

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: LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/I

Číslo spisu (objednávky): 142/2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

Číslo: 142/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 154, postavený na pozemku parcela č. 260/2 a pozemok parcely č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32 s 264/33, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 193 k. ú. Vrádište, obec Vrádište, okres Skalica, pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 36 (15)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 154, postavený na pozemku parcela č. 260/2 a pozemok parcely č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32 s 264/33, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 193 k. ú. Vrádište, obec Vrádište, okres Skalica.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum vyžiadania posudku:

22.8.2023

## 4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

13.9.2023

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávatel'om:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 22.8.2023
- Znalecký posudok č.172/2014 Ing.Lubomír Nečas Holíč

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 193 zo dňa 5.9.2023
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 5.9.2023
- Fotodokumentácia zo dňa 13.9.2023

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 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 výdavkov a 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. 491/2004 Z.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 v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

**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 pohnutkou.

**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 diferenciacie 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. štvrťrok 2023.

#### 2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 13.9.2023. Objekt nebol majiteľom sprístupnený. Fotodokumentáciu exteriéru nehnuteľnosti som vykonal dňa 13.9.2023.

#### 2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

Okres : 206 Skalica Dátum vyhotovenia : 5.9.2023  
 Obec : 504963 Vrádište Čas vyhotovenia : 9:04:35  
 Katastrálne územie : 870226 Vrádište Údaje platné k : 4.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 193**

**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
260/2	106	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 154 evidovanej na pozemku parcelné číslo 260/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
260/9	106	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
260/10	5	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
264/32	21	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
264/33	67	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
154	260/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## 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
1	<p>Đurina Miroslav r. Đurina, SNP 1784/46, Holíč, PSČ 908 51, SR, Dátum narodenia: 04.02.1979</p> <p>Titul nadobudnutia</p> <p>Kúpna zmluva V-160/15 zo dňa 11.2.2015 - 34/15</p> <p>Iné údaje</p> <p>Bez zápisu.</p> <p>Poznámky</p> <p>Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, Bratislava, a to predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. na nehnuteľnosti: pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 na pozemku parc. č. 260/2 - P-98/2023 - 37/23</p>	1/1
		K nehnuteľnosti
		-

## 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 ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva:

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 podľa V-61/2015 zo dňa 29.1.2015 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 - 31/15
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 76/2017-31 zo dňa 1.8.2018 EU Skalica - JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD. v prospech oprávneného: PANFLEX - Slovensko, spol. s r.o., Vrádište 53, IČO: 34096361 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 v podiele 1/1 - Z-1503/2018 - 146/18
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 26EX 1665/17-40 zo dňa 7.8.2018 EU Skalica - JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD. v prospech oprávneného: Tomáš Václavek, Veterná 1701/10, Holíč, nar. 6.3.1975 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 v podiele 1/1 - Z-1537/2018 - 148/18
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 26EX 288/18-33 zo dňa 18.7.2019 EU Skalica - JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD. v prospech oprávneného: Tomáš Václavek, Veterná 1701/10, Holíč, nar. 6.3.1975 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 v podiele 1/1 - Z-1312/2019 - 517/19

## 2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- rodinný dom súpisné číslo 154, postavený na pozemku parcela č. 260/2,  
- pozemok parcely č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32 s 264/33,  
všetko zapísané na liste vlastníctva č. 193 k. ú. Vrádište, obec Vrádište, okres Skalica.

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

- nie sú.

# 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

## 2.1 RODINNÉ DOMY

### 2.1.1 Rodinný dom súp.č. 154, k.ú. Vrádište

#### POPIS STAVBY

Posúdenie charakteru stavby: Ide o stavbu, v ktorej je viac ako 1/2 podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie a nemá viac ako 2 nadzemné podlažia a podkrovia. Stavba súčasne spĺňa požiadavku § 43 písm. d, ods. 3 stavebného zákona. Jedná sa o budovu predovšetkým určenú na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Ocenená stavba má jedno nadzemné podlažie a suterén. Má len jeden byt. Z uvedeného dôvodu zaradujem stavbu medzi rodinné domy.

Čiastočne podpivničený murovaný objekt s jedným nadzemným podlažím bol postavený v uličnej radovej zástavbe rodinných domov v centrálnej lokalite obce Vrádište rodinný dom s kováčskou dielňou v roku 1944, v roku 1953 sa prestavbou prispôbil celý dom na bývanie. Okolo roku 1970 bola vykonaná rekonštrukcia krovu s preložením a čiastočnou výmenou krytiny, uličnej fasády, výmena podláh PVC, v roku 2009 boli zhotovené nových schodov do suterénu. Objekt je napojený na obecné rozvody vody a električky, plyn je privedený ku chodníku pred domom, obecnú kanalizáciu obec nemá, je pláne výstavby. Dom je prístupný vstupnou chodbou (gánkom), alebo z odvrátenej strany nehnuteľnosti, kde je tiež ulica, plotovými vrátami cez dvor.

Objekt je založený na betónových základových pásoch s murovanou omietnutou podmurovkou bez vodorovnej izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Prvé nadzemné podlažie má steny vymurované zo zmiešaného muriva hrúbky 45-50 cm, fasádne i vnútorné omietky sú dvojvrstvomé štukové, priečky tehlové, stropy drevené trámové s rovným omietnutým podhl'adom, krov sedlový väznicový, krytina pálená jednodrážková, klampiarske konštrukcie žlabov, zvodov a parapetov z pozinkovaného plechu, okná sú prevažne drevené dvojité s doskovým ostením, dvere drevené výplňové v drevených zárubniach, podlahy v izbách prevažne dosky, v ostatných miestnostiach prevláda PVC, vstupné schody v závetří sú z liateho terazza, keramické obklady nie sú, rozvody studenej vody, zvod kanalizácie nie je (výtok je do vedra), vykurovanie lokálne kachľami na tuhé palivo v počte dva kusy, elektroinštalácia svetelná i motorická s poistkami, v kuchyni je sporák na tuhé palivo.

Prvé podzemné podlažie sa rozprestiera pod pravou časťou prvého nadzemného podlažia, je prístupné zo dvora otvorom v podlahe komore schodmi z mäkkého dreva bez podstupnic. Pozostáva z troch skladových priestorov. Do terénu je osadené v priemernej hĺbke od 1,0 do 2,0 m bez zvislej izolácie proti vode a zemnej vlhkosti, steny sú do úrovne terénu betónové prekladané kameňom, nad túto úroveň murované z tehál hr. 45 cm, strop je železobetónový monolitický trámový, okno kovové jednoduché, dvere nie sú, priečky murované z betónových tvárnic, podlaha upravený terén, vnútorné omietky nie sú, vonkajšie hladké, je tu umiestnený vodomer. Dom je udržiavaný, vyžaduje sa už ďalšiu rekonštrukciu a modernizáciu. Vonkajšia fasáda je poškodená.

Vzhľadom na polohu a dispozičné riešenia hodnotím dom ako dobre umiestniteľný na trhu s nehnuteľnosťami.

**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. PP	1944	$(5,94+5,29)/2*8,65$	48,57	$120/48,57=2,471$
1. NP	1944	$11,4*(7,10+4,75)/2+(2,05+3,90)/2*12,05$	103,39	$120/103,39=1,161$

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>2490</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<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>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske 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	110
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	20
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	<b>Spolu</b>	<b>6255</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>220</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$



Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(2490 + 0 * 2,471)/30,1260$	82,65
1. NP	$(6255 + 220 * 1,161)/30,1260$	216,11

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	9,00	1944	175	79	4,06
2	Zvislé konštrukcie	31,18	1944	140	79	17,59
3	Stropy	9,94	1944	140	79	5,61
4	Zastrešenie bez krytiny	7,52	1944	110	79	5,40
5	Krytina strechy	7,00	1970	79	53	4,70
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	1970	79	53	0,66
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,23	1970	79	53	3,51
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,88	1970	79	53	1,26
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1944	0	0	0,00
10	Schody	3,62	2009	140	14	0,36
11	Dvere	6,74	1953	79	70	5,97
12	Vráta	0,00	1944	0	0	0,00
13	Okná	5,37	1953	79	70	4,76
14	Povrchy podláh	3,66	1970	79	53	2,46
15	Vykurovanie	0,52	2009	79	14	0,09
16	Elektroinštalácia	6,51	1970	79	53	4,37
17	Bleskozvod	0,00	1944	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,59	1970	79	53	0,40
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1944	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1944	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1944	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,26	2009	79	14	0,05
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1944	0	0	0,00
24	Výtahy	0,00	1944	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1944	0	0	0,00
	<b>Opotrebenie</b>					<b>61,25%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>38,75%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1944</b>		
Východisková hodnota	$82,65 \text{ €/m}^2 * 48,57 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	13 667,92
Technická hodnota	$38,75\% \text{ z } 13 667,92$	5 296,32
<b>1. NP z roku 1944</b>		
Východisková hodnota	$216,11 \text{ €/m}^2 * 103,39 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	76 075,53
Technická hodnota	$38,75\% \text{ z } 76 075,53$	29 479,27

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	13 667,92	5 296,32
1. nadzemné podlažie	76 075,53	29 479,27
<b>Spolu</b>	<b>89 743,45</b>	<b>34 775,59</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Rozostavaná hospodárska budova na parc.č. 264/32

#### POPIS STAVBY

Rozostavaný prízemný nepodpivničený murovaný objekt sa nachádza v zadnej časti nehnuteľnosti. Pozostáva z chlieva, šopy a skladu. Je založený na betónových základových pásoch bez vodorovnou izolácie proti vode a zemnej vlhkosti, steny murované z tehál hr. 15 cm, sú vystužené pilierikmi 30/30 cm, omietky dvoch vonkajších stien štukové, vnútorné omietky nie sú, okno drevené jednoduché, jeden okenný otvor bez výplne, dvere nie sú, sú osadené len kovové zárubne, Iné konštrukcie nie sú vyhotovené. Objekt je dlhodobo rozostavaný, čo má za následok narušenia niektorých krátkodobých prvkov životnosti (omietky), dlhodobé prvky životnosti stavby(steny, základy) sú vzhľadom na vek rozostavanosti v pomerne v dobrom technickom stave vďaka tomu, že sú opatrené betónovými vencami a čiastočne provizórne prekryté plechom.

#### 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	1958	(8,25+8,80)/2*2,55	21,74	18/21,74=0,828

#### 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>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>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<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>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
<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>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4140</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:  $k_{CU} = 3,584$   
 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	$(4140 + 0 * 0,828)/30,1260$	137,42

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	65	35	100	65,00	35,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$137,42 \text{ €/m}^2 * 21,74 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	10 171,88
Technická hodnota	$35,00\% \text{ z } 10 171,88$	3 560,16

### 2.2.2 Plot dvorný

Plot dvorný ľavý - základový betónový pás, múr hr.15 cm z vápenno-cementových tehál vystužený pilierikmi 30/30 cm, výška 1,7 m.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	12,20m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	20,74m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

**Dĺžka plotu:** 12,2 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 12,2\*1,7 = 20,74 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot dvorný	1980	43	7	50	86,00	14,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,20m * 23,24 €/m + 20,74m^2 * 25,06 €/m^2) * 3,584 * 0,95$	2 734,98
Technická hodnota	14,00 % z 2 734,98 €	382,90

### 2.2.3 Plotové vráta

Plechové plné plotové vráta z roku 2009 vedúce z ulice do dvora vedľa hospodárskej budovy.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**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 [%]
Plotové vráta	2009	14	26	40	35,00	65,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,584 * 0,95$	840,30
Technická hodnota	65,00 % z 840,30 €	546,20

**2.2.4 Studňa kopaná**

Kopaná studňa vo dvore vystužená betónovými skružami priemeru 1000 mm, hĺbka 5,0 m, jedno ručné čerpadlo.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 5 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Počet ručných čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1944	79	21	100	79,00	21,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 39,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,584 * 0,95$	1 522,90
Technická hodnota	21,00 % z 1 522,90 €	319,81

**2.2.5 Plochy z betónovej mazaniny**

Plochy a chodníky z betónovej mazaniny vo dvore.

**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:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $6,5*1,0+5,2*4,7+5,7*1,0 = 36,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
 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 [%]
Plochy z betónovej mazaniny	1980	43	7	50	86,00	14,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 0,95$	1 076,61
Technická hodnota	14,00 % z 1 076,61 €	150,73

## 2.2.6 Vonkajší záchod

Murovaný suchý vonkajší záchod v ľavej časti dvora.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
 Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/Ks}$   
 Počet merných jednotiek: 1 Ks  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
 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 [%]
Vonkajší záchod	1944	79	1	80	98,75	1,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 3,584 * 0,95$	403,47
Technická hodnota	1,25 % z 403,47 €	5,04

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 154, k.ú. Vrádište	89 743,45	34 775,59
Rozostavaná hospodárska budova na parc.č. 264/32	10 171,88	3 560,16
Plot dvorný	2 734,98	382,90
Plotové vráta	840,30	546,20
Studňa kopaná	1 522,90	319,81
Plochy z betónovej mazaniny	1 076,61	150,73
Vonkajší záchod	403,47	5,04
<b>Celkom:</b>	<b>106 493,59</b>	<b>39 740,43</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Dom sa nachádza v centrálnej lokalite obce Vrádište s 640 obyvateľmi, zastavanej rodinnými domami štandardného vybavenia a stavbami občianskeho vybavenia (obecný úrad, obchod zo zmiešaným tovarom, pohostinstvo). Dom má jedno nadzemné a jedno čiastočné podzemné podlažie, orientácia obytných miestností je prevažne juhozápadná. Dopravné spojenie s okolitými obcami je autobusovou hromadnou dopravou, vzdialenosť do mesta Holíč 3 km, do okresného mesta Skalica 4 km. Pozemok je rovinatý, možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu, električky, obecná kanalizácia je v pláne výstavby, veľmi výhodný prístup z asfaltových komunikácií z prednej i zadnej strany pozemku - možnosť zástavby i ďalšou hlavnou stavbou. V obci je občianska vybavenosť - obecný úrad, základná škola 1. stupeň, kultúrne stredisko, pošta, obchod s potravinami a zmiešaným tovarom, v blízkosti prírodné lokality - les, rieka Morava nad 1000 m.

### 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

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na dané využívanie nehnuteľnosti.

## 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 2023

(3,584). 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:** 0,5

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{pDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{pDI} * v_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	1,500	30	45,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	7	7,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,275	10	2,75
	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.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				



15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,500	9	13,50
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	I.	1,500	8	12,00
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,500	4	2,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>153,80</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 153,8 / 180$	0,854
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 39\,740,43 \text{ €} * 0,854$	<b>33 938,33 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok k.ú.Vrádište podľa LV č. 192

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
260/2	zastavaná plocha a nádvorie	106,00	1/1	106,00
260/9	zastavaná plocha a nádvorie	106,00	1/1	106,00
260/10	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
264/32	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
264/33	zastavaná plocha a nádvorie	67,00	1/1	67,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>305,00</b>

Obec:  
Východisková hodnota:

Vrádište  
 $VH_{Mj} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ 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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 5,3235$	<b>17,67 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 260/2	$106,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 873,02
parcela č. 260/9	$106,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 873,02
parcela č. 260/10	$5,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	88,35
parcela č. 264/32	$21,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	371,07
parcela č. 264/33	$67,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 183,89
<b>Spolu</b>		<b>5 389,35</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č. 154, k.ú. Vrádište	29 698,36
Rozostavaná hospodárska budova na parc.č. 264/32	3 040,38
Plot dvorný	327,00
Plotové vráta	466,45
Studňa kopaná	273,12
Plochy z betónovej mazaniny	128,72
Vonkajší záchod	4,30
<b>Pozemky</b>	
Pozemok k.ú.Vrádište podľa LV č. 192 - parc. č. 260/2 (106 m <sup>2</sup> )	1 873,02
Pozemok k.ú.Vrádište podľa LV č. 192 - parc. č. 260/9 (106 m <sup>2</sup> )	1 873,02
Pozemok k.ú.Vrádište podľa LV č. 192 - parc. č. 260/10 (5 m <sup>2</sup> )	88,35
Pozemok k.ú.Vrádište podľa LV č. 192 - parc. č. 264/32 (21 m <sup>2</sup> )	371,07
Pozemok k.ú.Vrádište podľa LV č. 192 - parc. č. 264/33 (67 m <sup>2</sup> )	1 183,89
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>39 327,68</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>39 300,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisícristo Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

### Vyhlásenie 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 Dudinciach, dňa 27.09.2023

Ing. Peter Villant

## IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 22.8.2023**
- 2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 193 zo dňa 5.9.2023**
- 3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 5.9.2023**
- 4. Osvedčenie o dedičstve zo dňa 26.9.2013**
- 5. Situačný nákras**
- 6. Fotodokumentácia**

**Objednávka**  
na vypracovanie znaleckého posudku  
(D 401123)

**Zadávatel:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Peter Villant, ID: 914920  
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností  
mobil: +421 915/782 387  
e-mail: [peter.villant@gmail.com](mailto:peter.villant@gmail.com)

**Predmet ocenenia:**  
*Predmetom ocenenia je nasledovná nehnuteľnosť:*

<b>PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel: 1/1</b>			
<b>Základná špecifikácia :</b>			
Číslo LV :	Okres :	Okresný úrad, katastrálny odbor :	
	Obec :		
	Katastrálne územie :		
193	Skalica	Skalica	
	Vrádište		
	Vrádište		
<b>Pozemky : parcely registra „C“</b>			
Parcelné číslo :	Druh pozemku :	Výmera v m2 :	poznámky – charakteristika – príslušnosť k ZÚO –EL :
260/2	Zastavaná plocha a nádvorie	106	
260/9	Zastavaná plocha a nádvorie	106	
260/10	Zastavaná plocha a nádvorie	5	
264/32	Zastavaná plocha a nádvorie	21	
264/33	Zastavaná plocha a nádvorie	67	
<b>Stavby :</b>			

Súpisné číslo :	Stavba postavená na parcele číslo :	Charakteristika :	Druh stavby :
154	260/2	Rodinný dom	10

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.**

**Požadovaný počet vyhotovení:** odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:  
**LICITOR group, a.s.**  
**Sládkovičova 6**  
**010 01 Žilina**

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku t.j. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

#### POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

**Požadovaný termín vyhotovenia:** do 20.09.2023

V Žiline dňa 22.8.2023

  
 Silvia Rosogová  
 správca dražieb  
 LICITOR group, a.s.  
 Sládkovičova 6, 010 01 Žilina  
 IČO: 3604467310

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

Okres : 206 Skalica Dátum vyhotovenia : 5.9.2023  
Obec : 504963 Vrádište Čas vyhotovenia : 9:04:35  
Katastrálne územie : 870226 Vrádište Údaje platné k : 4.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 193

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
260/2	106	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 154 evidovanej na pozemku parcelné číslo 260/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
260/9	106	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
260/10	5	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
264/32	21	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
264/33	67	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
154	260/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

#### Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

#### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<p>Đurina Miroslav r. Đurina, SNP 1784/46, Holič, PSČ 908 51, SR, Dátum narodenia: 04.02.1979</p> <p>Titul nadobudnutia</p> <p>Kúpna zmluva V-160/15 zo dňa 11.2.2015 - 34/15</p> <p>Iné údaje</p> <p>Bez zápisu.</p> <p>Poznámky</p> <p>Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, Bratislava, a to predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. na nehnuteľnosti: pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 na pozemku parc. č. 260/2 - P-98/2023 - 37/23</p>	1/1
		K nehnuteľnosti
		-

#### Správca

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



**Nájomca**

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

**Iná oprávnená osoba**

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

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 podľa V-61/2015 zo dňa 29.1.2015 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 - 31/15
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 76/2017-31 zo dňa 1.8.2018 EU Skalica - JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD. v prospech oprávneného: PANFLEX - Slovensko, spol. s r.o., Vrádište 53, IČO: 34096361 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 v podiele 1/1 - Z-1503/2018 - 146/18
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 26EX 1665/17-40 zo dňa 7.8.2018 EU Skalica - JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD. v prospech oprávneného: Tomáš Václavek, Veterná 1701/10, Holič, nar. 6.3.1975 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 v podiele 1/1 - Z-1537/2018 - 148/18
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 26EX 288/18-33 zo dňa 18.7.2019 EU Skalica - JUDr. Ing. Zuzana Dobrodenková, PhD. v prospech oprávneného: Tomáš Václavek, Veterná 1701/10, Holič, nar. 6.3.1975 na pozemky parc. č. 260/2, 260/9, 260/10, 264/32, 264/33 a rodinný dom súp. č. 154 postavený na pozemku parc. č. 260/2 v podiele 1/1 - Z-1312/2019 - 517/19

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Skalica	Obec Vrádište	Katastrálne územie Vrádište
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>		
	na parcelu 260/2		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia	5.9.2023 9:05:44		
Údaje platné k	4.9.2023 18:00:00		



Toto osvedčenie o dedičstve nadobudlo účinky právoplatného uznesenia o dedičstve  
dňa: 12.10.2013

1D/35/2013  
D Not 56/2013

Okresný súd Skalica

25. 10. 2013

## ROVNOPIS

### Osvedčenie o dedičstve

**JUDr. Viera Kotvanová, notár, ako súdny komisár so sídlom v Holíči,**  
Námestie sv. Martina 9, na základe poverenia Okresného súdu Skalica, dňa 26.9.2013 vydávam za prítomnosti účastníkov konania Mgr. Jany Novákovej, Florentíny Hovadíkovej, Viery Duffkovej, Mgr. Terézie Smejsovej a doc. Ing. Anny Murárovej PhD. v dedičskej veci po neb.

#### Anastázií Rublíkovej, rod. Mandíkovej

r.č. 145413/742, ktorá naposledy bývala vo Vrádišti č. 154 a zomrela dňa 12.2.2013 toto  
**osvedčenie o dedičstve:**

#### I.

Poručiteľka závet nezanechala.

Ako dedičia zo zákona v I. dedičskej skupine prichádzajú do úvahy deti:

1/ **Mgr. Jana Nováková**, rod. Rublíková, nar. 26.4.1938, r.č. 385426/742, bytom Skalica,

Obrancov Mieru 1329/16 - dcéra,

2/ **Florentína Hovadíková**, rod. Rublíková, nar. 30.4.1939, r.č. 395430/735, bytom Vrádište 173  
- dcéra

3/ **Viera Duffková**, rod. Rublíková, nar. 1.12.1941, r.č. 416201/732, bytom Holíč, M. Nešpora  
1428/39 - dcéra

4/ **Mgr. Terézia Smejsová**, rod. Rublíková, nar. 2.11.1943, r.č. 436102/711, bytom Myjava,  
M. Marečka 970/16 - dcéra

5/ **doc. Ing. Anna Murárová PhD.**, rod. Rublíková, nar. 24.9.1947, r.č. 475924/774, bytom  
Vysoká 7116/16, Bratislava - Staré Mesto - dcéra

každá z nich svojim zákonným dedičským podielom a nárokom na dedenie, pretože po poučení podľa § 463 až 467, § 469 a § 484 Občianskeho zákonníka vyhlásili, že dedičstvo neodmietajú, sú spôsobilé dediť a že započítanie na dedičský podiel neprichádza do úvahy. Súčasne boli poučené o povinnosti úplnými a pravdivými údajmi prispieť k spoľahlivému zisteniu skutkového stavu veci.

#### II.

Na základe výsledkov predbežného vyšetrenia údajov dedičov, listinných dôkazov bol zostavený tento

#### súpis aktív a pasív dedičstva:

##### A./ Aktíva

- nevyplatená kúpna cena vyplývajúca z Kúpnej zmluvy č. 2096/6153/2012 uzatvorená medzi predávajúcou Anastáziou Rublíkovou, rod. Mandíkovou, nar. 13.4.1914 a kupujúcim Slovenská republika - Slovenská správa ciest, Miletičova 19, Bratislava za predaj pozemkov, ktoré sú špecifikované v tejto zmluve

vo výške ..... 2.151,03 €

- preplatok z vyúčtovania za dodávku elektrickej energie, adresa odberného miesta **Vrádište 154** podľa potvrdenia **Západoslvenská energetika, a.s., Čulenova 6, Bratislava** /z faktúry splatnej 15.2.2013/  
vo výške ..... 7,65 €
- nevyplatené nájomné za prenájom poľnohospodárskej pôdy za rok 2012 v **PD Gbely, a.s.**, podľa potvrdenia **PD Gbely, a.s., Petroveská 1402/23, Gbely**, evidované na meno **Anastázia Rublíková, rod. Mandíková, nar. 13.4.1914**  
vo výške ..... 103,-€
- osobný účet č. **14805205/6500** založený v **Poštovej banke, a.s.**, vedený na meno **Anastázia Rublíková, r.č. 145413/742**  
so zostatkom ku dňu smrti ..... 833,70 €
- **finančné prostriedky** z vkladnej knižky s číslom vkladu **70201182/6500** založenej v **Poštovej banke, a.s.**, na 1.vkladateľ **Anastázia Rublíková, r.č. 145413/742**, 2. vkladateľ **Florentína Hovadíková, r.č. 395430/735**, ktorá vkladná knižka bola dňa 1.3.2013 zrušená a finančné prostriedky sa nachádzajú u **Florentíny Hovadíkovej**  
vo výške ..... 375,31 €
- **nehnutelnosti zapísané na LV č. 193 v obci a k.ú. Vrádište :**  
parcela registra „C“  
p.č. 260/2 zast. pl. a nádvoria vo výmere 221 m2  
rodinný dom č.s. 154 postavený na p.č. 260/2 všetko v 1/1-ine  
podľa vzájomnej dohody dedičiek v hodnote ..... 25.000,- €
- **nehnutelnosti vedené na meno poručiťky v obci a k.ú. Skalica zapísané na:**  
**LV č. 8041**  
parcely registra „C“  
p.č. 11722 orná pôda vo výmere 3564 m2  
p.č. 12389 orná pôda vo výmere 5119 m2 obe v 1/1-ine
- **nehnutelnosť vedená na meno poručiťky v obci a k.ú. Kopčany zapísaná na:**  
**LV č. 1580**  
parcela registra „E“  
p.č. 13339 trv. tráv. por. vo výmere 2395 m2 v 2/3-inách
- **nehnutelnosti vedené na meno poručiťky v obci a k.ú. Holič zapísané na:**  
**LV č. 2529**  
parcely registra „E“  
p.č. 2975 trv. tráv. por. vo výmere 1796 m2  
p.č. 2986 trv. tráv. por. vo výmere 154 m2  
p.č. 3011 trv. tráv. por. vo výmere 116 m2  
p.č. 3042 trv. tráv. por. vo výmere 1921 m2  
p.č. 4409/2 orná pôda vo výmere 347 m2  
p.č. 4409/3 orná pôda vo výmere 2382 m2  
p.č. 4410/1 orná pôda vo výmere 5287 m2  
p.č. 4410/2 orná pôda vo výmere 343 m2  
p.č. 4410/3 orná pôda vo výmere 2311 m2 všetko v 1/2-ine
- LV č. 2530**  
parcela registra „E“  
p.č. 4409/1 orná pôda vo výmere 5093 m2 v 1/2-ine

**LV č. 4793**

parcelsa registra „E“

p.č. 1954 orná pôda vo výmere 3634 m2 pod por. č. 2 v ¼-ine a pod por. č. 3 v ¼-ine

**LV č. 5319**

parcelsa registra „E“

p.č. 3926 orná pôda vo výmere 5102 m2 pod por. č. 1 v ¼-ine a pod por. č. 6 v ¼-ine

v hodnote ..... 64.084,-€

**B./ Pasíva** ..... žiadne**III.**

A./ Všeobecná cena majetku poručiťky je ..... 92.554,69 €

B./ Výška dlhov poručiťky je ..... --

C./ Čistá hodnota dedičstva je ..... 92.554,69 €

**IV.**

Prítomné dedičky uzavreli o vypořádání dedičstva túto

**dohodu:**

- nevyplatenú kúpnu cenu vyplývajúcu z Kúpnej zmluvy č. 2096/6153/2012 uzatvorenej medzi predávajúcou Anastáziou Rublíkovou, rod. Mandíkovou, nar. 13.4.1914 a kupujúcim Slovenská republika - Slovenská správa ciest, Miletičova 19, Bratislava za predaj pozemkov, ktoré sú špecifikované v tejto zmluve vo výške 2.151,03 €

n a d o b ť d a :

**doc. Ing. Anna Murárová PhD.**, rod. Rublíková, nar. 24.9.1947, r.č. 475924/774, bytom Vysoká 7116/16, Bratislava - Staré Mesto v celosti,

ktorá po uplatnení nároku od Slovenskej republiky - Slovenskej správy ciest, Miletičova 19, Bratislava ihneď vyplatí ustupujúcim spoludedičkám sumu ich zákonného dedičského podielu, to znamená Mgr. Terézii Smejsovej, Viere Duffkovej, Florentíne Hovadíkovej a Mgr. Jane Novákovej každej sumu vo výške 1/5-iny.

- nevyplatené nájomné za prenájom poľnohospodárskej pôdy za rok 2012 v PD Gbely, a.s., podľa potvrdenia PD Gbely, a.s., Petroveská 1402/23, Gbely, evidované na meno Anastázia Rublíková, rod. Mandíková, nar. 13.4.1914 vo výške 103,-€

a

- preplatok z vyúčtovania za dodávku elektrickej energie, adresa odberného miesta Vrádište 154 podľa potvrdenia Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova 6, Bratislava /z faktúry splatnej 15.2.2013/ vo výške 7,65 €

a

- finančné prostriedky z vkladnej knižky s číslom vkladu 70201182/6500 založenej v Poštovej banke, a.s., na 1.vkladateľ Anastázia Rublíková, r.č. 145413/742, 2. vkladateľ Florentína Hovadíková, r.č. 395430/735, ktorá vkladná knižka bola dňa 1.3.2013 zrušená a finančné prostriedky sa nachádzajú u Florentíny Hovadíkovej vo výške 375,31 €

n a d o b ť d a :

**Florentína Hovadíková**, rod. Rublíková, nar. 30.4.1939, r.č. 395430/735, bytom Vrádište 173 v celosti, bez povinnosti výplaty z hodnoty ustupujúcim spoludedičkám, ktoré sa svojho nároku vzdali v prospech preberateľky bezodplatne.

6

- osobný účet č. 14805205/6500 založený v Poštovej banke, a.s., vedený na meno Anastázia Rublíková, r.č. 145413/742 so zostatkom ku dňu smrti 833,70 €

n a d o b ů d a j ú :

- 1/ Mgr. Jana Nováková, rod. Rublíková, nar. 26.4.1938, r.č. 385426/742, bytom Skalica, Obrancov Mieru 1329/16
  - 2/ Florentína Hovadíková, rod. Rublíková, nar. 30.4.1939, r.č. 395430/735, bytom Vrádište 173
  - 3/ Viera Duffková, rod. Rublíková, nar. 1.12.1941, r.č. 416201/732, bytom Holíč, M. Nešpora 1428/39
  - 4/ Mgr. Terézia Smejsová, rod. Rublíková, nar. 2.11.1943, r.č. 436102/711, bytom Myjava, M. Marečka 970/16
  - 5/ doc. Ing. Anna Murárová PhD., rod. Rublíková, nar. 24.9.1947, r.č. 475924/774, bytom Vysoká 7116/16, Bratislava - Staré Mesto
- r o v n o d i e l n e , t.j. každá 1/5-inu.

- nehnuteľnosti zapísané na LV č. 193 v obci a k.ú. Vrádište :

parcela registra „C“

p.č. 260/2 zast. pl. a nádvorie vo výmere 221 m<sup>2</sup>

rodinný dom č.s. 154 postavený na p.č. 260/2 všetko v 1/1-ine

n a d o b ů d a j ú :

- 1/ Mgr. Jana Nováková, rod. Rublíková, nar. 26.4.1938, r.č. 385426/742, bytom Skalica, Obrancov Mieru 1329/16
  - 2/ Florentína Hovadíková, rod. Rublíková, nar. 30.4.1939, r.č. 395430/735, bytom Vrádište 173
  - 3/ Viera Duffková, rod. Rublíková, nar. 1.12.1941, r.č. 416201/732, bytom Holíč, M. Nešpora 1428/39
  - 4/ Mgr. Terézia Smejsová, rod. Rublíková, nar. 2.11.1943, r.č. 436102/711, bytom Myjava, M. Marečka 970/16
  - 5/ doc. Ing. Anna Murárová PhD., rod. Rublíková, nar. 24.9.1947, r.č. 475924/774, bytom Vysoká 7116/16, Bratislava - Staré Mesto
- r o v n o d i e l n e , t.j. každá v 1/5-ine z prejednávaneho podielu, čiže v 1/5-ine z celku.

- nehnuteľnosť vedenú na meno poručiteľky v obci a k.ú. Skalica zapísanú na:

LV č. 8041

parcely registra „C“

p.č. 12389 orná pôda vo výmere 5119 m<sup>2</sup> v 1/1-ine

n a d o b ů d a j ú :

- 1/ Viera Duffková, rod. Rublíková, nar. 1.12.1941, r.č. 416201/732, bytom Holíč, M. Nešpora 1428/39
  - 2/ Mgr. Terézia Smejsová, rod. Rublíková, nar. 2.11.1943, r.č. 436102/711, bytom Myjava, M. Marečka 970/16
- r o v n o d i e l n e , t.j. každá 1/2-inu

- nehnuteľnosť vedenú na meno poručiteľky v obci a k.ú. Holíč zapísanú na:

LV č. 3728

parcely registra „E“

p.č. 1807/1 orná pôda vo výmere 25670 m<sup>2</sup> v 1/2-ine

p.č. 4224/4 orná pôda vo výmere 4154 m<sup>2</sup> všetko v 2/3-inách  
n a d o b ú d a :

**Viera Duffková**, rod. Rublíková, nar. 1.12.1941, r.č. 416201/732, bytom Holíč, M. Nešpora 1428/39 v celosti.

Zákonné dedičky uzatvorili medzi sebou vzájomnú dohodu, že si medzi sebou vzájomne finančne nič nedopĺcajú z prevzatej poľnohospodárskej a lesnej pôdy a táto dohoda platí aj do budúcnosti, čiže si vzájomne finančne nebudú nič dopĺcať, to platí aj pre prípad, ak by ktorákoľvek z nich obdržala v budúcnosti z predaja alebo nájmu pozemkov finančnú protihodnotu.

**Na základe tohto osvedčenia o dedičstve vykoná Správa katastra Skalica, zápis v katastri nehnuteľností formou záznamu podľa bodu IV. tejto verejnej listiny.**

V.

Súdnemu komisárovi JUDr. Viere Kotvanovej prináleží v tejto dedičskej veci podľa § 11 a nasl. Vyhlášky č. 31/1993 Z.z. o odmenách a náhradách notárov v znení neskorších predpisov odmena a náhrada za hotové výdavky účelne vynaložené v súvislosti s vykonávaním činnosti súdneho komisára.

V tejto dedičskej veci bola vypočítaná odmena zo všeobecnej hodnoty majetku poručiteľa podľa § 12 a § 18 vyhlášky MS SR č. 604/2008 Z.z. v znení jej zmien a doplnení vo výške 662,50 €, náhrada za výdavky v celkovej výške 74,50 €, t.z. spolu vo výške 737,- € + DPH 20 % vo výške 147,40 €, čiže odmena spolu s DPH vo výške 884,40 €, ktorú súdnemu komisárovi v plnej výške uhradili prítomné účastníčky na konaní do pokladne súdneho komisára.

O tom som ja, podpísaný notár, toto osvedčenie vyhotovil, dedičkám prečítal a vysvetlil, načo oni predo mnou vyhlásili, že s jeho obsahom súhlasia. Na znak súhlasu potom toto osvedčenie o dedičstve podpísali a svojim podpisom potvrdzujú, že jeho rovnopis každá z nich dnes osobne prevzala.

Sú uzrozumené s tým, že prvopis tohto osvedčenia, na ktorom sa nachádzajú ich vlastnoručné podpisy je uložený na Okresnom súde v Skalici pod spisovou značkou 1D/35/2013.

Prítomné dedičky Mgr. Jana Nováková, Florentína Hovadíková, Mgr. Terézia Smejsová a doc. Ing. Anna Murárová PhD. súčasne splnomocňujú Vieru Duffkovú, aby ich zastupovala pred notárom v prípade, ak bude v tomto osvedčení potrebné opraviť prípadné chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, a aby za nich prevzal/a rovnopis opraveného osvedčenia o dedičstve.

**Poučenie:** Účastníci konania môžu do 15 dní od prevzatia tohto osvedčenia o dedičstve požiadať Okresný súd Skalica o pokračovanie v konaní o dedičstve. Ak žiadosť nebude včas podaná, toto osvedčenie nadobudne účinky právoplatného uznesenia o dedičstve.

V Holíči, dňa 26.9.2013

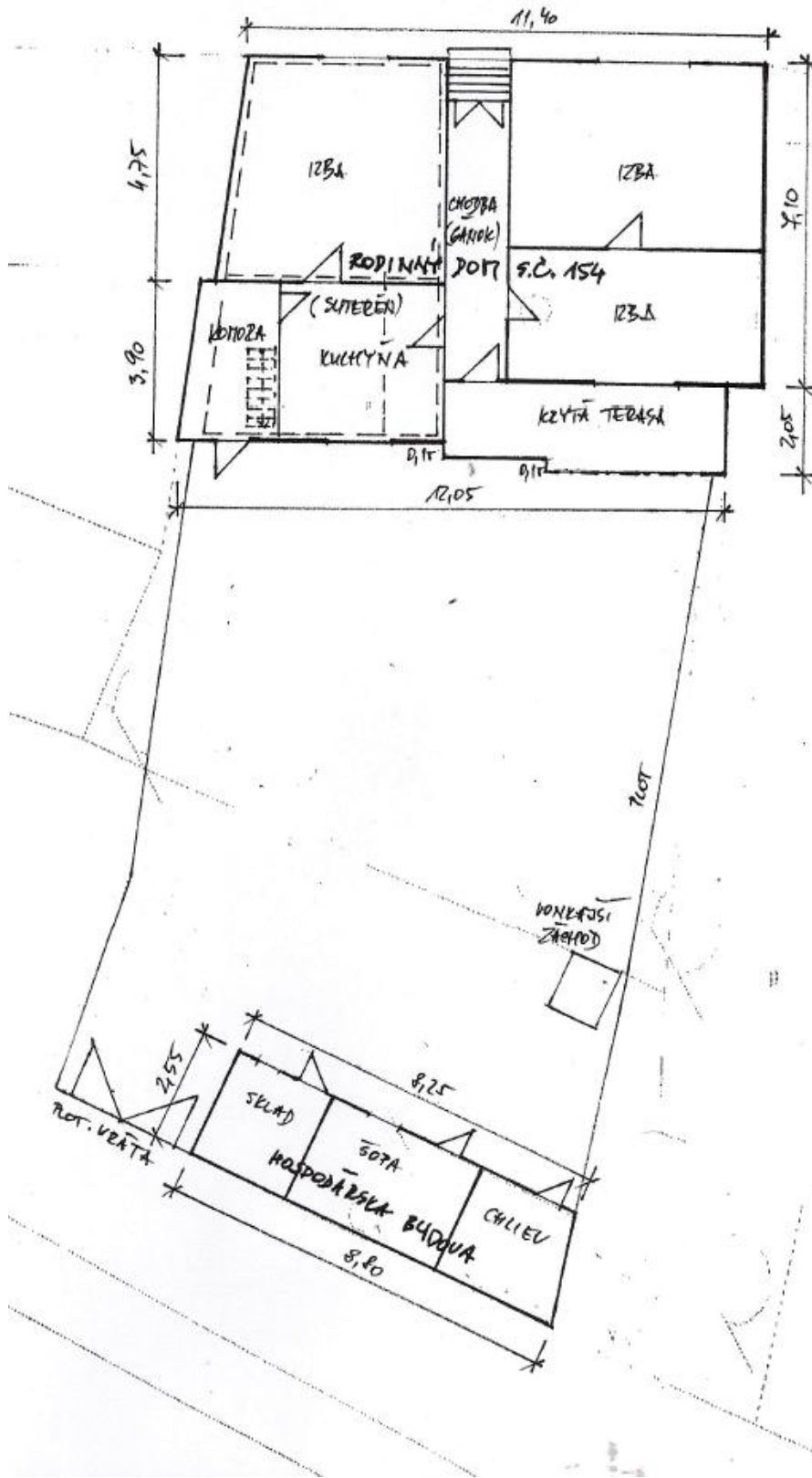
Mgr. Jana Nováková v.r., Florentína Hovadíková v.r., Viera Duffková v.r., Mgr. Terézia Smejsová v.r., doc. Ing. Anna Murárová PhD.v.r., JUDr. Viera Kotvanová v.r., m.p. okrúhla pečiatka JUDr. Viera Kotvanová, notár, Holíč.

Osvedčujem, že tento rovnopis osvedčenia o dedičstve sa doslovne zhoduje s originálom napísaným na Notárskom úrade v Holíči dňa 26.9.2013 ( slovom dvadsiatehošiesteho septembra dvetisíctrinásť) a uloženým na Okresnom súde v Skalici pod spisovou značkou 1D/35/2013.  
V Holíči, dňa 26.9.2013



JUDr. Viera Kotvanová  
notár

### SITUAČNÝ NÁKRES NEHNUTELNOSTI











## 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 142/2023. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant  
znalec