

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel': KONRES k.s.
Štefánikova 8, 811 05 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sr, vložka č. 438/V

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 26.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 40/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 348, v spoluvlastníckom podiele 1/2, postavený na pozemku parcelné číslo 67, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1775, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,

pozemok parcelné číslo 67, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 229, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,

pozemok parcelné číslo 4, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3276, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,

pre účel konkurzného konania.

Počet strán (z toho príloh) : 37 (z toho 12 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 348, v spoluvlastníckom podiele 1/2, postavený na pozemku parcelné číslo 67, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1775, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,
- pozemok parcelné číslo 67, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 229, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,
- pozemok parcelné číslo 4, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3276, obec Bučany, katastrálne územie Bučany.

2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie.

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

16.05.2025- osobná obhliadka.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

09.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku sp. zn: 24OdK/102/2024, zo dňa 26.03.2025 (vo formáte PDF);
- Obec Bučany, list č.k.: Bu-266/2025 zo dňa 27.03.2025 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpisy z listu vlastníctva č. 1775, 229 a 3276, zo dňa 06.06.2025, kat. územie Bučany, (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Kópie katastrálnej mapy na p. č. 67 a 4 zo dňa 06.06.2025, kat. územie Bučany (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka, zameranie a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 16.05.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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 MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je využívaná z väčšej časti, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu- zastavané plochy a nádvorie a záhrada, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na preценenie rozpočtov do cenovej úrovne I. štvrťrok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1775

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
348	67	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 67 pod stavbou s.č. 348 je evidovaný na liste vlastníctva č. 229.					
Iné údaje: Bez zápisu					

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Fančovič Štefan r. Fančovič, 919 28, Bučany, č. 348, SR, Dátum narodenia 27.12.1968	1/2
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva s vecným bremenom V 784/01 právoplatná 23.4.2001 - 57/01	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na dom s.č.348 na parc.č.67 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-3 zo dňa 25.4.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr. A. Šlopovská, opravn. Vüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - P2 41/05 - 73/05	-
	Na dom s.č.348 na parc.č.67 - Ex.príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-25 zo dňa 10.6.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr. A. Šlopovská, opravn. Vüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - P1 44/05 - 99/05	-

ČASŤ C: ŤARCHY

- 1,2 EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na dom s.c.348 na parc.c.67 - Ex. úrad Bratislava 1 - súd.ex.Mgr.Angelika Šlopovská - Exekučný príkaz Ex 21/05 zo dňa 27.5.2005, opravn.: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO :31351026 - Z 1624/05 - 124/05
- 1,2 EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na nehn.dom s.c.348 na p.c.67 - Ex.príkaz EX 200/04 zo dňa 5.3.2009 - Ex.úrad Trnava, JUDr.Z.Leváková, so sídlom Trnava, Františkánska 2, opravn.: Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., IČO: 36 235 130 - Z 921/09 - VZ 32/09
- 2 ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na nehn. dom s.c.348 na parc.c.67 - Daňový úrad Hlohovec - Rozh. o zriadení zálož. práva c. 649/320/30752/07/Bac právop. dňa 4.10.2007 - Z 3219/07 - 215/07
- 2 Z 1301/2022 - Na rodinný dom s. 348 na parcele registra C c. 67 - 432EX 1002/21 – Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 17.02.2022 na spoluvlastnícky podiel 1/2 v prospech oprávneného: Slovenská konsolidácia a.s., IČO: 35776005, Cintorínska 2831/21, 814 99 Bratislava, SR; Exekútor súdny JUDr. Lukáš Liščák - 113/22

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 229

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcel: 1
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
67	784	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 348 evidovanej na pozemku parcelné číslo 67 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1775.							
Iné údaje: Bez zápisu							

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

4	Fančovič Štefan r. Fančovič, 919 28, Bučany, č. 348, SR, Dátum narodenia 27.12.1968	3/9
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva s vecným bremenom V 784/01 právoplatná dňa 23.4.2001 - 57/01	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na nehn. parc. č. 67 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-3 zo dňa 25.4.2005, Ex. úrad Bratislava I, Mgr. A. Slopovská, opravn. Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31351026 - P 41/05, 95/23	-
	Na nehn. parc. č. 67 - Ex. príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-25 zo dňa 10.6.2005, Ex. úrad Bratislava I, Mgr. A. Slopovská, opravn. Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31351026 - P 44/05 - 99/05, 95/23	-
	P 830/12 - na p. č. 67 - EX 801/2012 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. zo dňa 9.10.2012 - Ex. úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, opravn. Banco Banif Mais, S.A., pob. zahr. banky, IČO: 35 945 745 - 244/12, 95/23	-

ČASŤ C: TÁRCHY

Vlastník poradové číslo 4	ZÁLOŽNÉ PRAVO na nehn. parc. č. 67 - Daňový úrad Trnava - Rozh. o zriadení zálož. práva č. 649/340/29218/05/MAC/2886 právoplatná dňa 20.5.2005 - Z 1625/05 - 101/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 4, 5	EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO na nehn. parc. č. 67 - Ex. úrad Bratislava I - súd. ex. Mgr. Angelika Slopovská - Exekučný príkaz Ex 21/05 zo dňa 27.5.2005, opravn. Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s. IČO: 31351026 - Z 1624/05 - 124/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO na nehn. parc. č. 67 - Exekučný príkaz EX 129/05 zo dňa 3.10.2006, Ex. úrad Hlohovec, Mgr. Ing. R. Liščák, opravn. mal. Alžbeta Fančovičová, [*24.01.1991], mal. Lukáš Fančovič, [*11.03.1992], mal. Simona Fančovičová, nar. 2.4.1993, mal. Michaela Fančovičová, nar. 17.7.1995, zast. matkou Eva Fančovičová, nar. 7.2.1972 - Z 2919/06 - 134/07, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	ZÁLOŽNÉ PRAVO - Z 4061/07 na nehn. parc. č. 67 - Daňový úrad Hlohovec - Rozh. o zriadení zálož. práva č. 647/320/30731/07/Bač vykonateľné dňa 20.11.2007, právoplatná dňa 11.1.2008 - 247/07, 27/08, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO na p. č. 67 - Exekučný príkaz EX 892/07 zo dňa 21.11.2008, Ex. úrad, Mgr. A. Juhasova, Matušková I. 917 00 Trnava, opravn. mal. Alžbeta Fančovičová [*24.01.1991], mal. Lukáš Fančovič [*11.03.1992], zast. Eva Gundová a Stanislav Gunda - Z 4282/08 - 1/09, 95/23

Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO na nehn. p. č. 67 - Ex. príkaz EX 200/04 zo dňa 5.3.2009 - Ex. úrad Trnava, JUDr. Z. Leváková, so sídlom Trnava, Františkánska 2, opravn. Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., IČO: 36 235 130 - Z 921/09 - 32/09, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO na parcelu registra C č. 67 - EX 801/2012 - Ex. príkaz zo dňa 30.11.2012 - Ex. úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, opravn. Banco Banif Mais, S.A., pob. zahr. banky, IČO: 35 945 745 - Z 5695/12 - 292/12, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2951/2017 - Na parcely registra C č. 67: EX 37808/11 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného SR-MVSR, Špitálska 14, Bratislava, Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekutor JUDr. Ladislav Ágh - 524/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2953/2017 - Na parcely registra C č. 67: EX 32372/09 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného SR-MVSR, Špitálska 14, Bratislava, Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekutor JUDr. Ladislav Ágh - 525/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2954/2017 - Na parcely registra C č. 67: EX 33759/09 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného SR-MVSR, Špitálska 14, Bratislava, Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekutor JUDr. Ladislav Ágh - 526/17, 95/23

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3276
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4	1395	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

4	Fančovič Štefan r. Fančovič, 919 28, Bučany, č. 348, SR, Dátum narodenia: 27.12.1968	3/9
Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva s vecným bremenom V 784/01 právoplatná dňa 23.4.2001 - 57/01		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P2 41/05 - Na nehnuteľnosť parcelu registra C č. 4 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-3 zo dňa 25.4.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr. A. Slopovská, opravn.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - 73/05, 95/23		-
P1 44/05 - Na nehnuteľnosť parcelu registra C č. 4 - Ex príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-25 zo dňa 10.6.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr. A. Slopovská, opravn.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - 99/05, 95/23		-
P 830/12 - na parcelu registra C č. 4 - EX 801/2012 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. zo dňa 9.10.2012 - Ex. úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, opravn.: Banco Banif Mais, S.A., pob. zahr. banky, IČO 35 945 745 - 244/12, 95/23		-

ČASŤ C: ĽARCHY

Vlastník poradové číslo 4	Z 1625/05 - ZALOŽNÉ PRÁVO : na nehn. parcelu registra C č. 4 - Daňový úrad Trnava - Rozh. o zriadení zálož. práva č.649/340/29218/05/MAC/2886 právopl. dňa 20.5.2005 - 101/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 1624/05 - EXEKUČNÉ ZALOŽNÉ PRÁVO : na parcelu registra C č.4, Ex.úrad Bratislava I - súd.ex.Mgr. Angelika Slopovská - Exekučný príkaz Ex 21/05 zo dňa 27.5.2005, opravn.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31351026 - 124/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUČNÉ ZALOŽNÉ PRÁVO : na parcelu registra C č. 4 - Exekučný príkaz EX 129/05 zo dňa 3.10.2006, Ex.úrad Hlohovec, Mgr. Ing. R. Liščák, opravn.: mal. Alžbeta Fančovičová, [*24.01.1991], mal. Lukáš Fančovič [*11.03.1992], mal. Simona Fančovičová, nar.2.4.1993, mal. Michaela Fančovičová, nar.17.7.1995, zast.matkou Eva Fančovičová, nar.7.2.1972 - Z 2919/06 - 134/07, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	ZALOŽNÉ PRÁVO : Z 4061/07 : na nehn. parcelu registra C č. 4 - Daňový úrad Hlohovec - Rozh. o zriadení zálož. práva č.647/320/30731/07/Bač vykonateľné dňa 20.11.2007, právopl. dňa 11.1.2008 - 247/07, 27/08, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUČNÉ ZALOŽNÉ PRÁVO : na parcelu registra C č. 4 - Exekučný príkaz EX 892/07 zo dňa 21.11.2008, Ex.úrad, Mgr. A. Juhásová, Matuskova 1, 917 00 Trnava, opravn.: mal. Alžbeta Fančovičová [*24.01.1991], mal. Lukáš Fančovič [*11.03.1992], zast. Eva Gundová a Stanislav Gunda - Z 4232/08 - 1/09, 95/23
Vlastník poradové číslo 4, 5	EXEKUČNÉ ZALOŽNÉ PRÁVO : na nehn. parcelu registra C č. 4 - Ex príkaz EX 200/04 zo dňa 5.3.2009 - Ex.úrad Trnava, JUDr. Z. Levakova, so sídlom Trnava, Františkánska 2, opravn.: Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., IČO 36 233 130 - Z 921/09 - 32/09, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUČNÉ ZALOŽNÉ PRÁVO : na parcelu registra C č. 4 - EX 801/2012 - Ex. príkaz zo dňa 30.11.2012 - Ex. úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, opravn.: Banco Banif Mais, S.A., pob. zahr. banky, IČO 35 945 745 - Z 5695/12 - 292/12, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2951/2017 - Na parcelu registra C č. 4 - EX 37808/11 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.03.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného, SR-MVSR, Špitalska 14, Bratislava, Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Ágh - 524/17, 95/23

Vlastník poradové číslo 4	Z 2953/2017 - Na parcely registra C 8 4 EX 32372/09 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Špitálska 14, Bratislava, Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, sudný exekutor JUDr. Ladislav Agh - 525/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2954/2017 - Na parcely registra C 8 4 EX 32379/09 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Špitálska 14, Bratislava, Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, sudný exekutor JUDr. Ladislav Agh - 526/17, 95/23

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 16.05.2025 za účasti spoluvlastníčky. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností, ktorej časť je spracovaná v prílohe.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová ani žiadna iná technická dokumentácia nebola predložená. Na základe obhliadky a zamerania som vytvoril schematický pôdorys stavby rodinného domu, ktorý sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisov z listu vlastníctva, kópii katastrálnej mapy).

Vlastníctvo k stavbe a pozemkom v príslušnom spoluvlastníckom podiele je usporiadané - vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 67, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 229, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,
- parcelné číslo 4, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3276, obec Bučany, katastrálne územie Bučany.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 348, v spoluvlastníckom podiele 1/2, postavený na pozemku parcelné číslo 67, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1775, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,
- vonkajšie úpravy na p. č. 67- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa, plynová prípojka, NN prípojka, betónové spevnené plochy, podzemná pivnica.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia je existujúca stavba rodinného domu s príslušenstvom a pozemky v zastavanom území obce Bučany, podľa územného plánu obce predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú na území „plochy bytovej zástavby- rodinné domy“.

Územný plán obce sa nachádza na internetovej stránke: <https://www.bucany.sk/samosprava/uzemny-plan-obce/>



Výrez z výkresu č. 2 „Komplexné urbanistické riešenie s označením polohy ohodnocovaných pozemkov (biele šípky)

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 67

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 67	1960	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	1 775,68
Technická hodnota	$18,75 \% \text{ z } 1\,775,68 \text{ €}$	332,94

2.1.2 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 67

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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,225 * 1,25 * 1,60 = 2,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 67	1980	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	2 340,03
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,340,03 \text{ €}$	234,00

2.1.3 Vonkajšia úprava: Kanalizácia do žumpy na p. č. 67**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: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do žumpy na p. č. 67	1960	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	573,59
Technická hodnota	$18,75 \% \text{ z } 573,59 \text{ €}$	107,55

2.1.4 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 67**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	$1 / 2$

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. 67	1960	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	2 026,15
Technická hodnota	$18,75 \% \text{ z } 2\,026,15 \text{ €}$	379,90

2.1.5 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 67**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	$1 / 2$

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. 67	1995	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	795,02
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 795,02 \text{ €}$	198,76

2.1.6 Vonkajšia úprava: NN prípojka**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) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
 Počet merných jednotiek: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2010	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	144,69
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 144,69 \text{ €}$	72,35

2.1.7 Vonkajšia úprava: Betónové sp. plochy na p. č. 67**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: $3,00*3,00+18,00*1,2 = 30,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónové sp. plochy na p. č. 67	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	991,96
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 991,96 \text{ €}$	247,99

2.1.8 Vonkajšia úprava: Podzemná pivnica na p. č. 67**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ zamernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $3,50 * 2,50 * 2,4 = 21 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1 / 2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na p. č. 67	1960	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,954 * 0,95$	8 077,55
Technická hodnota	$18,75 \% \text{ z } 8 077,55 \text{ €}$	1 514,54

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY**2.2.1 Zlúčená stavba: Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67, k. ú. Bučany**

Dom má jedno nadzemné podlažie, bez podzemného podlažia a bolo postavené približne v päťdesiatich rokoch (doklad o veku stavby nebol predložený ani zistený) a počas svojej životnosti bol postupne čiastočne modernizovaný. Je tvaru písmena L a pozostáva z dvoch častí. Vstup do domu od ulice cez podbránie do dvora a odtiaľ je prístup samostatne do prednej časti a do zadnej časti domu. Predná časť bola v čase obhliadky využívaná a obývaná, zadná časť nevyužívaná, v zlom technikom stave a čiastočne poškodená.

Predná časť pozostáva z troch obytných miestností (izby) a príslušenstva- zádverie, chodba, kuchyňa, špajza, kúpeľňa.
 Zadná časť pozostáva z dvoch obytných miestností (izby) a príslušenstva- zádverie, kuchyňa, kúpeľňa, WC.

Stavba je založená predpokladám na betónových základových pásoch vrátane izolácie proti zemnej vlhkosti. Steny obvodové nosné ako aj vnútorné nosné a nenosné murované z tehál hr. do 450 mm. Stropy drevené trámov s rovným podhl'adom, v zadnej časti v zadnej izbe železobetónový strop. Strešná konštrukcia drevený krov sedlového tvaru, strešná krytina pálená škridla, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, v zadnej časti v mieste zadnej izba strecha plochá s hydroizoláciou z asfaltových pásov. Vonkajšia povrchová úprava stien- hrubovrstvová vápennocementová omietka hladká a fasádny náter. Povrchové úpravy stien a stropov- vápennocementové omietky hladké a maľby, v soc. miestnostiach

keramické obklady. Nášľapné vrstvy v obytných miestnostiach predná časť- drevené doskové, v kúpeľni keramická dlažba, v kuchyni PVC kuchyni na chodbe prevažne koberec, v zadnej časti prevažne PVC a v kúpeľni keramická dlažba. Okná v prednej časti od ulice v dvoch izbách a na chodbe plastové s izolačným dvojskom + kovové int. žalúzie, ostatné okná drevené s jednoduchým zasklením. Vnútorne dvere drevotriekové v plechových zárubniach plné.

Zdroj vykurovania- len lokálny v prednej časti, v predných izbách plynová kachle tzv. gamatky, zdroj TUV – zásobníkový ohrievač kúpeľni, zadná časť bez vykurovania. Zdroj vody z verejného vodovodu. Kanalizácia do vlastnej žumpy. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod nezistený. Rozvod plynu v prednej časti do izieb a kuchyne.

Zariadenie predmetu predná časť- kuchynská linka priama, samostatný sporák kombinovaný, antikorový drez s drezovou batériou, v kúpeľni keramická misa s predstennou keramickou nádržkou, umývadlo, zamurovaná liatinová vaňa, zadná časť- murovaný sprchový kút, malé umývadlo, WC s nástennou nádržkou.

2.2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67_zadná časť

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1955	5,95*10,50	62,48	120/62,48=1,921

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	10	1161,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	40	240,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	10	684,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	10	517,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	10	481,5
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	5	156,75
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	30	35,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	0	30,0
	Spolu	5855		5355,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.6 bm)	30 88	0 0	30,0 88,0
37	Vnútorne vybavenie 37.5 umývadlo (1 ks) 37.9 samostatná sprcha (1 ks)	10 75	0 0	10,0 75,0
38	Vodovodné batérie 38.3 pákové nerezové (1 ks) 38.4 ostatné (2 ks)	20 30	0 0	20,0 30,0
39	Záchod 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady 40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	Spolu	308		308,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

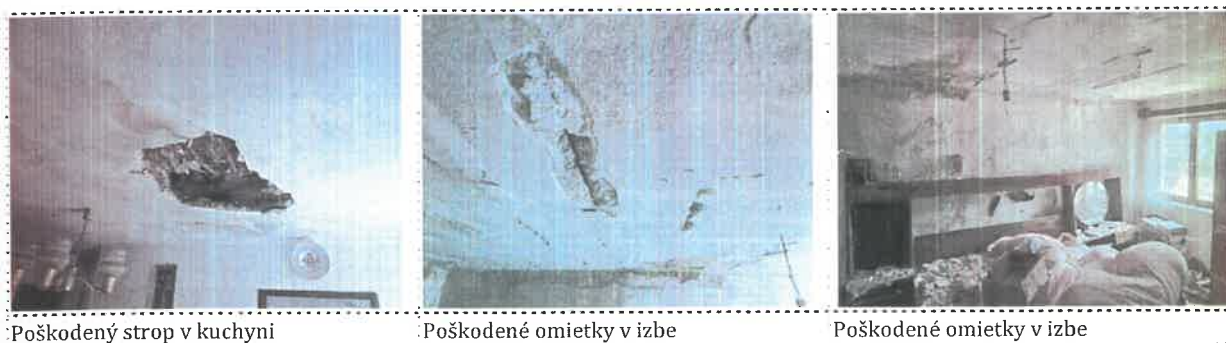
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5855 + 308 * 1,921) / 30,1260$	$(5355,8 + 308 * 1,921) / 30,1260$	213,99	197,42

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom- zadná časť je v zlom technickom stave, čiastočne poškodená a boli zistené závady, ktoré obmedzujú užívanie tejto časti domu. Prvky dlhodobej životnosti vykazujú vonkajšie znaky porúch a poškodení- poškodený min. 1 ks stropného trámu. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je zabezpečovaná. Z dôvodu čiastočnej modernizácie v ostatných rokoch vykonám výpočet opotrebovania pomocou analytickej metódy. Poškodenosť stavby je zohľadnená pri výpočte rozpočtového ukazovateľa.



Poškodený strop v kuchyni

Poškodené omietky v izbe

Poškodené omietky v izbe

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	16,21	50,00	8,11
2	Zvislé konštrukcie	23,39	65,00	15,20
3	Stropy	11,55	70,00	8,09
4	Zastrešenie bez krytiny	9,71	75,00	7,28
5	Krytina strechy	10,18	80,00	8,14
6	Klmpiarske konštrukcie	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,05	70,00	2,84
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,65	80,00	2,12
9	Vnútorné keramické obklady	0,34	80,00	0,27
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,21	70,00	2,25
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,74	80,00	4,59
14	Povrchy podláh	2,87	80,00	2,30
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	4,73	80,00	3,78
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,35	70,00	0,95
19	Vnútorná kanalizácia	0,17	70,00	0,12
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	1,99	80,00	1,59
23	Hygienické zariadenia a WC	1,86	80,00	1,49
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				69,12%
Technický stav				30,88%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$213,99 \text{ €/m}^2 \cdot 62,48 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	50 222,09
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$197,42 \text{ €/m}^2 \cdot 62,48 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	46 333,22
Technická hodnota	$30,88\% \text{ z } 46 333,22$	14 307,70

Poškodenosť stavby: $(50 222,09 \text{ €} - 46 333,22 \text{ €}) / 50 222,09 \text{ €} \cdot 100 \% = 7,74\%$

2.2.1.2 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67_predná časť

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1955	13,350*7,10+7,500*5,950	139,41	120/139,41=0,861

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6900

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	198
37	Vnútorne vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	918

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6900 + 918 * 0,861)/30,1260$	255,27

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom- predná časť je v priemernom technickom stave. Konštrukčné základy, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie domu neboli zistené (okrem lokálneho výskytu vlhkosti poškodenia omietky v jednej izbe). Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je len čiastočne zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri nedostatočnej údržbe. Z dôvodu čiastočnej modernizácie v ostatných rokoch vykonám výpočet opotrebovania pomocou analytickej metódy.

Výpočet opotrebovania analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	12,28	55,00	6,75
2	Zvislé konštrukcie	21,82	60,00	13,09
3	Stropy	9,72	65,00	6,32
4	Zastrešenie bez krytiny	7,35	65,00	4,78
5	Krytina strechy	6,84	60,00	4,10
6	Klampiarske konštrukcie	0,96	85,00	0,82
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,12	50,00	2,56
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,11	80,00	1,69
9	Vnútorné keramické obklady	1,79	70,00	1,25
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,43	60,00	1,46
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,78	30,00	2,03
14	Povrchy podláh	4,28	60,00	2,57
15	Vykurovanie	1,53	50,00	0,77
16	Elektroinštalácia	5,44	75,00	4,08
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,66	60,00	1,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	60,00	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,45	50,00	0,23
21	Ohrev teplej vody	0,83	80,00	0,66
22	Vybavenie kuchýň	3,68	60,00	2,21
23	Hygienické zariadenia a WC	0,96	80,00	0,77
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,84	60,00	2,30
	Opotrebenie			59,52%
	Technický stav			40,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$255,27 \text{ €/m}^2 \cdot 139,41 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	133 676,16
Technická hodnota	$40,48\% \text{ z } 133 676,16$	54 112,11

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67, k. ú. Bučany

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67_zadná časť	46 333,22	14 307,70
2.	Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67_predná časť	133 676,16	54 112,11
	Spolu	180 009,38	68 419,81

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Vodovodná prípojka na p. č. 67	1 775,68	332,94
Vodomerná šachta na p. č. 67	2 340,03	234,00
Kanalizácia do žumpy na p. č. 67	573,59	107,55
Žumpa na p. č. 67	2 026,15	379,90
Plynová prípojka na p. č. 67	795,02	198,76
NN prípojka	144,69	72,35
Betónové sp. plochy na p. č. 67	991,96	247,99
Podzemná pivnica na p. č. 67	8 077,55	1 514,54
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 724,67	3 088,03
Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67, k. ú. Bučany	180 009,38	68 419,81
Celkom:	196 734,05	71 507,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Trnava, v obci Bučany (asi 2380 obyvateľov), katastrálne územie Bučany, na ulici Kostolná, v zástavbe rodinných domov. Jedná sa o širšie centrum obce a jej občianska vybavenosť obce je dostupná do asi 10 minút pešo- rímskokatolícky kostol, obchod s potravinami, základná škola, materská škola, pošta, obecný úrad. Okresné a zároveň krajské mesto Trnava je vzdialené asi 11 km juhozápadne, asi 15 minút autom, historické centrum Bratislavy asi 65 km juhozápadne, asi 50 minút autom. Najbližšie napojenie na diaľnicu D1 sa nachádza asi 5,50 km severovýchodne v smere na Hlohovec.

Obec sa nachádza v Podunajskej pahorkatine, na pomedzí geomorfologických častí Trnavská tabuľa a Dudvážska mokrad'. Obcou preteká potok Horná Blava, ktorý východne od obce ústí do Horného Dudváhu. Severným okrajom obce vedie cesta I/61 (Trnava – Piešťany), z ktorej odbočuje cesta III/1228 a III/1337, vedúca až do Sládkovičova. Od roku 1876 vedie juhovýchodnou časťou extravilánu železničná trať Bratislava – Žilina. Trnava je vzdialená 9 km juhozápadne, Hlohovec 10 km východne a Piešťany 24 km severovýchodne. Približne 9 km severne sa nachádza atómová elektráreň Jaslovské Bohunice zdroj: wikipedia.org).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bola časť stavby rodinného domu (predná časť) využívaná na bývanie, zadná časť domu nevyžívaná a poškodená. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie vzhľadom na polohu je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 1775, 229, 3276, katastrálne územie Bučany, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo a exekučné záložné práva- pozrť listy vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite ale zároveň aj na uvedené riziká spojené s využívaním nehnuteľností uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,60 ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	8	2,64
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				

	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	143,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 143,88 / 180$	0,799
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 71\,507,84 \text{ €} * 0,799$	57 134,76 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: P. č. 67, k. ú. Bučany

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorja. Je rovinný, ohraničený lícom domu ako aj susedným oplotením, v zadnej časti mierne sklonitý, priamo prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie zo západnej strany, kde sa nachádzajú inžinierske siete (vodovod, el. energia a telekomunikácie, kanalizácia, plyn). Je nepravidelného tvaru, v zadnej časti postupne zúžený v severozápadnej strane na šírku asi 4 metre. Čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu s. č. 348 a príslušenstvom a z ostatnej časti zatravněný, v zadnej sčasti zarastený náletovým drevinami.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 40 % z jednotkovej východiskovej hodnote mesta Bratislava zároveň koeficient zvyšujúcich faktorov 2,20- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Koeficient redukovujúcich faktorov vo výške 0,90- tvar pozemku, veľkosť- spoluvlastnícky podiel.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
67	zastavané plochy a nádvorja	784	784,00	3/9	261,33

Obec:

Bučany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,20 * 0,90$	3,2432
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,2432$	86,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 784,00 \text{ m}^2 * 86,14 \text{ €/m}^2$	67 533,76 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 3/9 * 67 533,76 \text{ €}$	22 511,25 €

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: P. č. 4, k. ú. Bučany

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako záhrada. Je svahovitý s výškovým rozdielom asi 13 metrov medzi západnou a východnou hranicou, približne lichobežníkového tvaru, ohraničený oplotením. Nie je priamo prístupný z miestnej komunikácie ale asi 75 m od miestnej komunikácie a to po zatravnovaných parcelách vo vlastníctve obce Bučany ako aj cez parcelu Rímskokatolíckej cirkvi, kde sa nachádza aj kostol. Je nezastavaný, neudržiavaný, nevyužívaný celoplošne zatravnovaný a zarastený náletovými drevinami a stromami.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 40 % z jednotkovej východiskovej hodnote mesta Bratislava zároveň koeficient povyšujúcich faktorov 1,60- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,80- svahovitosť pozemku, bez priameho prístupu z miestnej komunikácie, veľkosť-spoluvlastnícky podiel.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4	záhrada	1395	1395,00	3/9	465,00

Obec:

Bučany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00

koeficient funkčného využitia územia		
k_I		
koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z		
koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,60 * 0,80$	1,1520
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,1520$	30,60 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 1\,395,00 \text{ m}^2 * 30,60 \text{ €/m}^2$	42 687,00 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 3/9 * 42\,687,00 \text{ €}$	14 229,00 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 348, v spoluvlastníckom podiele 1/2, postavený na pozemku parcelné číslo 67, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1775, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,

pozemok parcelné číslo 67, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 229, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,

pozemok parcelné číslo 4, v spoluvlastníckom podiele 3/9, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3276, obec Bučany, katastrálne územie Bučany,

pre účel konkurzného konania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 09.06.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

65 300,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Vodovodná prípojka na p. č. 67	266,02	1/2	133,01
Vodomerná šachta na p. č. 67	186,97	1/2	93,48
Kanalizácia do žumpy na p. č. 67	85,93	1/2	42,97
Žumpa na p. č. 67	303,54	1/2	151,77
Plynová prípojka na p. č. 67	158,81	1/2	79,40
NN prípojka	57,81	1/2	28,90
Betónové sp. plochy na p. č. 67	198,14	1/2	99,07

Podzemná pivnica na p. č. 67	1 210,12	1/2	605,06
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 467,34		1 233,67
Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67, k. ú. Bučany	54 667,42	1/2	27 333,71
Spolu stavby			28 567,38
Pozemky			
P. č. 67, k. ú. Bučany - parc. č. 67 (261,33 m ²)	67 533,76	3/9	22 511,25
P. č. 4, k. ú. Bučany - parc. č. 4 (465 m ²)	42 687,00	3/9	14 229,00
Spolu pozemky (726,33 m ²)			36 740,25
Všeobecná hodnota celkom			65 307,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			65 300,00

Slovom: Šestdesiatpäťtisícosemsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

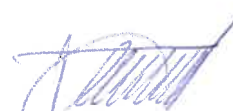
Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- záložné právo a exekučné záložné práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 9.6.2025




Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 26.03.2025 (1xA4) | Strana č. 25 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1775, k. ú. Bučany (1xA4) | Strana č. 26 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 229, k. ú. Bučany (2xA4) | Strana č. 27 - 28 |
| 4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3276, k. ú. Bučany (2xA4) | Strana č. 29 - 30 |
| 5. Kópia katastrálnej mapy na parcelu 67 (1xA4) | Strana č. 31 |
| 6. Kópia katastrálnej mapy na parcelu 4 (1xA4) | Strana č. 32 |
| 7. Schematický pôdorys- zameranie skutkového stavu (1xA4) | Strana č. 33 |
| 8. Fotodokumentácia (3xA4) | Strana č. 34 - 36 |

SPOLU PRÍLOHY: 12xA4

STRANA č. 25 - 36

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 207 Trnava
Obec : 506851 Bučany
Katastrálne územie : 807109 Bučany
Dátum vyhotovenia : 6.6.2025
Čas vyhotovenia : 12:02:34
Údaje platné k : 5.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1775

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby				Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti
348	67	10	rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 67 pod stavbou s.č. 348 je evidovaný na liste vlastníctva č. 229.				
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:
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu/vlastnícky podiel	
1	Fančovič Štefan r. Fančovič, 919 28, Bučany, č. 348, SR, Dátum narodenia: 27.12.1968 Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva s vecným bremenom V 784/01 právoplatná 23.4.2001 - 57/01 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky	1/2	
	Na dom s.č.348 na parc.č.67 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-3 zo dňa 25.4.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloповská, opravn.: Vúštenot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - P2 41/05 - 73/05	-	K nehnuteľnosti
	Na dom s.č.348 na parc.č.67 - Ex.prikaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-25 zo dňa 10.6.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloповská, opravn.: Vúštenot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - P1 44/05 - 99/05	-	
2	Fančovičová Eva r. Gundová, 919 28, Bučany, č. 348, SR, Dátum narodenia: 07.02.1972 Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva s vecným bremenom V 784/01 právoplatná 23.4.2001 - 57/01 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky	1/2	
	Na dom s.č.348 na parc.č.67 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-3 zo dňa 25.4.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloповská, opravn.: Vúštenot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - P2 41/05 - 73/05	-	K nehnuteľnosti
	Na dom s.č.348 na parc.č.67 - Ex.prikaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-25 zo dňa 10.6.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloповská, opravn.: Vúštenot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - P1 44/05 - 99/05	-	

P1 87/07 - na dom s.č.348 na parc.č.67 - Daňový úrad Trnava - Rozh.o zriadení zálož.práva č.647320/30752/07/Bač vykonateľné dňa 19.9.2007 - 151/07	-
P1 - 102/10 - na nehn. dom s.č.348 na p.č.67 - EX 342/2010 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. zo dňa 23.3.2010 - JUDr. Táňa Pačesová, Ex.úrad Bratislava 5, opravn.: Slovenský plynárenský priemysel, a.s. - 64/10	-

Správa - Neevidovani
Nájomca - Neevidovani
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

K nchuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	ZÁLOŽNÉ PRÁVO na podiel 1/2-ica pod por.č.1 na nehn.rod. dom s.č.348 na parc.č.67 - Daňový úrad Hlohovec - Rozh. č.k.647350/1898/104 právopl. dňa 25.5.2004 - Z 1664/04, - 1989/04 - 100/04
Vlastník poradové číslo 1, 2	EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na dom s.č.348 na parc.č.67 - Ex.úrad Bratislava 1 - súd ex. Mgr. Angelika Sloповská - Exekučný príkaz Ex 21/05 zo dňa 27.5.2005, opravn.: Vúštenot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO : 31351026 - Z 1624/05 - 124/05
Vlastník poradové číslo 1	EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na dom s.č.348 na parc.č.67 - Exekučný príkaz EX 129/05 zo dňa 3.10.2006, Ex.úrad Hlohovec, Mgr. Ing. R. Liščák, opravn.: mal. Alžbeta Fančovičová, [*24.01.1991], mal. Lukáš Fančovič, [*1.03.1992], mal. Simona Fančovičová, nar. 2.4.1993, mal. Michaela Fančovičová, nar. 17.7.1995, zast. matkou Eva Fančovičová, nar. 7.2.1972 - Z 2919/06 - 134/07
Vlastník poradové číslo 1	EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na dom s.č.348 na parc.č.67 - Exekučný príkaz EX 892/07 zo dňa 21.11.2008, Ex.úrad, Mgr. A. Juhašová, Matušková 1, 917 00 Trnava, opravn.: mal. Alžbeta Fančovičová [*24.01.1991], mal. Lukáš Fančovič [*11.03.1992], zast. Eva Gundová a Stanislav Gunda - Z 4282/08 - 1/09
Vlastník poradové číslo 1, 2	EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na nehn.dom s.č.348 na p.č.67 - Ex.prikaz EX 2000/04 zo dňa 5.3.2009 - Ex.úrad Trnava, JUDr. Z. Leváková, so sídlom Trnava, Františkanska 2., opravn.: Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., IČO: 36 235 130 - Z 921/09 - VZ 32/09
Vlastník poradové číslo 1	Z 2954/2017 - Na rodinný dom s. č. 348 na parcele registra C č. 67: EX 33759/09 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 1/2 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Spitálska 14, Bratislava; Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekutor JUDr. Ladislav Agh - 526/17
Vlastník poradové číslo 2	ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na nehn. dom s.č.348 na parc.č.67 - Daňový úrad Hlohovec - Rozh.o zriadení zálož.práva č.649330/30752/07/Bač právopl.dňa 4.10.2007 - Z 3219/07 - 215/07
Vlastník poradové číslo 2	Z 1301/2022 - Na rodinný dom s. 348 na parcele registra C č. 67 - 432EX 1002/21 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 17.02.2022 na spoluvlastnícky podiel 1/2 v prospech oprávneného: Slovenská konsolidácia a.s., IČO: 35776005, Cintorínska 2831/21, 814 99 Bratislava, SR: Exekutorský úrad Hlohovec, Nám. Sv. Michala 5/A, 920 01 Hlohovec, Súdny exekutor JUDr. Lukáš Liščák - 113/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 229

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

— Pozemek nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umieśtnienie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Vlastník

123Správca - Neevidovaní

Náiomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Necvidovaní

Thsal

223

Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCIÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na nem.p.č. 67 - Ex.prikaz EX 200/04 zo dňa 5.3.2009 - Ex.úrad Trnava, JUDr.Z.Leváková, so sídlom Trnava, Františkánska 2, opravn.: Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., IČO: 36 235 130 - Z 921/09 - 32/09, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCIÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO: na parcelu registra C č. 67 - EX 801/2012 - Ex. prikaz zo dňa 30.11.2012 - Ex. úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, opravn.: Banco Banif Mais, S.A., pob. zahr. banky, IČO: 35 945 745 - Z 5695/12 - 292/12, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2951/2017 - Na parcely registra C č. 67: EX 37808/11 - Exekučný prikaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Spitálska 14, Bratislava; Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Agh - 524/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2953/2017 - Na parcely registra C č. 67: EX 33372/09 - Exekučný prikaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Spitálska 14, Bratislava; Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Agh - 525/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2954/2017 - Na parcely registra C č. 67: EX 33759/09 - Exekučný prikaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Spitálska 14, Bratislava; Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Agh - 526/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	ZALOŽNÉ PRÁVO : na nem.parc.č.67. - Daňový úrad Trnava - Rozh.o zriadení zálož. práva č.649/340/29217/05/MAC/2886 právop. dňa 20.5.2005 - Z 1472/05 - 100/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	ZALOŽNÉ PRÁVO : na nem.parc.č. 67. - Daňový úrad Hlohovec - Rozh.o zriadení zálož. práva č.649/320/30752/07/Buč právop. dňa 4.10.2007 - Z 3219/07 - 215/07, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	EXEKUCIÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO : na nem.p.č.67 - Ex.prikaz EX 200/04 zo dňa 5.3.2009 - Ex.úrad Trnava, JUDr.Z.Leváková, so sídlom Trnava, Františkánska 2, opravn.: Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., IČO: 36 235 130 - Z 921/09 - 32/09, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	Z 1301/2022 - Na parcely registra C č. 67 - 432EX 1002/21 - Exekučný prikaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 17.02.2022 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: Slovenská konsolidácia a.s., IČO: 35776005, Cintorínska 2831/21, 814 99 Bratislava, SR: Exekutorský úrad Hlohovec, Nám. Sv. Michala 5/A, 920 01 Hlohovec, Súdny exekútor JUDr. Lukáš Lúšňák - 113/22, 95/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 207 Trnava Dátum vyhotovenia : 6.6.2025
Obec : 506851 Bučany Čas vyhotovenia : 12:04:48
Katastrálne územie : 807109 Bučany Údaje platné k : 5.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3276

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4	1395	Záhrada	4		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku
4 Pozemok prevážne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu/vlastnícky podiel
1	KOŠTÁL František, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Rozhodnutie D 866/68 - 32/71 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/9
2	KOŠTÁL Ernest, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Rozhodnutie D 866/68 - 32/71 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/9
3	Málik Ondrej r. Málik a Adriana Máliková r. Čížová, Mgr., Bučany 360, Bučany, PSČ 919 28, SR, Dátum narodenia: 24.03.1970, Dátum narodenia: 01.07.1971, BSM Titul nadobudnutia: Okresný úrad Hlohovec: V 339/2023 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 29.03.2023 - 95/23 (V 1056/2023) Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/9
4	Fančovič Štefan r. Fančovič, 919 28, Bučany, č. 348, SR, Dátum narodenia: 27.12.1968	3/9

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva s vecným bremenom V 784/01 právoplatná dňa 23.4.2001 - 57/01			
Iné údaje: Bez zápisu			K nehnuteľnosti
Poznámky			
P2 41/05 - Na nehnuteľnosť parcelu registra C č.4: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-3 zo dňa 25.4.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloposká, opráv.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - 73/05, 95/23			-
P1 44/05 - Na nehnuteľnosť parcelu registra C č.4 - Ex.prikaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-25 zo dňa 10.6.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloposká, opráv.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - 99/05, 95/23			-
P 830/12 - Na parcelu registra C č.4 - EX 801/2012 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. zo dňa 9.10.2012 - Ex.úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa, opráv.: Banco Banif Mais, S.A., pob. zahr. banky, IČO: 35 945 745 - 244/12, 95/23			-
5 Fančovičová Eva r. Gundová, 919 28, Bučany, č. 348, SR, Dátum narodenia: 07.02.1972			3/9
Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva s vecným bremenom V 784/01 právoplatná dňa 23.4.2001 - 57/01			
Iné údaje: Bez zápisu			K nehnuteľnosti
Poznámky			
P2 41/05 - Na nehnuteľnosť parcelu registra C č.4: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-3 zo dňa 25.4.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloposká, opráv.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - 73/05, 95/23			-
P1 44/05 - Na nehnuteľnosť parcelu registra C č.4 - Ex.prikaz na vykonanie exekúcie predajom nehn. - EX 21/05-25 zo dňa 10.6.2005, Ex.úrad Bratislava I, Mgr.A.Sloposká, opráv.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - 99/05, 95/23			-
P1 87/07 - Na nehnuteľnosť parcelu registra C č.4: - Daňový úrad Hlohovec - Rozh.o zriadení zálož.práva č.647/32030752/07/Bač. vykonateľné dňa 19.9.2007 - 151/07, 95/23			-
P1 - 102/10 - na nehn.p.č. 4 - EX 342/2010 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehn. zo dňa 23.3.2010 - JUDr. Táňa Pačesová, Ex.úrad Bratislava 5, opráv.: Slovenský plynačenský priemysel, a.s. - 64/10, 95/23			-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iné oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Z 1625/05 - ZÁLOŽNÉ PRAVO : na nehn.parcelu registra C č.4 - Daňový úrad Trnava - Rozh.o zriadení zálož.práva č.649/340/2921805/MAC/2886 právoplatné dňa 20.5.2005 - 101/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 1624/05 - EXEKUCIÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO : na parcelu registra C č.4, Ex.úrad Bratislava I - sud.ex.Mgr.Angelika Sloposká - Exekučný príkaz EX 21/05 zo dňa 27.5.2005, opráv.: Vústenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31351026 - 124/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCIÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO : na parcelu registra C č.4 - Exekučný príkaz EX 129/05 zo dňa 3.10.2006, Ex.úrad Hlohovec, Mgr.Ing.R.Lišek, opráv.: mal.Aľžbeta Fančovičová, [*24.01.1991], mal.Lukáš Fančovič, [*11.03.1992], mal.Simona Fančovičová, nar.2.4.1993, mal.Michaela Fančovičová, nar.17.7.1995, zast.matkou Eva Fančovičová, nar.7.2.1972 - Z 2919/06 - 134/07, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	ZÁLOŽNÉ PRAVO : Z 4061/07 : na nehn.parcelu registra C č.4 - Daňový úrad Hlohovec - Rozh.o zriadení zálož.práva č.647/32030731/07/Bač. vykonateľné dňa 20.11.2007, právoplatné dňa 11.1.2008 - 247/07, 27/08, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCIÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO : na parcelu registra C č.4 - Exekučný príkaz EX 892/07 zo dňa 21.11.2008, Ex.úrad, Mgr.A.Juhosová, Matušková I, 917 00 Trnava, opráv.: mal.Aľžbeta Fančovičová [*24.01.1991], mal.Lukáš Fančovič [*11.03.1992], zast. Eva Gundová a Stanislav Gunda - Z 4282/08 - 1/09, 95/23
Vlastník poradové číslo 4, 5	EXEKUCIÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO : na nehn.parcelu registra C č.4 - Ex.prikaz EX 200/04 zo dňa 5.3.2009 - Ex.úrad Trnava, JUDr.Z.Levaková, so sídlom Trnava, Františkánska 2, opráv.: Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., IČO: 36 235 130 - Z 921/09 - 32/09, 95/23

Vlastník poradové číslo 4	EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO: na parcelu registra C č. 4 - EX 801/2012 - Ex. príkaz zo dňa 30.11.2012 - Ex. úrad Nitry, JUDr. Miroslav Šipa, opravn.: Banco Banif Mais, S.A., pob. zahr. banky, IČO: 35 945 745 - Z 5695/12 - 292/12, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2951/2017 - Na parcely registra C č. 4; EX 37808/11 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Spitaliska 14, Bratislava; Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Agh - 524/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2953/2017 - Na parcely registra C č. 4; EX 32372/09 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Spitaliska 14, Bratislava; Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Agh - 525/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 4	Z 2954/2017 - Na parcely registra C č. 4; EX 33759/09 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 24.05.2017 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: SR-MVSR, Spitaliska 14, Bratislava; Exekutorský úrad Bratislava, Jaskový rad 79, 831 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Ladislav Agh - 526/17, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	ZÁLOŽNÉ PRAVO: na nch.parcelu registra C č. 4 - Daňový úrad Trnava - Rozhod. zriadení zálož. práva č 649/340/2921705/MAC/2886 právop. dňa 20.5.2005 - Z 1472/05 - 100/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	EXEKUCNÉ ZÁLOŽNÉ PRAVO: na nch.parcelu registra C č. 4 - Ex. úrad Bratislava 1 - súd ex.Mgr. Angelika Šlobovská - Exekučný príkaz Ex 21/05 zo dňa 27.5.2005, opravn.: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31531026 - Z 1624/05 - 124/05, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	ZÁLOŽNÉ PRAVO: na nch.parcelu registra C č. 4 - Daňový úrad Hlohovec - Rozhod. zriadení zálož. práva č 649/320/30752/07/Bac právop. dňa 4.10.2007 - Z 3219/07 - 215/07, 95/23
Vlastník poradové číslo 5	Z 1301/2022 - Na parcely registra C č. 4 - 432EX 1002/21 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 17.02.2022 na spoluvlastnícky podiel 3/9 v prospech oprávneného: Slovenská konsolidácia a.s., IČO: 35776005, Cintorínska 283/21, 814 99 Bratislava, SR; Exekutorský úrad Hlohovec, Nám. Sv. Michala 5/A, 920 01 Hlohovec; Súdny exekútor JUDr. Lukáš Liščák - 113/22, 95/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

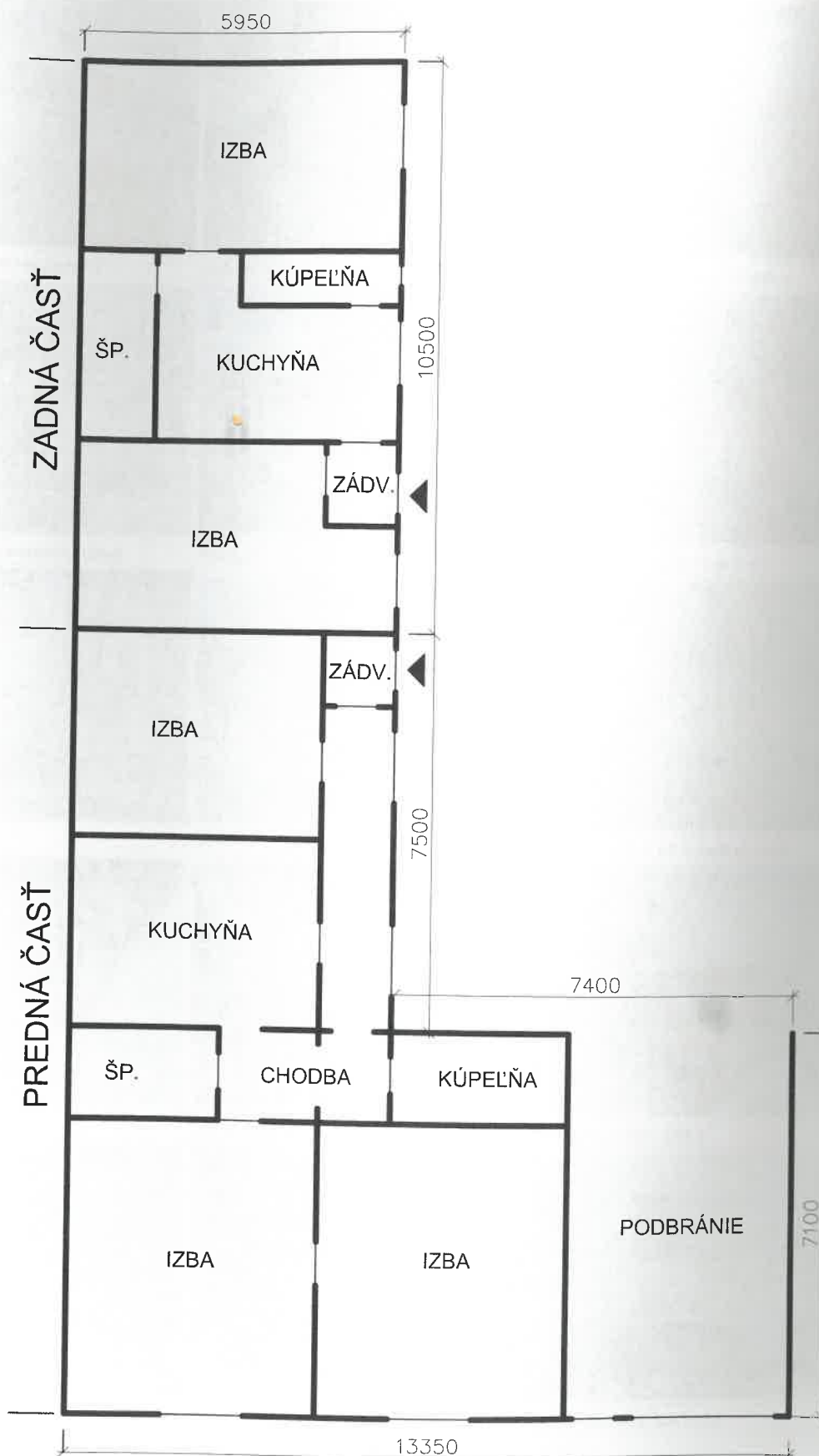


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trnava	Obec	Bučany	Katastrálne územie	Bučany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 67					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 6. 6. 2025 12:04:13			Bez autorizácie			
Údaje platné k 5. 6. 2025 18:00:00						

¹⁶⁸ Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Trnava	Bučany	Bučany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k			

SCHEMATICKÝ PÔDORYS – ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU
Rodinný dom s. č. 348, na p. č. 67, k. ú. Bučany



FOTODOKUMENTÁCIA

Rodinný dom s. č. 348 na p. č. 67, k. ú. Bučany



Pohľad od ulice- juhozápadný



Pohľad severozápadný



Pohľad z dvora- juhovýchodný



Pohľad z dvora- severovýchodný



Pohľad z dvora- severovýchodný



Podzemná pivnica na p. č. 67



Dvor na p. č. 67



Pohľad na p. č. 67 v zadnej časti



Pohľad na p. č. 67 v zadnej časti



Zadná časť RD- vstup



Zadná časť RD- zádverie



Zadná časť RD- izba 1



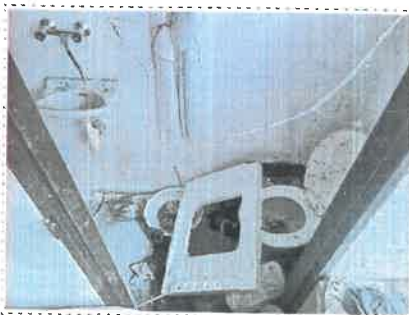
Zadná časť RD- izba 1



Zadná časť RD- kuchyňa



Zadná časť RD- kuchyňa



Zadná časť RD- kúpeľňa



Zadná časť RD- kúpeľňa



Zadná časť RD- špajza



Zadná časť RD- špajza



Zadná časť RD- izba 2



Zadná časť RD- izba 2



Predná časť RD- vstup a zádverie



Predná časť RD- chodba



Predná časť RD- izba 1



Predná časť RD- izba 1



Predná časť RD- kuchyňa



Predná časť RD- kuchyňa



Predná časť RD- chodba



Predná časť RD- kúpeľňa



Predná časť RD- kúpeľňa



Predná časť RD- špajza



Predná časť RD- izba 2



Predná časť RD- izba 2



Predná časť RD- izba 3



Predná časť RD- izba 3



Predná časť RD- podbránie



Prístup k p. č. 4 cez p. č. 3/5 a 3/6



Pohľad na p. č. 4



Pohľad na p. č. 4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 40/2025.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.

