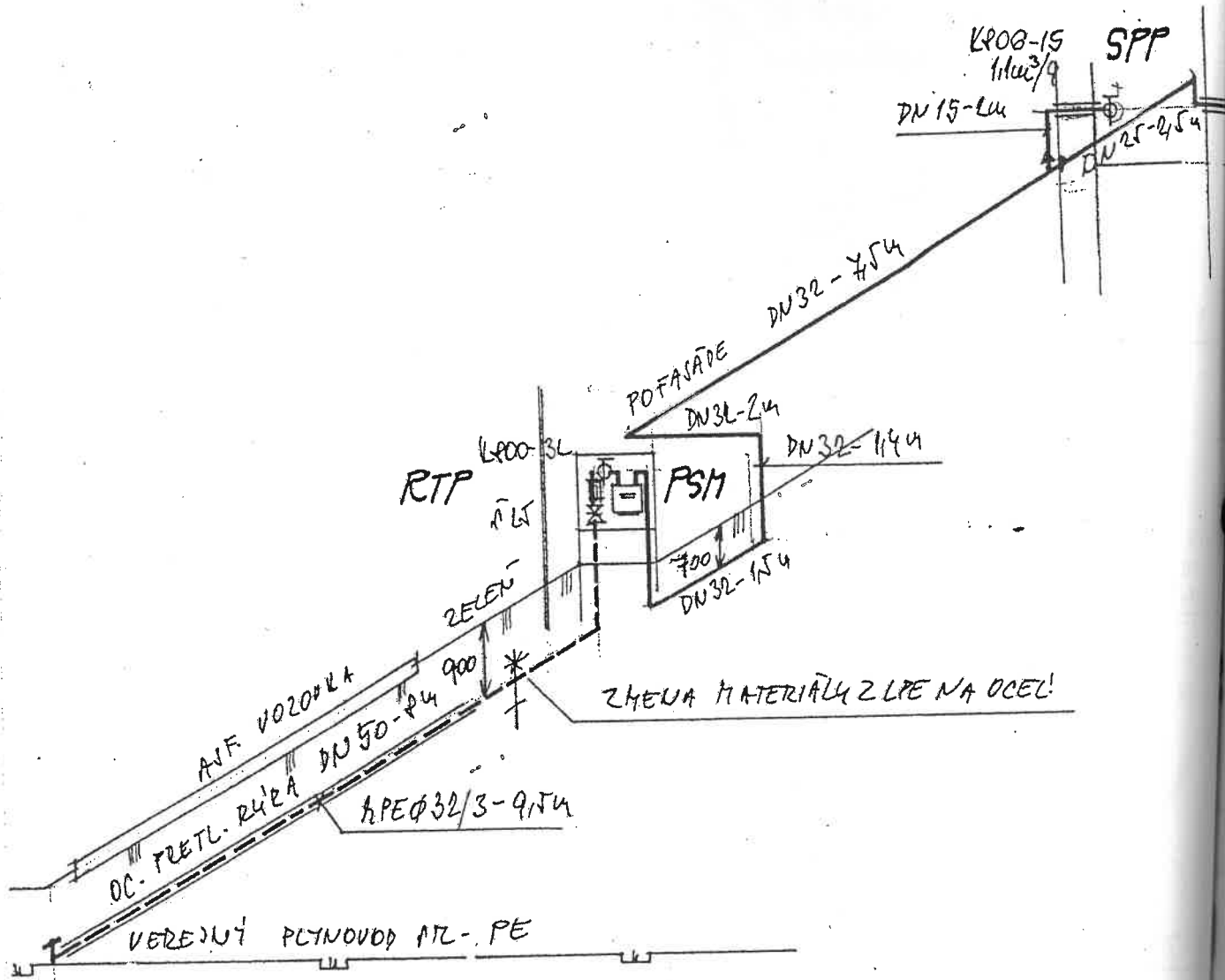
|                     |                |              |         |
|---------------------|----------------|--------------|---------|
| Stavba:             | T2B            | Dát. vyhot.: | 11.1995 |
| Poradové číslo:     | P-2            | Číslo listu: | 43      |
| Učesť a druh plánu: | PŮDORYS        |              |         |
| Projektant:         | F. GABRIEL     |              |         |
| Objekt:             | R. RABAN C.109 |              |         |

## PLYNOVODNÁ SÚSTAVA ROD. DOMU





# IZOMETRIA



## Technická správa

Názov stavby : Hospodárska budova s garážou  
Miesto stavby : Čilizská Radvaň 104  
Investor : Gabriel Fekete s manželkou, Čilizská Radvaň 104  
Projektant : Ing. J. Beňačka

Predmetný objekt sa nachádza v zastavanej časti obce Čilizská Radvaň. Samotný objekt je osadený v zadnej časti parcely 87/2 a 93/2, vedených ako zastavaná plocha. Pozemok má rovinný charakter.

Samotný objekt bude mať funkciu hospodárskej budovy. Pozostáva z garáže, letnej kuchyne, skladu obilia a skladu pre hosp. náradie.

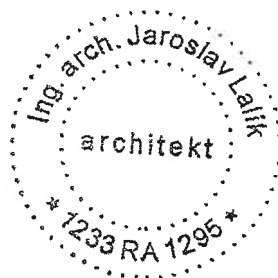
Objekt má pôdorysný rozmer 12,0 x 6,6 m, je jednopodlažný so sedlovou strechou.  $\pm 0,00$  je 20 cm nad terénom.

Nosný systém objektu tvoria obvodové múry z ker. tvárnic POROTHERM hr. 300 mm. Strop je drevený trámový so spodným dreveným záklopom. V časti garáže nie je prevedený strop. Nosný systém krovu tvorí hambáľková sústava pozostávajúca z krokiev 100/160mm a hambáľkov 2x50/160 mm. Krokvy sú uložené na pomúrnicach 150/150 mm, kotvených do železobet. venca pomocou oceľových kotiev priemeru 16 mm.

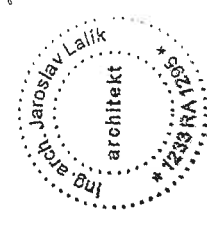
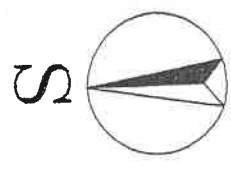
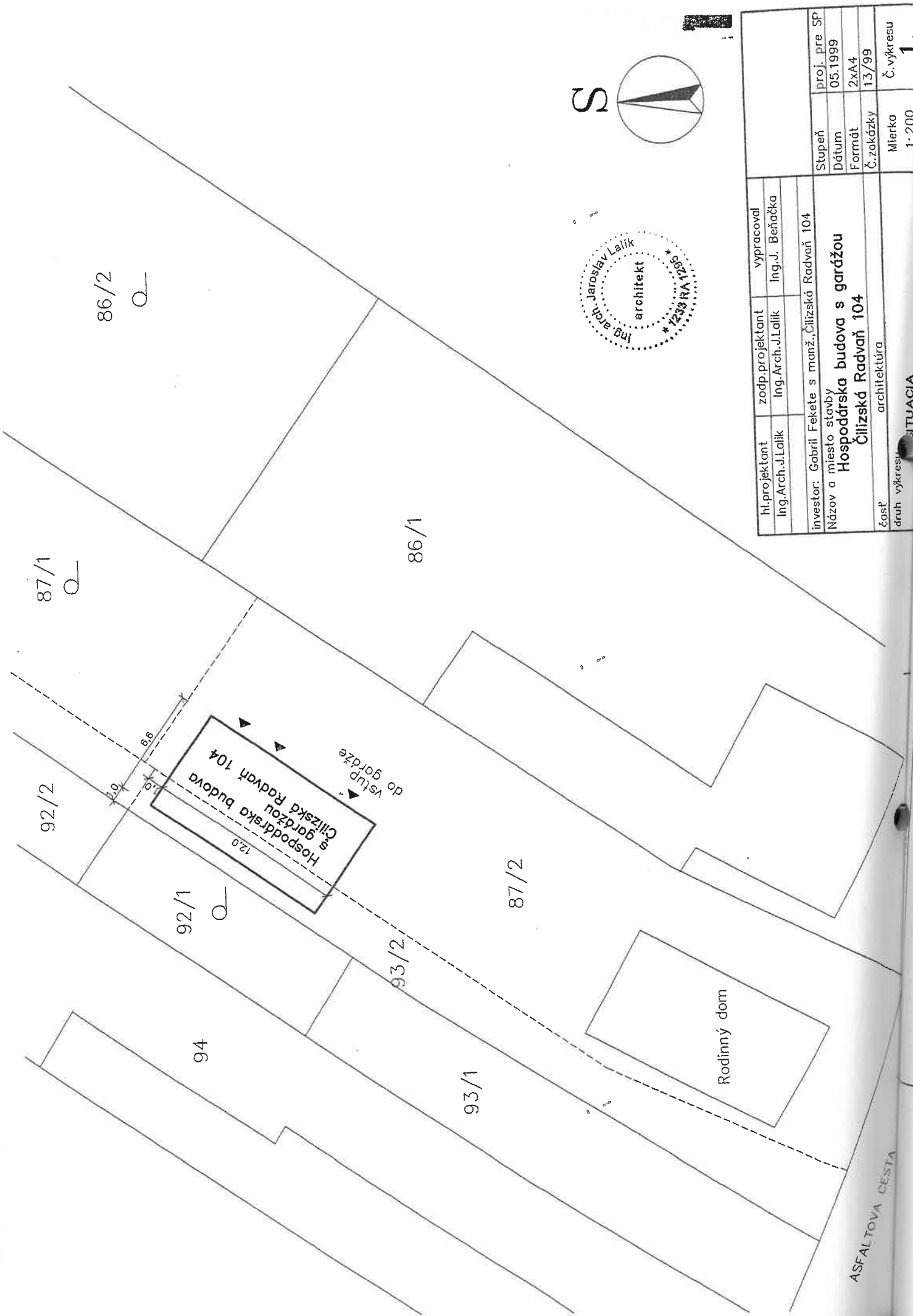
Krytina objektu je navrhnutá ako keramická skladaná TONDACH a pod. Vnútorne prieky sú vyhotovené z ker. priečoviek POROTHERM 11,5.

Objekt bude napojený na jestvujúce rozvody (voda a elektro.) rodinného domu investora v prednej časti pozemku.

V Bratislave 18.5.1999  
Vypracoval : Ing. J. Beňačka



1



|  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| hl. projektant<br>Ing. Arch. J. Lalík  | zodp. projektant<br>Ing. Arch. J. Lalík | vypracoval<br>Ing. J. Beňáčka |
| investor: Gabríl Fekete s manž., Čilizská Radvaň 104                                 |   |                               |
| Názov a miesto stavby<br><b>Hospodárska budova s garážou<br/>Čilizská Radvaň 104</b> |   |                               |
| časť<br>architektúra   |   |                               |
| Stupeň   | proj. pre SP                            |                               |
| Dátum  | 05.1999                                 |                               |
| Formát   | 2xA4                                    |                               |
| Č. zakázky   | 13/99                                   |                               |
| Mierka   | Č. výkresu                              | <b>1.</b>                     |
|  | 1:200                                   |                               |

ASFALTOVÁ CESTA

Rodinný dom

Hospodárska budova  
s garážou  
Čilizská Radvaň 104

Vstup  
do garáže

87/1

86/2

86/1

92/2

92/1

87/2

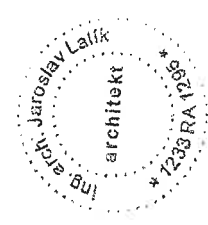
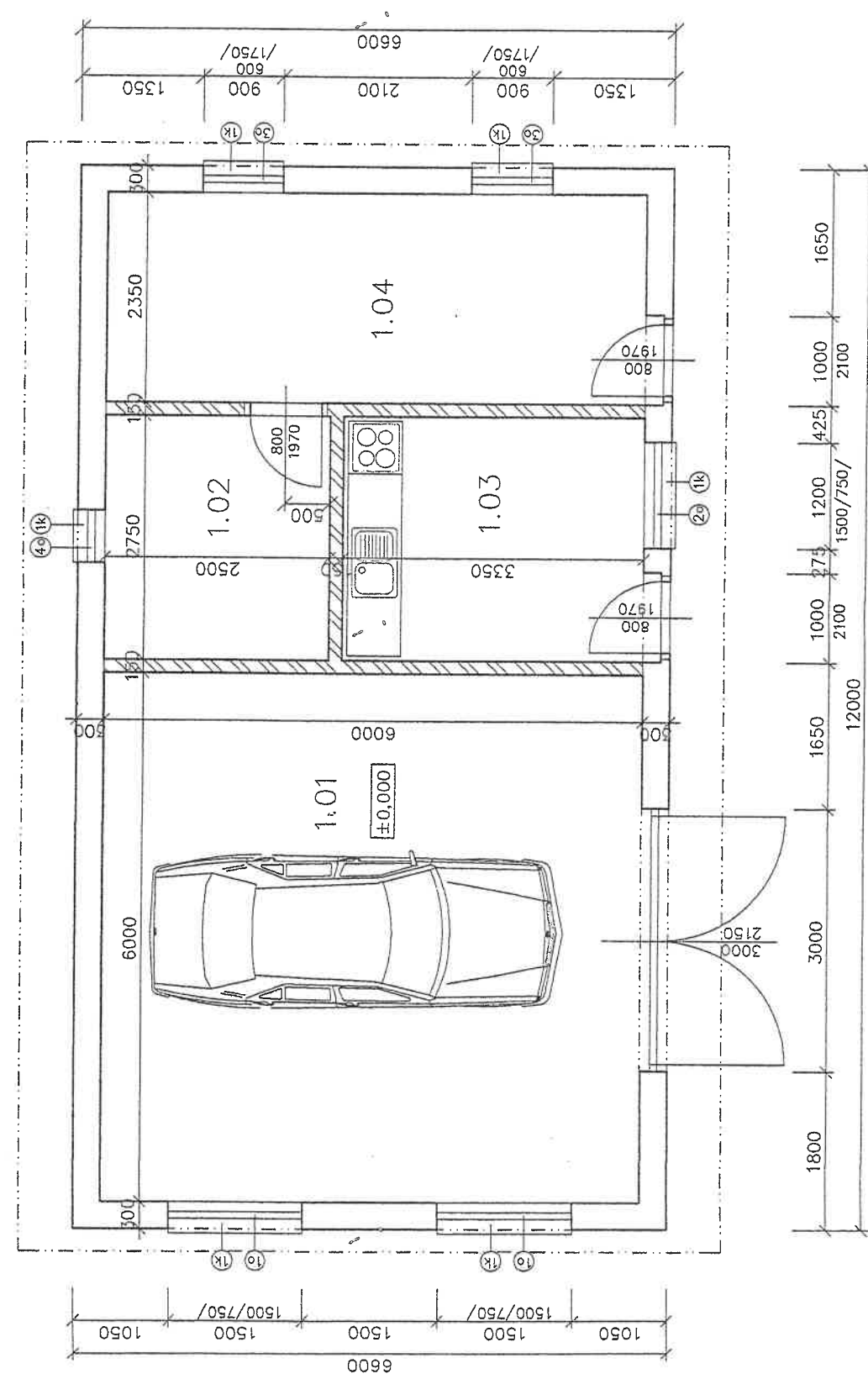
93/2

94

93/1

1:500

SITUACIA



LEGENDA MIESTNOSTÍ



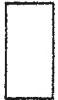





| OZNAČ. | ÚČEL MIESTNOSTI | PLOCHA (m <sup>2</sup> ) | PODLAHA | STĚNY        | STROPY |
|--------|-----------------|--------------------------|---------|--------------|--------|
| 1.01   | GARAŽ           | 35,97                    | CP      | VO           | VO     |
| 1.02   | SKLAD OBLIJA    | 6,80                     | CP      | VO           | VO     |
| 1.03   | LETNÁ KUCHYŇA   | 9,19                     | PV      | KK(1400),PVC | VO     |
| 1.04   | SKLAD           | 14,10                    | CP      | VO           | VO     |

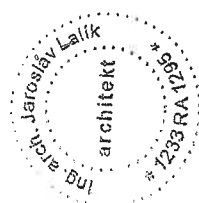
VO - VÁPENNÁ OMÍTKA  
 KO - KERAMICKÝ OBKLAD  
 CP - CEMENTOVÝ POTIER  
 PV - POVLAK PVC  
 PVC - LIŠTA PVC LEPENÁ

|  |                     |                 |
|--|---------------------|-----------------|
| hl. projektant   | zodp. projektant    | vypracoval      |
| Ing. Arch. J. Lalik  | Ing. Arch. J. Lalik | Ing. J. Beňočka |
| investor: Gabril Fekete s manž., Čilizská Radvaň 104                         |                     |                 |
| Názov a miesto stavby<br>Hospodárska budova s garážou<br>Čilizská Radvaň 104 |                     |                 |
| Stupeň   | Dátum               | proj. pre SP    |
| Formát   | Č. zakázky          | 05.1999         |
| č. výkresu   |                     | 2xA4            |
| Mierka   |                     | 13/99           |
| 1:50   |                     | Č. výkresu      |
|  |                     | 2.              |

PÔDORYS 1.NP

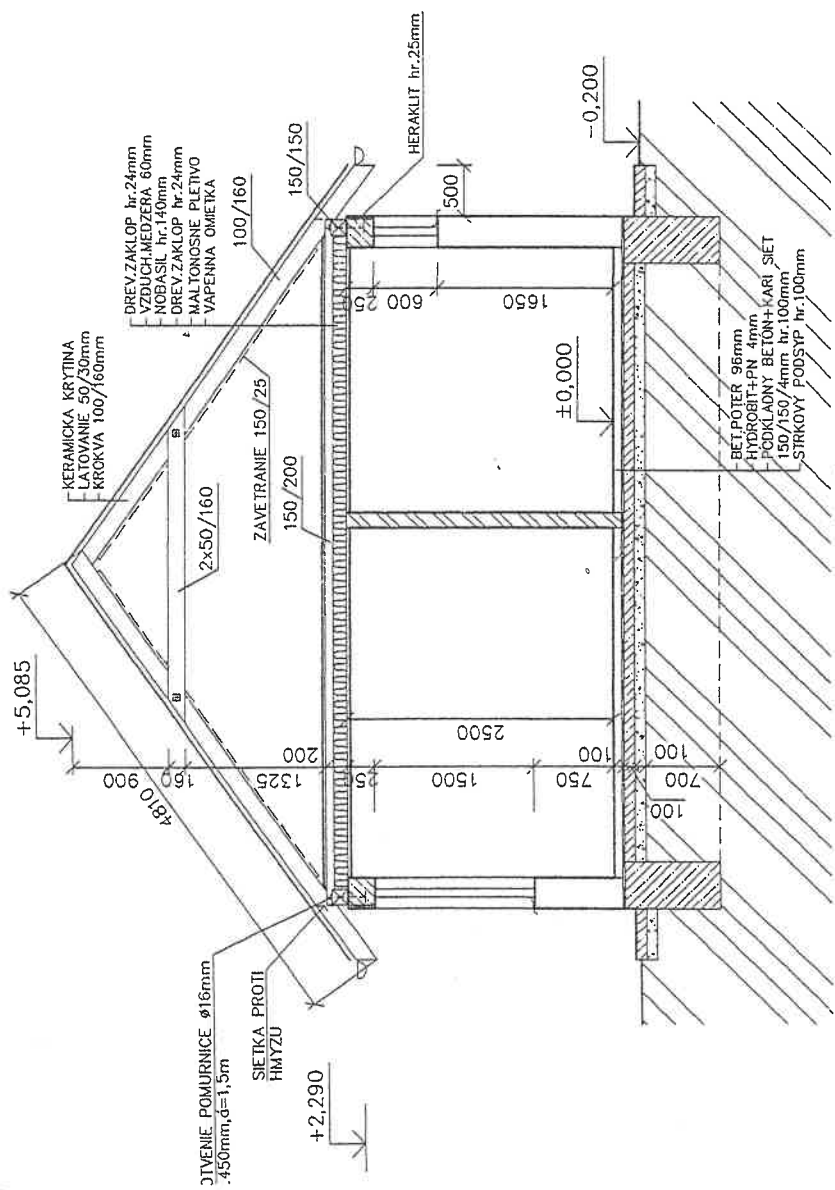
# LEGENDA MATERIÁLOV

-  PROSTÝ BETÓN TRIEDY B 15
-  ŽELEZOBETÓN TRIEDY B 20
-  MURIVO Z KER.TVAROVIEK POROTHERM 30 P+D (300/250/238 mm), PEVNOSTI 10 MPa, NA MVC 2,5 MPa
-  MURIVO Z PRIEČOVIEK POROTHERM 11,5 (500/238/115 mm), 125mm NA MVC 1,0 MPa
-  ŠTRKOVÝ NÁSYP (8-16)-ZHUTNENÝ NA 0,25 MPa
-  RASTLÝ TERÉN
-  TEPELNÁ IZOLÁCIA
-  IZOLÁCIA PROTI ZEMNEJ VLHKOSTI (PNH+HYDROBIT V60 S35-NATAVIŤ)

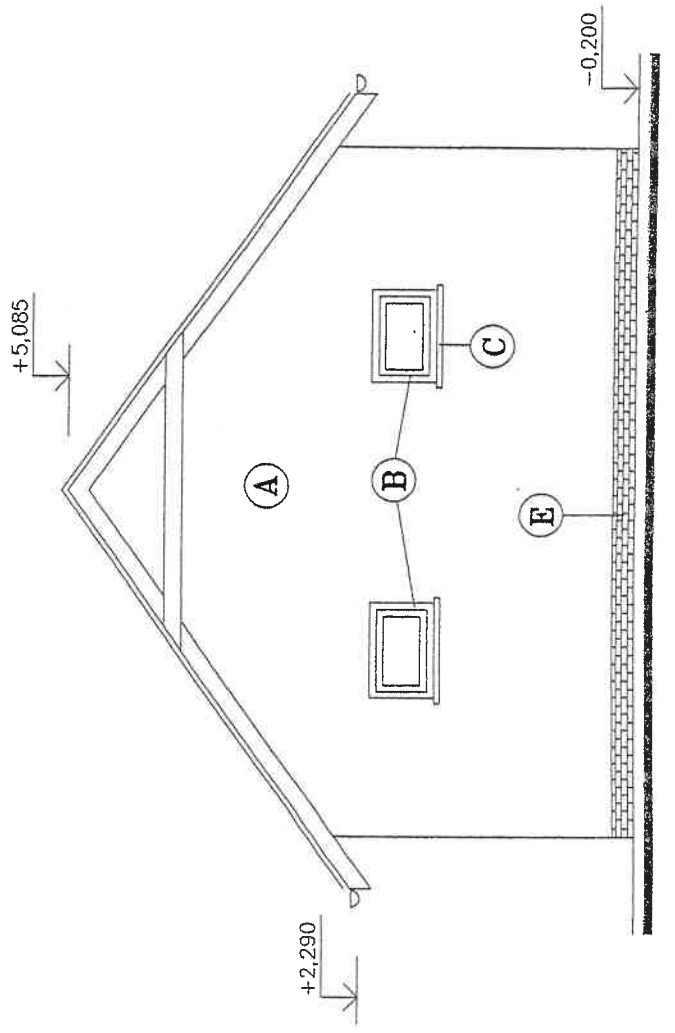
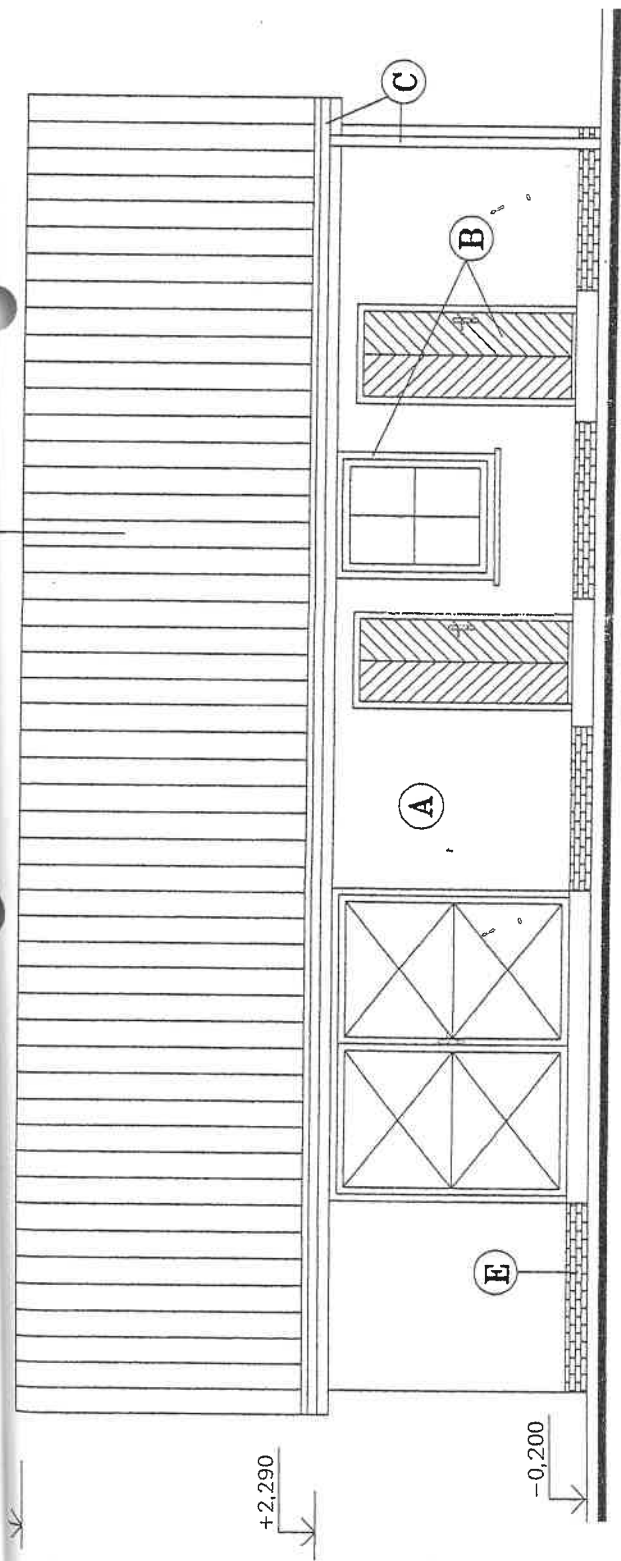
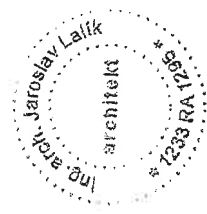


1k - OPLECHOVANIE PARAPETU Z POZINK. PLECHU hr.0.6 mm  
 o - DREVENNÉ OKNO

±0,000=20cm NAD TERENOM



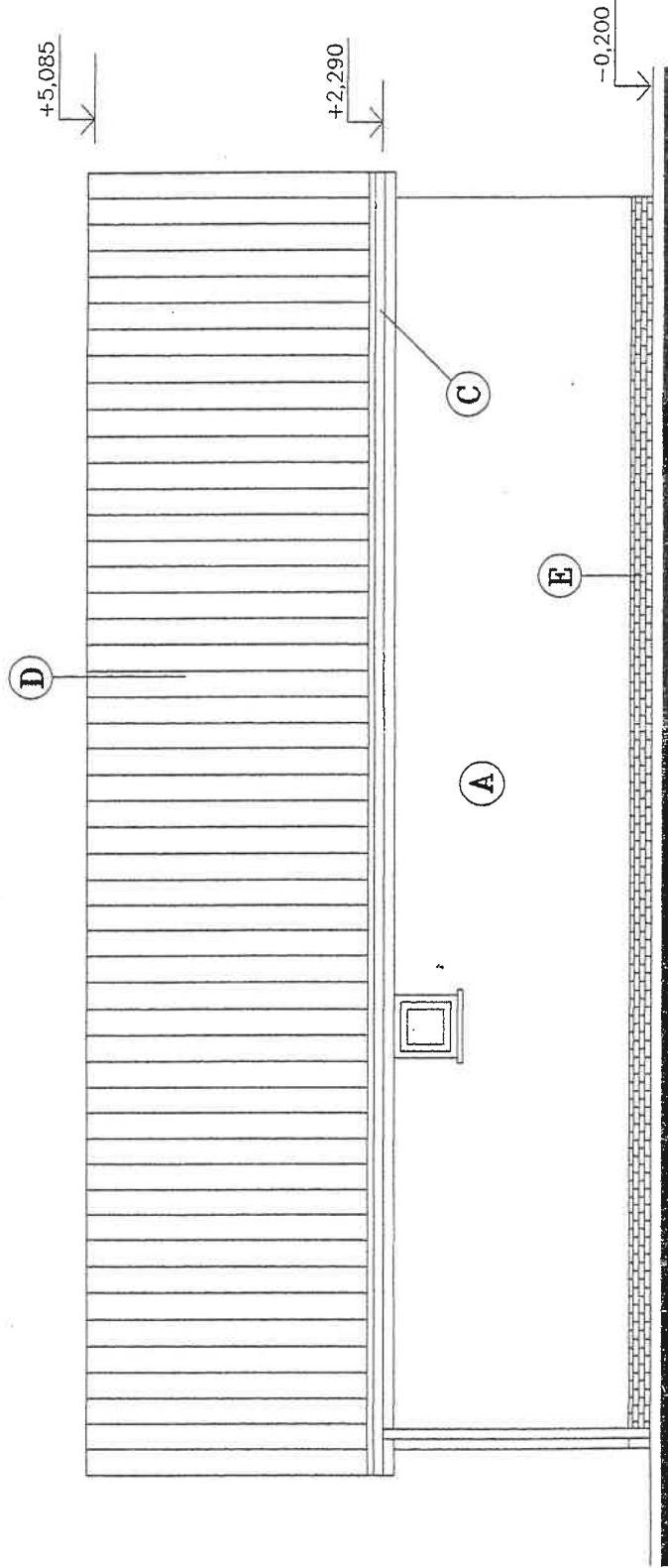
|   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| hl.projektant<br>Ing. Arch. J. Lašik  | zodp.projektant<br>Ing. Arch. J. Lašik | vypracoval<br>Ing. J. Beňačka |
| investor: Gabril Fekete s manž., Čilizská Radvaň 104                                |  |                               |
| Názov a miesto stavby<br><b>Hospodárska budova s garážou</b><br>Čilizská Radvaň 104 |  |                               |
| časť  | architektúra                           |                               |
| druh výkresu  |  |                               |
|   |  | proj. pre SP<br>05.1999       |
|   |  | Formát<br>2xA4                |
|   |  | Č. zakázky<br>13/99           |
|   |  | Mierka<br>Č. výkresu          |



**LEGENDA**

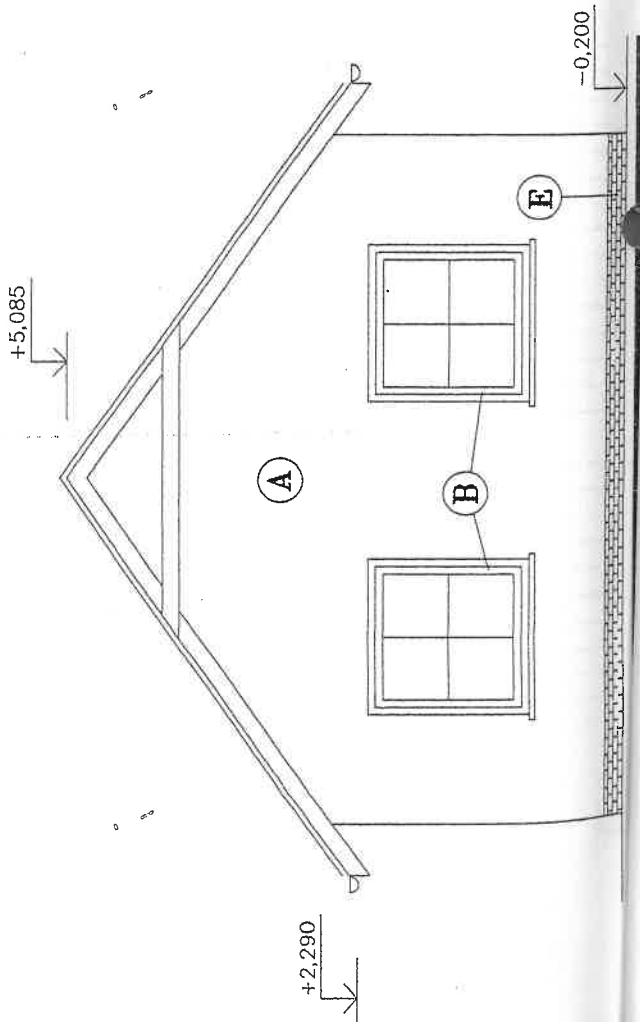
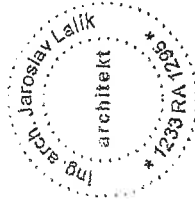
- (A)** SKRABANY BRIZOLIT BIELEJ FARBY
- (B)** PRVOK PSV (OKNO, DVERE)–DREVO FARBY PINIA
- (C)** KLAMPIARSKIE PRVKY: POZINKOVANÝ PLECH FARBY HNEDEJ
- (D)** KERAMICKA ŠKRÍDLA TEHLOVOČERVENEJ
- (E)** SOKEL– KER. KABRINCE

|  |                                     |                              |  |
|--|-------------------------------------|------------------------------|--|
| hl.projektant<br>Ing.Arch.J.Lalík  | zodp.projektant<br>Ing.Arch.J.Lalík | vypracoval<br>Ing.J. Beňočka | Stupeň<br>proj. pre SP<br>05.1999        |
| investor: Gabrill Fekete s manž., Čilizská Radvaň 104                        |                                     |                              | Formát<br>2x A4                          |
| Názov a miesto stavby<br>Hospodárska budova s garážou<br>Čilizská Radvaň 104 |                                     |                              | č.zakázky<br>13/99                       |
| časť<br>druh výkresu<br>architektúra   | POHLAD ČELNY A BOČNY                |                              | Mierka<br>1:50<br>č.výkresu<br><b>5.</b> |



### LEGENDA

- (A)** SKRABANY BRIZOLIT BIELEJ FARBY
- (B)** PRVOK PSV (OKNO, DVERĚ) – DREVO FARBY PINIA
- (C)** KLAMPIARSKÉ PRVKY: POZINKOVANÝ PLECH FARBY HNEDEJ
- (D)** KERAMICKÁ ŠKRÍDLA TEHLOVOČERVENEJ
- (E)** SOKEL – KER. KABRINCE



|  |                     |                 |            |              |
|--|---------------------|-----------------|------------|--------------|
| hl. projektant   | zodp. projektant    | vypracoval      | Stupeň     | proj. pre SP |
| Ing. Arch. J. Lalík  | Ing. Arch. J. Lalík | Ing. J. Beňáčka | Dátum      | 05.1999      |
| investor: Gabriel Fekete s manž., Čilizská Radvaň 104                        |                     |                 | Formát     | 2x A4        |
| Názov a miesto stavby<br>Hospodárska budova s garážou<br>Čilizská Radvaň 104 |                     |                 | Č. zakázky | 13/99        |
| časť   | druh výkresu        | architektúra    | Mierka     | č. výkresu   |



## FOTODOKUMENTÁCIA zo dňa 05.08.2022

RODINNÝ DOM so súp.č. 104 na parc. č.87/2 a hospodárska budova so súp.č. 1104 na parc.č.87/3 a parc.č. 93/3 v obci Čilížská Radvaň s príslušenstvom a pozemkami podľa LV č. 957



*Predný pohľad na rodinný dom a plot*



*Predný pohľad na rodinný dom*



*Pohľad na súpisné číslo rodinného domu*



*Predný pohľad na rodinný dom a plot*



*Čiastočný predný a bočný pohľad na RD*



*Čiastočný predný pohľad na HB*



*Čiastočný bočný pohľad na RD a schody*



*Pohľad na vodomernú šachtu*

Čilížská Radvaň 104  
Č.zakázky 13/99  
Č.výkresu Mierka  
architektúra  
časť  
1:100


-0,200

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914722.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 42/2022.

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

  
Ing. Viera Katonová  
znalkyňa

