

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, peter.villant@gmail.com,  
[www.znalec.cc](http://www.znalec.cc)

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zapísaná v  
obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 72494/B

Číslo spisu (objednávky): 212/2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 212/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 1021 s príslušenstvom,  
postavený na pozemku parc.č. 295/2, garáž bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.č. 295/3,  
hospodárska budova bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.č. 295/4, pozemky parc.č. 295/1, 295/2,  
295/3, 295/4 a 297, zapísané na liste vlastníctva č. 262, k. ú. Selice, obec Selice, okres Šaľa.

Počet listov (z toho príloh): 48 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súpisné číslo 1021 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc.č. 295/2, garáž bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.č. 295/3, hospodárska budova bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.č. 295/4, pozemky parc.č. 295/1, 295/2, 295/3, 295/4 a 297, zapísané na liste vlastníctva č. 262, k. ú. Selice, obec Selice, okres Šaľa.

**2. Účel znaleckého posudku:** Pre účely dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci nazistenie stavebnotechnického stavu):** 11.9.2024

**4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 11.9.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.8.2024
- Potvrdenia o veku domu zo dňa 12.3.2019
- Výmer - povolenie užívania novostavby rodinného domu vydaný dňa 20.7.1971
- Stavebné povolenie na výstavbu garáže a dielne zo dňa 19.12.1984
- Darovacia zmluva zo dňa 10.9.2014
- Pôdorysy podlaží rodinného domu, hospodárskej budovy a garáže s dielňou
- Znalecký posudok Ing. Ľuboš Fúška číslo 146/2014

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 262 zo dňa 13.9.2024
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.9.2024
- Fotodokumentácia a zameranie nehnuteľnosti zo dňa 11.9.2024

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490//2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkova náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita vEDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### 7.1 Základné pojmy a názvoslovie

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnota.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávací hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

#### Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota.

#### Výnosová hodnota (HV)

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

#### Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

**Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

**Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

**Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do

predpokladaného zániku stavby. **Predpokladaná životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná (alebo) stanovená celková životnosť stavby v rokoch.

### 7.2 Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- **porovnávací metóda**,
- **kombinovaná metóda** (použije sa pri stavbách, kt. sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- **výnosová metóda** (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

**- metóda polohovej diferenciácie**

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

- neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 2. Všeobecné údaje:

**Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 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.

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

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

#### 2.1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrt'rok 2024.

#### 2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 11.9.2024 za účasti majiteľa nehnuteľnosti. Zameranie a následné porovnanie s projektovou dokumentáciou bolo vykonané tiež 11.9.2024. Fotodokumentáciu súčasného stavu nehnuteľnosti som vykonal dňa 11.9.2024.

#### 2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

Okres : 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 13.9.2024  
Obec : 503991 Selice Čas vyhotovenia : 23:27:37  
Katastrálne územie : 854875 Selice Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 262

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
295/1	338	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
295/2	152	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
295/3	43	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
295/4	46	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
297	622	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1021	295/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	295/3	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	295/4	2	Hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

**Legenda**

## Druh stavby

- 2 Poľnohospodárska budova
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

## Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
2	Kukan Juraj r. Kukan, Agátová 1021, Selice, PSČ 925 72, SR, Dátum narodenia: 20.09.1961	1/1
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve č. 5D/77/2010 Dnot 154/2010 zo dňa 30.09.2010 č.z.69/12; Obec Selice - Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j.197/2012 zo dňa 03.05.2012 - Z 901/12 č.z.69/12; Darovacia zmluva podľa č.V 1830/2014 zo dňa 23.09.2014	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 - Oznamenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby zo dňa 05.08.2024, na podiel 1/1 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 295/1, 295/2, 295/3, 295/4, 297 a k stavbe rodinný dom so súpisným číslom 1021 na parcele č. 295/2, k stavbe hospodárska budova bez súpisného čísla na parcele č. 295/4 a k stavbe garáž bez súpisného čísla na parcele č. 295/3 - P-182/2024 - č.z. 153/2024.	-

**2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné tarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

**ČASŤ C: TARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa č. V 2280/2014 zo dňa 28.11.2014.

**2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:**

- rodinný dom súpisné číslo 1021 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc.č. 295/2,
  - garáž bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.č. 295/3,
  - hospodárska budova bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.č. 295/4,
  - pozemky parc.č. 295/1, 295/2, 295/3, 295/4 a 297,
- zapísané na liste vlastníctva č. 262, k. ú. Selice, obec Selice, okres Šaľa.

**2.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom, s.č.1021 na parcele č.295/2, k.ú.Selice

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 1021 bol postavený v roku 1971 v obci Selice v okrese Šaľa.

Jedná sa o nepodpivničený jednopodlažný rodinný dom so sedlovou strechou. Zvislé nosné konštrukcie tvorí murivo v skladobnej hrúbke do 40cm. Strop nad prízemím je drevený s rovným podhl'adom. Pôvodná stavba je z roku 1971 a v roku 2020 bola pristavná vstupná časť - prístrešok (altánok). Strešnú konštrukciu tvorí drevený sedlový krov pokrytý betónovými škridlami s klampiarskymi konštrukciami komína a okenných parapetov z pozinkovaného plechu a prvkami žlabov a zvodov. Vonkajšia úprava povrchov stien brizolitová s keramickým obkladom pri teréne. Vstup do rodinného domu je z dvornej časti pozemku do vstupnej chodby, odkiaľ sú prístupné všetky ostatné miestnosti domu. Ako sú 4 izby, kuchyňa, šatník, kúpeľňa s wc. Je to rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Je určený na celoročné rodinné bývanie. Dom je v pôvodnom stavebnotechnickom stave. Boli vymenené len plastové okná, kuchynská linka a plynová kotol.

##### Stavebno-technické prevedenie stavby:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - betónové škridlové ostatné ťažké; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvodov, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové ; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - ostatné obyčajné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn,
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

Dom hodnotím ako zachovalý v pôvodnom stave bez vykonaných rekonštrukčných prác. Všetky technické zariadenia domu sú funkčné, nehnuteľnosť vyžaduje modernizáciu. Na trhu s nehnuteľnosťami je nehnuteľnosť štandardne umiestniteľná.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1971	12,53*12,83-3,45*2,37	152,58	120/152,58=0,786

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplôšné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	



	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>7205</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 (1 ks)	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
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
<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>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	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>	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1135</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(7205 + 1135 * 0,786)/30,1260	268,77

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1971	53	47	100	53,00	47,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	268,77 €/m <sup>2</sup> *152,58 m <sup>2</sup> *3,780*0,95	147 263,06
Technická hodnota	47,00% z 147 263,06	69 213,64

**2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.2.1 Garáž bez s.č. na p.č.295/3, k.ú.Selice****POPIS STAVBY**

Garáž bez súpisného čísla je postavená na parcelnom čísle 295/3 v katastrálnom území Selice, okres Šaľa. Je umiestnená na dvore a je dobre prístupná po spevnenej asfaltovej komunikácii. Garáž sa skladá z dvoch častí, resp. dvoch garáží pre 2 osobné autá plus dielne.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhl'adu
- Strecha - krov - sedlové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené
- Podlahy - hrubé betónové,
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1984	3,0*5,25+11,65*3,75	59,44	18/59,44=0,303

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
13	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
16	<b>Rozvod vody</b>	
	16.2 len studenej	25
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	<b>Spolu</b>	<b>3835</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (2 ks)	590
26	<b>Montážna jama</b>	
	26.1 do 2 m <sup>2</sup> pôdorysnej plochy (1 ks)	435
	<b>Spolu</b>	<b>1025</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3835 + 1025 * 0,303)/30,1260$	137,61

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	40	40	80	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	137,61 €/m <sup>2</sup> *59,44 m <sup>2</sup> *3,780*0,95	29 372,72
Technická hodnota	50,00% z 29 372,72	14 686,36

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Hospodárka budova bez s.č. na parc.č.295/4, k.ú.Selice****POPIS STAVBY**

Hospodárska budova bez súpisného čísla je postavená na parc.č. 295/4, k.ú. Selice.

Jedná sa o štyri miestnosti, každá má samostatný vchod z dvornej časti. Miestnosti sú nepriechodné a slúžia ako sklady potravín, náradia a iných spotrebných vecí.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - sedlové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1984	13,11*3,52	46,15	18/46,15=0,390

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	<b>Stropy</b>	

	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4165</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4165 + 0 * 0,390)/30,1260$	138,25

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	40	40	80	50,00	50,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$138,25 \text{ €/m}^2 * 46,15 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	22 911,43
Technická hodnota	50,00% z 22 911,43	11 455,72

## 2.3.2 Chliev na parcele č.295/1

### POPIS STAVBY

Stavba slúžiaca pre chov hospodárskych zvierat na parc.č. 295/4, k.ú. Selice.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - betónové ťažké korýtkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1984	5,7*3,85	21,95	18/21,95=0,820

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
<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.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdražkové	465
<b>8</b>	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145

12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>4025</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4025 + 0 * 0,820)/30,1260$	133,61

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	40	20	60	66,67	33,33

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,61 \text{ €/m}^2 * 21,95 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	10 531,47
Technická hodnota	$33,33\% \text{ z } 10 531,47$	3 510,14

### 2.3.3 Kôľňa na parcele č.295/1

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne

**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1971	$3,15 * 3,35$	10,55	$18/10,55=1,706$

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
<b>8</b>	<b>Klapiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	<b>Spolu</b>	<b>2215</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2215 + 0 * 1,706)/30,1260$	73,52

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1971	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$73,52 \text{ €/m}^2 * 10,55 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	2 785,31
Technická hodnota	$11,67\% \text{ z } 2 785,31$	325,05



## 2.3.4 Prístrešok - Altánok na parcele č.295/1

### POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: Jedná sa o prístavbu k rodinného domu.

Dispozičné riešenie: Tvorí ho jedna miestnosť slúžiaca ako predsieň rodinného domu.

Technické riešenie:

- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky,
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - dlaždice, palubovky,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2020	3,6*4,05	14,58	18/14,58=1,235

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	

	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>2995</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2995 + 0 * 1,235)/30,1260$	99,42

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2020	4	76	80	5,00	95,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$99,42 \text{ €/m}^2 * 14,58 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	5 205,31
Technická hodnota	95,00% z 5 205,31	4 945,04

### 2.3.5 Vodovodná prípojka ocel' DN 32 na p.č.295/1

Stavba rodinného domu je napojená vodovodnou prípojkou na obecný vodovod cez vodomernú šachtu, ktorá je umiestnená na obecnom pozemku parc.č. 295/1.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
 Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 10 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 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 oceľ DN 32 na p.č.295/1	1984	40	20	60	66,67	33,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 59,75 €/bm * 3,780 * 0,95	2 145,62
Technická hodnota	33,33 % z 2 145,62 €	715,14

**2.3.6 Kanalizačná prípojka na p.č.295/1**

Stavba rodinného domu je odkanalizovaná do verejnej kanalizácie, dažďová voda je zvedená zvodmi do podlažia s prepojením na verejnú kanalizáciu.

**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:**  $920/30,1260 = 30,54$  €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 13 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 na p.č.295/1	1984	40	20	60	66,67	33,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13 bm * 30,54 €/bm * 3,780 * 0,95	1 425,70
Technická hodnota	33,33 % z 1 425,70 €	475,19

## 2.3.7 Elektrická prípojka na p.č.295/1

Prípojka NN - rodinný dom je napojený na miestny rozvod NN vzdušnou prípojkou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 15 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 na p.č.295/1	1971	53	47	100	53,00	47,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	518,72
Technická hodnota	47,00 % z 518,72 €	243,80

## 2.3.8 Vodomerná šachta

### 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:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2*1,2*1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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	1984	40	30	70	57,14	42,86

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,16 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 3,780 * 0,95	1 972,26
Technická hodnota	42,86 % z 1 972,26 €	845,31

### 2.3.9 Žumpa na p.č.295/1

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek: 10 m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č.295/1	1971	53	47	100	53,00	47,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 3,780 * 0,95	3 873,97
Technická hodnota	47,00 % z 3 873,97 €	1 820,77

### 2.3.10 Plynová prípojka na p.č.295/1

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 15 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p.č.295/1	1995	29	71	100	29,00	71,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	822,52
Technická hodnota	$71,00 \% \text{ z } 822,52 \text{ €}$	583,99

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, s.č.1021 na parcele č.295/2, k.ú.Selice	147 263,06	69 213,64
Garáž bez s.č. na p.č.295/3, k.ú.Selice	29 372,72	14 686,36
Hospodárka budova bez s.č. na parc.č.295/4, k.ú.Selice	22 911,43	11 455,72
Chliev na parcele č.295/1	10 531,47	3 510,14
Kôlna na parcele č.295/1	2 785,31	325,05
Prístrešok - Altánok na parcele č.295/1	5 205,31	4 945,04
Vodovodná prípojka oceľ DN 32 na p.č.295/1	2 145,62	715,14
Kanalizačná prípojka na p.č.295/1	1 425,70	475,19
Elektrická prípojka na p.č.295/1	518,72	243,80
Vodomerná šachta	1 972,26	845,31
Žumpa na p.č.295/1	3 873,97	1 820,77
Plynová prípojka na p.č.295/1	822,52	583,99
<b>Celkom:</b>	<b>228 828,09</b>	<b>108 820,15</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom sa nachádza v obci Selice, okres Šaľa v zastavanom území rodinných domov. Prístup ku pozemku so stavbou je prístupovou komunikáciou s asfaltovým povrchom s celoročnou údržbou. V obci je základná občianska vybavenosť. Z hľadiska dopravného napojenia je prístupná autobusová doprava. V lokalite sa nachádza obecný úrad, pošta, základné služby a obchody.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností

Len na bývanie, iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Neboli zistené žiadne riziká s využívaním nehnuteľností.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. Q 20246 (3,78). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,25

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,250	13	3,25
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	0,500	30	15,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	I.	0,750	6	4,50
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	0,750	10	7,50
	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>	II.	0,500	9	4,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	0,750	6	4,50
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,250	4	1,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>75,92</b>



**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 75,92 / 180$	0,422
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 108\,820,15 \text{ €} * 0,422$	<b>45 922,10 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky k.ú. Selice, LV č.262**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
295/1	zastavaná plocha a nádvorie	338,00	1/1	338,00
295/2	zastavaná plocha a nádvorie	152,00	1/1	152,00
295/3	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
295/4	zastavaná plocha a nádvorie	46,00	1/1	46,00
297	zastavaná plocha a nádvorie	622,00	1/1	622,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 201,00</b>

**Obec:**

Selice

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Ša'a)} = 4,98 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,6846
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,6846$	<b>18,35 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 295/1	$338,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 202,30
parcelsa č. 295/2	$152,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 789,20
parcelsa č. 295/3	$43,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	789,05
parcelsa č. 295/4	$46,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	844,10
parcelsa č. 297	$622,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 413,70
<b>Spolu</b>		<b>22 038,35</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom, s.č.1021 na parcele č.295/2, k.ú.Selice	29 208,15
Garáž bez s.č. na p.č.295/3, k.ú.Selice	6 197,64
Hospodárka budova bez s.č. na parc.č.295/4, k.ú.Selice	4 834,31
Chliev na parcele č.295/1	1 481,28
Kôlna na parcele č.295/1	137,17
Prístrešok - Altánok na parcele č.295/1	2 086,81
Vodovodná prípojka ocel' DN 32 na p.č.295/1	301,79
Kanalizačná prípojka na p.č.295/1	200,53
Elektrická prípojka na p.č.295/1	102,88
Vodomerná šachta	356,72
Žumpa na p.č.295/1	768,36
Plynová prípojka na p.č.295/1	246,44
<b>Pozemky</b>	
Pozemky k.ú. Selice, LV č.262 - parc. č. 295/1 (338 m <sup>2</sup> )	6 202,30
Pozemky k.ú. Selice, LV č.262 - parc. č. 295/2 (152 m <sup>2</sup> )	2 789,20
Pozemky k.ú. Selice, LV č.262 - parc. č. 295/3 (43 m <sup>2</sup> )	789,05
Pozemky k.ú. Selice, LV č.262 - parc. č. 295/4 (46 m <sup>2</sup> )	844,10
Pozemky k.ú. Selice, LV č.262 - parc. č. 297 (622 m <sup>2</sup> )	11 413,70
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>67 960,45</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>68 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatosemtisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

### Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Bratislava, dňa 03.10.2024

Ing. Peter Villant

## IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.8.2024**
- 2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 262 zo dňa 13.9.2024**
- 3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.9.2024**
- 4. Výmer - povolenie užívania novostavby rodinného domu vydaný dňa 20.7.1971**
- 5. Stavebné povolenie na výstavbu garáže a dielne zo dňa 19.12.1984**
- 6. Darovacia zmluva zo dňa 10.9.2014**
- 7. Pôdorysy podlaží rodinného domu, hospodárskej budovy a garáže s dielňou**
- 8. Fotodokumentácia**

# Aukčná spoločnosť

## DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Peter Villant

V Bratislave, 13.08.2024

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážený pán Ing. Peter Villant,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese: Šaľa, obec: Selice, katastrálne územie: Selice, zapísaných v evidencii Okresného úradu Šaľa, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 262, a to konkrétne:

- rodinnom dome so súpisným číslom 1021 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 295/2 o výmere 152 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- garáži bez súpisného čísla s príslušenstvom, postavenej na pozemku parcely registra „C“ č. 295/3 o výmere 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- hospodárskej budove bez súpisného čísla s príslušenstvom, postavenej na pozemku parcely registra „C“ č. 295/4 o výmere 46 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 295/1 o výmere 338 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 295/2 o výmere 152 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 295/3 o výmere 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 295/4 o výmere 46 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 297 o výmere 622 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada ďalej len ako „Nehuteľnosť“), v podiele 1/1.

Nehuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve:

- Juraj Kukan, Agátová 1021/5, 925 72 Selice.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehuteľností sa uskutoční dňa 11.09.2024 (streda) o 16:30 hod.

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku.

S pozdravom



JUDr. Marek Piršel

konateľ

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341  
zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B, tel:  
+421 917 822 724, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

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

Okres : 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 13.9.2024  
Obec : 503991 Selice Čas vyhotovenia : 23:27:37  
Katastrálne územie : 854875 Selice Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 262

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
295/1	338	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
295/2	152	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
295/3	43	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
295/4	46	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
297	622	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1021	295/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	295/3	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	295/4	2	Hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

1 z 2

**Legenda****Druh stavby**

- 2 Poľnohospodárska budova
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

**Umiestnenie stavby**

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Kukan Juraj r. Kukan, Agátová 1021, Selice, PSČ 925 72, SR, Dátum narodenia: 20.09.1961	1/1
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve č.5D/77/2010 Dnot 154/2010 zo dňa 30.09.2010 č.z.69/12;Obec Selice - Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j.197/2012 zo dňa 03.05.2012 - Z 901/12 č.z.69/12;Darovacia zmluva podľa č.V 1830/2014 zo dňa 23.09.2014	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 - Oznamenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby zo dňa 05.08.2024, na podiel 1/1 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 295/1, 295/2, 295/3, 295/4, 297 a k stavbe rodinný dom so súpisným číslom 1021 na parcele č. 295/2, k stavbe hospodárska budova bez súpisného čísla na parcele č. 295/4 a k stavbe garáž bez súpisného čísla na parcele č. 295/3 - P-182/2024 - č.z. 153/2024.	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Iné údaje - nepriradené

Geometrický plán č.10/2012 - JONÁS

**ČASŤ C: ĎARČY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa č. V 2280/2014 zo dňa 28.11.2014.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Šaľa	Obec	Selice	Katastrálne územie	Selice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 295/2					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	13.9.2024 23:28:20					
Údaje platné k	12.9.2024 18:00:00					



## Okresný národný výbor v Galante — odbor výstavby

Výst. I. 5435 71 Galante 20.VII. 71  
 Značka: ...../19..... v ..... dňa ..... 19.....

K u k a n Gejza a manž., Selice č.d. 488

Žiadosť o užívanie povolenie stavby

## V ý m e r

Okresný národný výbor v Galante podľa §§ 5 a 9 zák. čis. 87/1958 Zb. a vl. nar. čis. 8/1956 Zb. udeľuje žiadateľovi  
 Kukanovi Gejzovi a manž.,

povolenie užívať budovu  
 novost.rodinného domu S e l i c e  
 ..... 488 v obci ..... 295  
 ulici ..... č. .... na parcele č. .... vystavanú na  
 základe stavebného povolenia, vydaného Okresným národným výborom v Galante  
 dňa 12.XII, 19 70 zn. ÚPA 6171/1970

## D o v o d y :

Miestnym vyšetrením sa zistilo, že stavba je vystavaná presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam, uvedeným v stavebnom povolení.

Oproti schválenému projektu urobili sa tieto nepodstatné zmeny: žiadne

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

18.VI.1971

Stavba bola dokončená a stále sa schopnou užívania dňa .....  
 Novostavba dostala popisné číslo ..... 1021

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie odo dňa doručenia do 15 dní prostredníctvom OV- Okresného národného výboru v Galante na Zs. KNV -OV Bratislava.

O tom sa upovedomuje

K u k a n Gejza a manž., Selice č.d. 488 2x

- ① Stavebník ..... Galanta
2. Okresný národný výbor, finančný odbor, ..... Selice
3. Miestny národný výbor v ..... Selice
4. Štátna sporiteľňa

Vybavuje:

Hrnková

ZT 48 62-71

Vedúci odboru:

Bohuslav Elíz

A. Kukan

OKRESNÝ NÁRODNÝ VÝBOR GALANTA  
odbor výstavby a územného plánovania

Č. Výt. 2557/1984

V Galante dňa 19.12.1984

Vec: K u k a n Gejza a manžel, Marta rod. Liková, Selice č.d. 1021 - žiadosť o stav.  
pov. pre stavbu garáže a dielne.

STAVEBNÉ POVOLENIE

Okresný-národný výbor odbor výstavby a územného plánovania v Galante ako príslušný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb., stavebného zákona prerokoval žiadosť stavebníka [Kov] Kukan Gejza a manžel, Marta rod. Liková, Selice č.d. 1021

zo dňa 14.5.1984 o stavebné povolenie na stavbu ~~rod. domu~~ <sup>garáže a dielne</sup> s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania.

Pre stavbu boli základné urbanistické požiadavky určené v zozname pozemkov pre výstavbu rodinného domu, ktorý bol schválený dňa ..... u znč. ....

Preto bolo podľa § 9 ods. 1 vyhl. č. 85/1976, zlúčené územné a stavebné konanie.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť v zmysle §§ 37 a 62 zákona č. 50/1976 Zb., v spojitosti § 46 zák. č. 71/1967 Zb., o správnom konaní (správny poriadok) a rozhodol takto:

Stavba ~~rodinného domu~~ <sup>garáže a dielne</sup> (o dvoch bytoch) na pozemku parc. č. 295

číslo ev. nehnuteľnosti, .....  
č. vlast. listu 262 ..... f. vložky poz. knihy .....

kat. n.č. 30k .....  
obce: Selice ..... okr. Galanta podľa §§  
39 a 65 zák. č. 50/1976 Zb., stavebného zákona sa

p o v o l u j e .

Podľa predloženej dokumentácie stavebníkov bude stavba ~~rod. domu~~ <sup>garáže a dielni</sup> pozostávať:

z vlastného objektu garáže a dielni o rozmeroch: 8,10x3,50 m = 28,70m<sup>2</sup>

o celkovej zastavanej ploche ..... 32,76 ..... m<sup>2</sup>  
 obytnej ploche: ..... m<sup>2</sup>  
 džitkovej ploche: ..... 24,21 ..... m<sup>2</sup>

Dňa 12.7.1984: ..... bolo prevedené miestne šetrenie, pri ktorom bola daná možnosť vlastníkom susedných nehnuteľností nahliadnúť k dokumentácii ku ktorej sa vyjadrili nasledovne:

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby rod. domu sa určujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba rodinného domu bude umiestnená od <sup>okraj</sup> cesty (ulíc. čiar) na 5,00 m  
 Vzdialenosť od hranice pozemku I. suseda sa stanovuje na 1,50 m  
 od jeho objektu (domu) na 5,00 m.  
 Vzdialenosť od hranice pozemku II. suseda sa stanovuje na vlastný pozemok-dvor m,  
 od jeho objektu (domu) na m  
 Výška podlahy prízemí sa určuje na + 0,10 m  
 od osi cesty, v zmysle ustanovení § 8 ods. 3 vyhl. č. 85/1976 Zb.
2. Stavba rod. domu musí byť uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní tunajším stavebným úradom. Táto dokumentácia je nedeliteľnou súčasťou tohoto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho právoplatného povolenia stavebného úradu podľa § 68 zák. č. 50/1976 Zb., stavebného zákona v spojitosti § 28 vyhl. č. 85/1976 Zb. Po zistení zmien bez súhlasu stav. úradu tieto budú trestané podľa platných predpisov, stavba bude zastavená a zmeny odstránené na trovy stavebníka.
3. Vzhľadom na to, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby orgánom alebo organizáciou nato oprávnenou, zodpovedá za súlad projektovej polohy stavby s dokumentáciou stavby a podmienkami tohoto povolenia osoba určená na výkon odborného dozoru nad uskutočňovaním stavby t. j. (celé meno, adresa, profesia) .....  
 Imrich Gregor, Selice, č.d. 1029
4. Stavba sa osadí presne podľa zakr. sĺenia na situačnom pláne v M=1:500,1:200, ktorý je súčasťou schválenej dokumentácie.
5. Pri uskutočňovaní stavby, stavebník je povinný dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
6. Stavba musí byť započatá do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, v opačnom prípade stráca platnosť podľa ustanovenia zák. č. 50/1976 Zb., a vyhl. č. 85/1976 Zb.
7. Stavba musí byť dokončená najneskôr do 3 rokov od vydania stavebného povolenia t. j. do 31.5.1985

8. Pri stavbe musia byť dodržané všetky na ňu sa vzťahujúce ustanovenia vyhl. č. 83/1976 Zb., ktorá upravuje všeobecné technické požiadavky na výstavbu.
9. Dovoľené namáhanie použitých hmôt musí zodpovedať platným ČSN 73 3050.
10. Pri uskutočňovaní murovaných konštrukcií treba postupovať podľa ČSN 73 2310. Komíny musia byť prevedené podľa ČSN 73 4205, a pripojovanie spotrebičov palív na komíny ČSN 73 4210.
11. Elektrická inštalácia, inštalácia vody a kúrenia sa má previesť v zmysle ČSN a musí byť vykonaná odbornými pracovníkmi, musí sa o nich urobiť záznam do stavebného denníka. Potvrdenie o preskúšaní uvedených inštalácií a osvedčenie o preskúšaní komína treba predložiť pri kolaudácii stavby.
12. So stavbou (stavebnými prácami) možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohoto stavebného povolenia podľa § 52 ods. 1 zák. č. 71/67 Zb. o správnom konaní — správny poriadok.
13. Stavba pri začatí musí byť označená viditeľným štítkom „Stavba povolená“ a ponechať ho až do kolaudácie stavby.
14. Podľa dokumentácie predloženej stavebníkom odhad stavebných nákladov na stavbu činí 20 100,- Kčs.
15. Stavebník na stavbe prevádzanej svojpomocou je povinný viesť jednoduchý záznam o stavbe, ktorý spolu podpisuje osoba, vykonávajúca odborný dozor nad uskutočňovaním stavby. V zázname je povinný uviesť i osoby vypomáhajúce na stavbe. V prípade úrazu je stavebník povinný zabezpečiť urýchlenú prvú pomoc zranenej osobe, vyžiadať lekársku pomoc a miesto úrazu zabezpečiť až do príchodu orgánov verejnej bezpečnosti. V prípade ťažkej ujmy na zdraví alebo živote je stavebník povinný prípad oznámiť do 7 dní stavebnému úradu, ktorý povolenie vydal.
16. Podmienky orgánov hygienickej služby, požiarnej ochrany, dopravy, a (iných orgánov štátnej správy) dané pri miestnom šetrení dňa Zabezpečiť vetranie v garáži vetračnými otvormi o ploche najmenej 225 cm<sup>2</sup> v zmysle ČSN 73 6057 musia byť dodržané.
17. Stavebník všetky podmienky, za ktorých mu je stavba povolená je povinný plniť a po doručení tohoto povolenia ich berie na vedomie s tým, že sa ich plniť zaväzuje.

Námitky účastníkov konania

sa zamietajú.

Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu 15 dní pred dokončením stavby, kedy bude stavba pripravená k uvedeniu do užívania a požiadať o kolaudačné konanie podľa §§ 79 a 81 zák. č. 50/1976 Zb., stavebného zákona a § 42 vyhl. číslo. 85/1976 Zb. Potvrdenie o preskúšaní a prevzatí komínov treba priložiť pri kolaudácii stavby.

Dážďová voda musí byť zvedená odkvapovými rúrami na vlastný pozemok a nesmie sa odvieť na susedný pozemok bez voľoprávneho prejednávania.

#### D o v o d y :

Tunajší stavebný úrad podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb., v zlučenom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním preskúma predloženú žiadosť o stavebné povolenie najmä z hľadísk uvedených v ustanoveniach §§ 37 a 62 stavebného zákona a zistil, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby vyhovuje požiadavkám určeným vyhl. č. 83/1976 Zb., o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. V priebehu stavebného konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby.

#### P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia podľa § 54 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb., o správnom konaní (správny poriadok). Odvolanie sa podáva na tunajšom odbore.

O tom sa upovedomujú:

1. Stavebník: Kukan Gejza a jeho manželka Mária r. Liková bytom Selice č. d. 1021
2. MNV v Seliciach
3. Stavebný dozor: Michal Gregor, Selice 1029
4. I. sused: Ribanský Ján, Selice 570
5. II. sused: \_\_\_\_\_
6. Stredisko geodézie v Galante
7. OV — ÚP ONV v Galante

Vybavuje: N. Drápalová



Vešúci odboru:

Ing. K u b a l e c Marián  
ZT 48/3360973-83

Strana prvá

Osvvedčený odpis

N 396/2014  
NZ 33066/2014  
NCRIs 33728/2014**Notárska zápisnica**

--napísaná na Notárskom úrade v Šali dňa 10.9.2014, slovom desiateho septembra dvetisícštrnásť, JUDr. Karolom Kováčsom, notárom so sídlom v Šali.-----

---Predo mňa JUDr. Karola Kovácsa dostavili sa účastníci:-----

---Mária Kukanová rod. Líková, nar. 16.5.1940, bytom Selice, Agátová č. 1021, r.č. 40.55.16/147, č. OP SH 600745,-----

----- ako d a r k y ň a -----

--- Juraj Kukan rod. Kukan, nar. 20.9.1961, bytom Selice, Agátová č. 1021, r.č. 61.09.20/6015, č. OP ST 364922,-----

----- ako o b d a r o v a n ý -----

--Účastníci mne osobne menom a priezviskom neznámi, ktorých totožnosť som zistil zákonným spôsobom - z ich úradných preukazov, ktorí sú podľa vlastného vyhlásenia spôsobilí na právne úkony, požiadali ma, aby som im do tejto notárskej zápisnice napísal túto ich:-----

**Darovaciu zmluvu**

---1. Nehnuteľnosti v k.ú. Selice vedené na LV č. 262, parcely registra „C“, parc. č. 295/1-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 338 m<sup>2</sup>, parc. č. 295/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 152 m<sup>2</sup>, parc. č. 295/3-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43 m<sup>2</sup>, parc. č. 295/4-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m<sup>2</sup>, parc. č. 297-záhrada o výmere 622 m<sup>2</sup>, rodinný dom č. súp. 1021 na parc. č. 295/2, garáž na parc. č. 295/3, hospodárska budova na parc. č. 295/4, v celosti sú predmetom podielového spoluvlastníctva Márie Kukanovej v polovici a Juraja Kukana v polovici. -

---2. Daryňa Mária Kukanová vyhlasuje, že bez tíarch a ďalších obmedzení daruje nehnuteľnosti v k.ú. Selice tak, ako sú v bode 1. tejto notárskej zápisnice bližšie popísané a identifikované, tam uvedený svoj podiel k celku, do vlastníctva obdarovanému, svojmu synovi Jurajovi Kukanovi, ktorý zároveň vyhlasuje, že tento dar od daryne, svojej matky s vďakou prijíma, stav nehnuteľností v prírode i právny pozná.-----

---3. Obdarovaný nadobudne vlastnícke právo k darovaným nehnuteľnostiam dňom vkladu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.-----

---4. Daňovník dane z nehnuteľností v priebehu príslušného zdaňovacieho obdobia je povinný oznámiť správcovi dane z nehnuteľností rozhodujúce skutočnosti pre vznik alebo zánik daňovej povinnosti do 30 dní odo dňa, keď tieto skutočnosti nastali.-----

---5. Zmluvné strany v plnom rozsahu splnomocňujú notára aby ich zastupoval v katastrálnom konaní a zároveň ho splnomocňujú aby kedykoľvek v tejto notárskej zápisnici opravil prípadné chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, notár toto zmocnenie prijíma.-----

---6. Zmluvné strany sa ohľadom nehnuteľností v k.ú. Selice, tak ako sú bližšie popísané a identifikované v bode 1. tejto notárskej zápisnice, dohodli na osobnom záväzku, ktorého obsah bude spočívať v tom, že Juraj Kukan bude povinný strpieť dosmrtné užívanie predmetných nehnuteľností Máriou Kukanovou, ďalej bude povinný zabezpečovať údržbu predmetných nehnuteľností, poskytovať Márii Kukanovej v prípade jej odkázanosti teplú stravu minimálne dvakrát denne, zabezpečovať čistotu ňou užívaných priestorov v predmetnom dome, ako aj čistotu jej ošatenia a bielizne, ďalej ak to bude potrebné zabezpečenie lekárskej starostlivosti. Hodnota záväzku predstavuje plnenie mesačne vo výške 150,00 EUR, slovom stopäťdesiat eur, celkove

---Strana druhá-----

sumu 9.000,00 EUR, slovom deväťtisíc eur, poskytovanie osobného záväzku sa vykonáva podľa dohody zmluvných strán bezodplatne. -----

---7. Táto notárska zápisnica podľa § 3 ods. 4 Not. por. je verejnou listinou, podľa § 134 O. s. p. potvrdzuje, že ide o nariadenie alebo vyhlásenie orgánu, ktorý listinu vydal, a ak nie je preukázaný opak, i pravdivosť toho, čo sa v nej osvedčuje alebo potvrdzuje. Dôkazné bremeno je na tom, kto chce preukázať opak toho, čo je vo verejnej listine uvedené a nie na tom, tvrdenie koho sa v spore o verejnú listinu opiera.-----

---O tom som túto notársku zápisnicu napísal, účastníci si ju predo mnou doslovne prečítali, jej obsah schválili a na znak súhlasu ju dnešného dňa predo mnou vlastnoručne podpísali.-----

----- V Šali dňa 10.9.2014.-----

---Mária Kukanová rod. Liková, v.r., Juraj Kukan, v.r.-----

---JUDr. Karol Kovács, notár v.r., M.P.-----

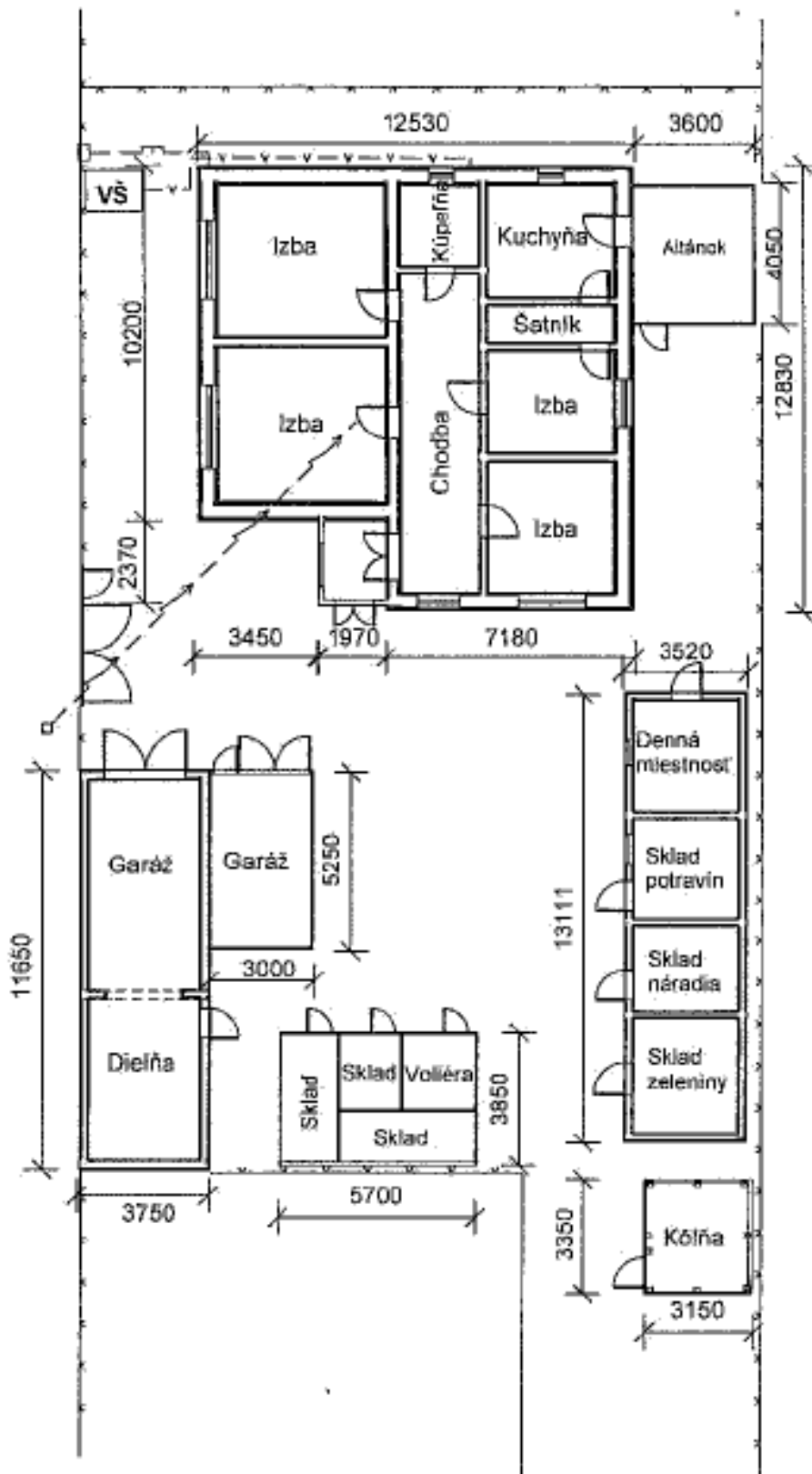
---Potvrdzujem, že tento osvedčený odpis notárskej zápisnice, skladajúci sa z dvoch strán, sa plne zhoduje s jeho prvopisom, uloženým v Zbierke Notárskych zápisníc na Notárskom úrade v Šali, notára JUDr. Karola Kovácsa, pod sp. zn. N 396/2014, NZ 33066/2014.-----

----- V Šali dňa 10.9.2014.-----

notár



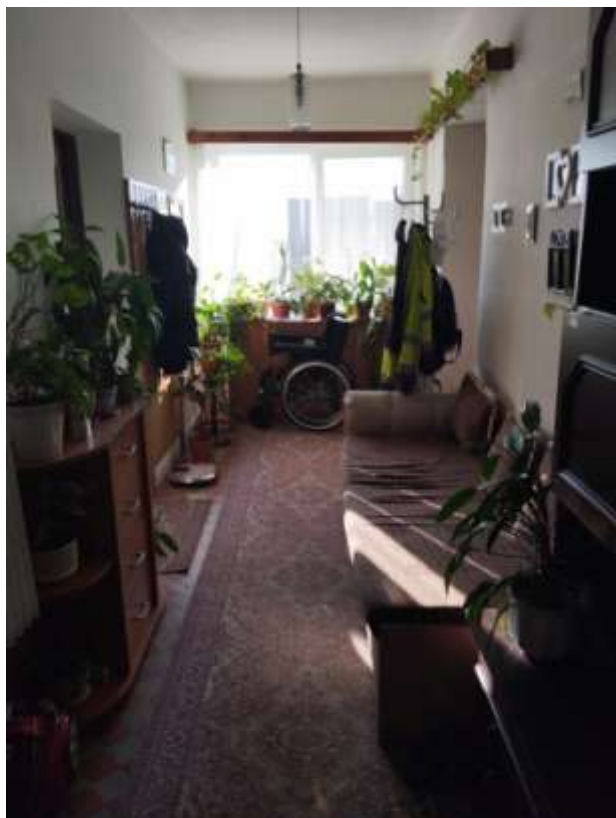
# PÔDORYSY

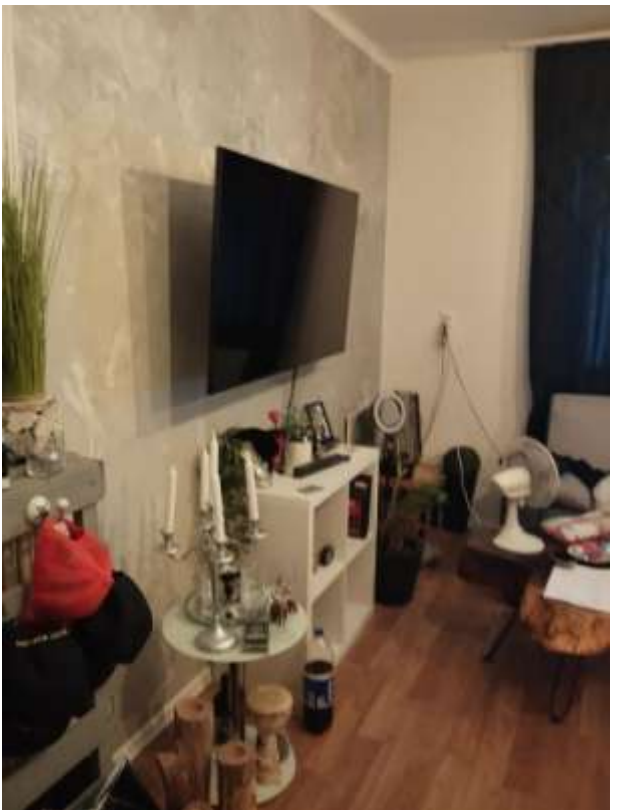


















## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 212/2024. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant  
znalec