

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 16.12.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

2/2026

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Selice, s.č. 876, postavený na parcele č. 2075/20, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.
č. 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43, podľa výpisu z LV č. 935, k.ú. Šók, okres Šaľa, za účelom
dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 41 (11)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu v obci Selice, s.č. 876, postavený na parcele č. 2075/20, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43, podľa výpisu z LV č. 935, k.ú. Šók, okres Šaľa, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 09.01.2026 o 11:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 14/2025, ktorý vyhotovil znalec Ing. František Orság.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 09.01.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 28.11.2025.
- Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 09.01.2026
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 2075/20 v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, zo dňa 17.01.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 935, k.ú. Šók, okres Šaľa, zo dňa 17.01.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 9352/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 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. 9351/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **analytickou metódou**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Šók, obec Selice – okres Šaľa (k_M= 0,95)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien K_{cu} je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **III. kvartál 2025 vo výške 4,014**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 935 v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 935

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
2075/19	155	Záhrada	4		1	1	
2075/20	112	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
2075/33	289	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
2075/42	28	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
2075/43	764	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
 Umiestnenie pozemku
 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
876	2075/20	10	Rodinný dom		1
	2075/42	7	garáž		1

Legenda:

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

- 2 Lakatoš Frank r. Lakatoš, Čsl. Armády 876/8, Selice, PSČ 925 72, SK, Dátum narodenia: 27.12.2004

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa č. V-338/2025 zo dňa 24.03.2025 - č.z. 81/2025.

Iné údaje:

Z - 2811/2025 - Oznámenie o postupe pohľadávky zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

Z - 2923/2025 - Zrušenie Upovedomenia predajom nehnuteľnosti 376EX 459/24 - 47 zo dňa 12.08. 2025 - 380/2025

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H2289307001 so zákazom nakladania s nehnuteľnosťou zo dňa 03.11.2025 na podiel 1/1 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43 a k stavbám rodinný dom so súpisným číslom 876 na parcele číslo 2075/20, garáž na parcele číslo 2075/42 - P-279/2025 - č.z. 308/2025.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Obec Selice - Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j. 321/2008 zo dňa 17.06.2008 - Z 1354/08 č.z.127/08.

Iné údaje - nepriradené

Geometrický plán č.Gö 4-9/94 - č.z. 1/95.

Geometrický plán č.16/2008 - GEOS - č.z. 127/08.

ČASŤ C: ĽARCHY

Vlastník poradové číslo 2

Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000001140691 podľa č. V-291/2025 zo dňa 17.03.2025 na podiel 1/1 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43, k stavbe rodinný dom so súpisným číslom 876 na parcele číslo 2075/20 a k stavbe garáž bez súpisného čísla na parcele číslo 2075/42 - č.z. 75/2025.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 09.01.2026 o 11:00 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 935, k.ú. Šók, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto

titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie).

Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastník nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Kúpna zmluva nebola ani súčasťou príloh znaleckého posudku č. 14/2025, ktorý vypracoval znalec Ing. František Orság o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opieral.

Pre potreby presnejšieho ohodnotenia a určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti si znalec vyžiadal informácie od vlastníka nehnuteľnosti ohľadom napojenia rodinného domu na kanalizáciu. Rodinný dom je napojený na žumpu, ktorá je plastového vyhotovenia a nachádza sa na parc. č. 2075/43 pred vstupom do rodinného domu.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 14/2025 vyhotovený znalcom Ing. František Orság. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2025. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu.

Stavebné povolenie: nebolo predložené.

Kolaudačné rozhodnutie: nebolo predložené.

Doklad o veku stavby bol dodaný a je vydané obcou Selice a je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 14/2025 vyhotovený znalcom Ing. František Orság, znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/19 ako Záhrada o výmere 155 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/20 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/33 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/42 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/43 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 764 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 876, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 2075/20, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

- Také nie sú

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

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Selice, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „plochy bývania v rodinných domoch“:

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgicclfeindmkaj/http://www.selice.eu/UP/02_komplex_10.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v obci Selice, s.č. 876, parc. č. 2075/20, k.ú. Šók, okres Šaľa

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so s.č. 876, stojaci na parcele č. 2075/20, vrátane príslušenstva, v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa:**

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 14/2025, ktorý vypracoval znalec Ing. František Orság Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 14/2025. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2025. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 14/2025, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 876 s príslušenstvom, parc. č. 2075/20, obec Selice, k.ú. Šók, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság (kópia, kompletná).

Objekt je situovaný v obci Selice, na ulici Československej armády, na parcele KN č. 782, so súpisným číslom 20. Ide o samostatne stojaci rodinný dom umiestnený pri obecnej komunikácii, čiastočne podpivničený, bez účelovo využívaného podkrovia. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený priamo z miestnej komunikácie peším vstupom. Strecha objektu je valbová.

Stavba je osadená na rovinnom teréne v zastavanom území obce. K nehnuteľnosti bol predložený doklad „Ohodnotenie nehnuteľnosti k žiadosti č. 5115022226“, na základe ktorého bol vek stavby pre účely hodnotenia stanovený odborným miestnym šetrením. Stavba je určená na celoročné bývanie.

Pôvodná stavba bola užívaná od roku 1963, pričom v roku 2006 bola realizovaná rekonštrukcia. V období pred rekonštrukciou bola na objekte zanedbaná údržba. V súčasnosti si rodinný dom vyžaduje ďalšie rekonštrukčné práce.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Vstup do objektu je riešený z bočnej strany do vstupnej chodby. Z chodby je prístup do kúpeľne a ďalej do kuchyne, špajzy a troch obytných izieb. Z chodby je zabezpečený vstup do klenbovej pivnice, pričom prístup je riešený schodmi z mäkkého dreva bez podstupnic.

STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE

Základy objektu sú betónové. Stavba je čiastočne podpivničená, bez zvislej hydroizolácie. Zvislé nosné konštrukcie sú murované zo škvarobetónových tvárnic v hrúbke cca 400 mm. Stropná konštrukcia je drevená s rovným podhl'adom.

Podlahy obytných miestností sú zhotovené z parkiet, v kuchyni je cementový poter bez povrchovej úpravy. Podlahy v chodbe a kúpeľni sú riešené keramickou dlažbou. Vonkajšie povrchové úpravy tvorí omietka na báze umelých vlákien – brizolit. Vnútorne omietky sú vápennocementové, hladké.

V kúpeľni je keramický obklad do výšky cca 1,35 m. Okná sú pôvodné drevené. Vykurovanie objektu je ústredné, riešené rebrovými radiátormi s kotlom umiestneným v pivnici. Príprava teplej úžitkovej vody je zabezpečená zásobníkom TUV umiestneným v kúpeľni.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, rozvody sú vedené v systéme studenej a teplej vody. Strešná konštrukcia je stanová, krytinu tvorí obyčajná dvojdrážková škridla. Klampiarske konštrukcie sú zhotovené z pozinkovaného plechu.

Vstupné dvere sú plastové, dvojkrídlové s presklením. Vnútorne dvere sú drevené, hladké, plné a presklené. Objekt nie je vybavený bleskozvodom. Rodinný dom je v čase obhliadky neobývaný.

VYBAVENIE PODLAŽIA

Prízemie:

1× keramické umývadlo

1× WC

1× vaňa

1× zásobník TUV

1× plynový kotol

Všetky ostatné konštrukcie a zariadenia, ako aj príslušenstvo rodinného domu, boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 14/2025, ktorý bol vypracovaný dňa 05.02.2025 znalcom Ing. František Orság, z dôvodu neumožnenia riadnej obhliadky predmetnej nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

b) Vek stavby:

Na základe dokladu o veku stavby poskytnutého zadávateľom posudku (znaleckého posudku č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság (kópia, kompletná), konštatujem, že stavba rodinného domu súp. č. 876, postavený na parc. č. 2075/20, k.ú. Šók, bol užívaný od roku 1960. Opotrebenie je vypočítané analytickou metódou.

Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2026 – 1960 = 66 rokov**. Dom je po vizuálnej stránke obhliadky z verejného priestranstva v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu, ako aj konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

c) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, pretože znalcom nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

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	1960	14,40*8,14+9,77*1,13	128,26	120/128,26=0,936

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
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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80

30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8170

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.4 bm)	187
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	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	Vnútorné 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	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1477

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8170 + 1477 * 0,936)/30,1260$	317,08

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	9,73	1960	175	66	3,67
2	Zvislé konštrukcie	17,28	1960	140	66	8,15
3	Stropy	7,70	1960	140	66	3,63
4	Zastrešenie bez krytiny	5,83	2012	110	14	0,74
5	Krytina strechy	8,11	2012	66	14	1,72
6	Klmpiarske konštrukcie	0,91	2012	66	14	0,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,05	2024	66	2	0,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,64	2024	66	2	0,08
9	Vnútorné keramické obklady	1,42	2024	66	2	0,04
10	Schody	1,88	1960	140	66	0,89
11	Dvere	1,93	2012	66	14	0,41
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	5,37	2019	66	7	0,57
14	Povrchy podláh	5,12	2019	66	7	0,54
15	Vykurovanie	8,26	2012	66	14	1,75
16	Elektroinštalácia	5,27	2012	66	14	1,12
17	Bleskozvod	0,00	2009	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,32	2012	66	14	0,28
19	Vnútorná kanalizácia	0,41	2012	66	14	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,35	1990	66	36	0,19
21	Ohrev teplej vody	0,66	2012	66	14	0,14
22	Vybavenie kuchýň	5,24	2019	66	7	0,56
23	Hygienické zariadenia a WC	0,66	2012	66	14	0,14
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	5,86	2019	66	7	0,62
	Opotrebenie					25,64%
	Technický stav					74,36%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	317,08 €/m ² *128,26 m ² *4,014*0,95	155 081,88
Technická hodnota	74,36% z 155 081,88	115 318,89

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž, ul. Čsl. Armády, na parc. č. 2075/42, k.ú. Šók, obec Selice****POPIS STAVBY**

Jedná sa o samostatný objekt garáže na parc. KN č. 2075/42, ktorý slúži na parkovanie jedného motorového vozidla a sklad. Garáž je prístupná z ulice cez garážovú bránu, jednými bočnými dverami. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza miestnosť na parkovanie osobného motorového vozidla a miestnosť skladu. Samotné základy sú pásové z prostého betónu do nezmraznej hĺbky cca 850 mm. Nosné obvodové steny 1. NP sú tvorené z tehlového muriva do hrúbky 30 cm, vnútorná omietka vápenno cementová, fasáda je brizolit. Strop je rovný z

drevených trámov, krov je pultový, krytina trapézový plech. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Elektrina je svetelná i motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	7,0*4,0	28	18/28=0,643

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	5030

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535

	Spolu	535
--	-------	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5030 + 535 * 0,643) / 30,1260$	178,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$178,38 \text{ €/m}^2 * 28,00 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	19 046,06
Technická hodnota	17,50% z 19 046,06	3 333,06

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Uličný plot

Oplotenie na parc. č. 2075/43 oddeľuje priestor dvora od uličného priestranstva s možnosťou vstupu. Základy sú základové pásy s podmurovkou. Výplň plotu je z ocelevej tyčoviny, predný plot výšky 1,25m. V uličnom plote sa nachádza uličná brána a bránka na pozemok, merné miesto spotreby plynu. Plot vybudovaný v roku 1976, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	24,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	30,63m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	$20+4,5 = 24,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$24,5 * 1,25 = 30,63 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Uličný plot	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,50 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 30,63 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	8 172,08
Technická hodnota	16,67 % z 8 172,08 €	1 362,29

2.3.2 Záhradný plot

Oplotenie na parc. č. 2075/43, 19, 33 oddeľuje priestor dvora od susedných pozemkov. Základy sú okolo ocelových stĺpikov. Výplň plotu je zo strojového pletiva plot výšky 1,6m. Plot vybudovaný v roku 1965, predpokladaná životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	68,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	108,80m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	$48+20 = 68,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$68 * 1,6 = 108,80 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Záhradný plot	1965	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(68,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 108,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,014 * 0,95$	6 694,20
Technická hodnota	12,86 % z 6 694,20 €	860,87

2.3.3 Studňa na parc. č. 2075/43

Studňa sa nachádza na parcele č. 2075/43. Má elektrické čerpadlo a bola vyhotovená v roku 1958. Životnosť odhadujem na 70r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 9 m
Priemer: 110 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. č. 2075/43	1958	68	2	70	97,14	2,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 9\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,014 * 0,95$	3 267,50
Technická hodnota	2,86 % z 3 267,50 €	93,45

2.3.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody na parc. č. 2075/43 je vedená od miesta napojenia cez vodomernú šachtu po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu pitnou vodou z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 2012, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$17,5+2,0 = 19,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2012	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	3 159,53
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 3\,159,53 \text{ €}$	2 422,41

2.3.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta na parc. č. 2075/43 sa nachádza na hranici pozemku. Železobetňové vyhotovenie, slúži pre potreby odpočtu spotreby vody z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 2012, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,2*1,6*1,45 = 2,78 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2012	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,78 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	2 695,51
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 2\,695,51 \text{ €}$	2 066,65

2.3.6 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie na parc. č. 2075/43 je vedená od rodinného domu s napojením do žumpy. Slúži pre potreby odkanalizovania objektu rodinného domu. Užívanie od roku 2012, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $2,5+6,5+21,0 = 30 \text{ bm}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2012	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	3 246,64
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 3\,246,64 \text{ €}$	2 489,20

2.3.7 NN prípojka

NN prípojka na parc. č. 2075/43 je vedená od merného miesta spotreby elektrickej energie od elektrického stĺpa vzduchom po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu elektrickou energiou. Užívanie od roku 1990, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 [%]
NN prípojka	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	459,03
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 459,03 \text{ €}$	183,61

2.3.8 Plynová prípojka

Prípojka plynu na parc. č. 2075/43 je vedená od merného miesta spotreby plynu v uličnom plote po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu zemným plynom. Užívanie od roku 1990, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	269,03
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 269,03 \text{ €}$	75,33

2.3.9 Vonkajšie predložené schody

Predsadené železobetónové schody pred vstupom slúžia pre jednoduchší prístup do rodinného domu. Majú povrchovú úpravu keramická dlažba a boli vyhotovené v roku 1960. Životnosť odhadujem na 80r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $2,0 \cdot (1,2 + 2,0) = 6,4 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Vonkajšie predložené schody	1960	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,4 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	311,90
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 311,90 \text{ €}$	54,58

2.3.10 Žumpa

Na základe informácií od vlastníka nehnuteľnosti žumpa sa nachádza na parcele č. 2075/43 a je plastovej konštrukcie. Jej umiestnenie je približne 2m pred vstupom do RD. Bola vybudovaná v roku 2012 a slúži na odkanalizovanie rodinného domu od splaškovej vody. Tvorí ju plastová skruž priemeru 0,7m a hĺbky 2,5m. Životnosť odhadujem na 50r. Ohodnocujem porovnateľným objektom.

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: $\pi \cdot 0,7^2 \cdot 2,5 = 3,85 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2012	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,85 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	1 583,81
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1 583,81 \text{ €}$	1 140,34

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom v obci Selice, s.č. 876, parc. č. 2075/20, k.ú. Šók, okres Šaľa	155 081,88	115 318,89
Garáž, ul. Čsl. Armády, na parc. č. 2075/42, k.ú. Šók, obec Selice	19 046,06	3 333,06
Uličný plot	8 172,08	1 362,29
Záhradný plot	6 694,20	860,87
Celkom za Ploty	14 866,28	2 223,16
Studňa na parc. č. 2075/43	3 267,50	93,45
Vodovodná prípojka	3 159,53	2 422,41
Vodomerná šachta	2 695,51	2 066,65
Kanalizačná prípojka	3 246,64	2 489,20
NN prípojka	459,03	183,61
Plynová prípojka	269,03	75,33
Vonkajšie predložené schody	311,90	54,58
Žumpa	1 583,81	1 140,34
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 725,45	8 432,12
Celkom:	203 987,17	129 400,68

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

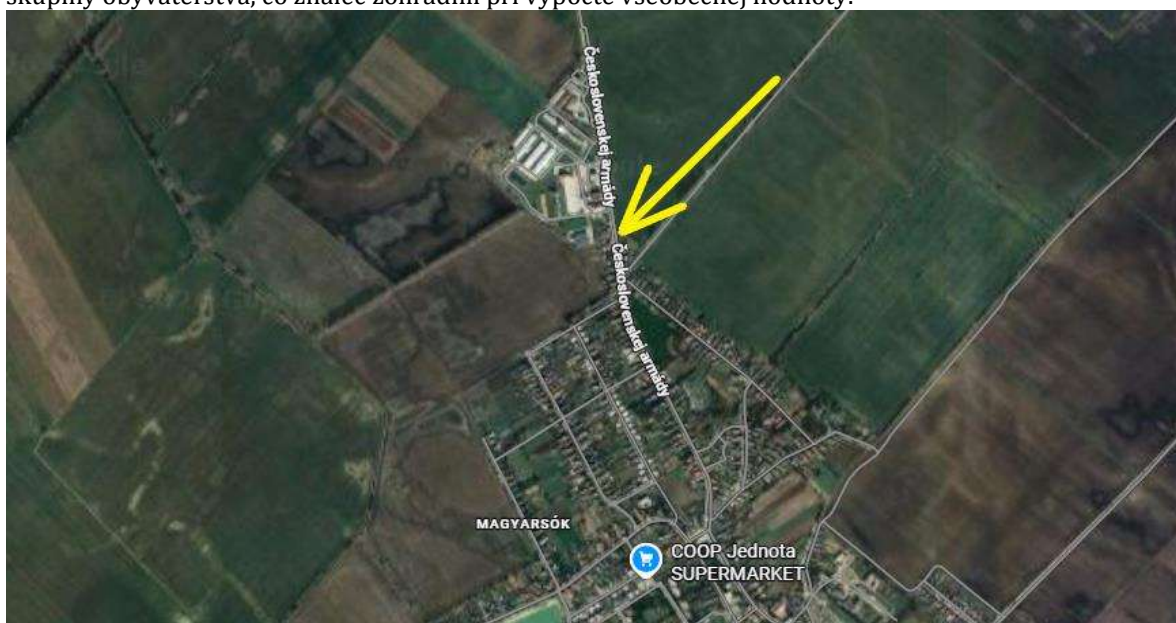
Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, na parcele číslo 35. Orientácia obytných miestností domu je na severozápad. Selice obec s 2846 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov na začiatku obce.

V bezprostrednom okolí hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy určené na bývanie a čiastočne objekty občianskej vybavenosti. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej širšieho okolia je rovinný. V dosahu pozemku sú dostupné inžinierske siete – vodovod, elektrina a plynovod.

Centrum obce je pešou dostupnosťou približne do 10 minút. Okresné mesto Šaľa je vzdialené cca 13 km, okresné mesto Galanta cca 14 km a krajské mesto Nitra cca 32 km. V obci sa nachádzajú základné zariadenia občianskej vybavenosti. Vzhľadom na blízkosť okresných miest je rozsah vybavenosti územia hodnotený ako dobrý.



Obec nemá vlastnú vlakovú stanicu – najbližšia sa nachádza v susednej obci Jatov (cca 1,5 km). Hromadná doprava v obci je zabezpečená autobusovou dopravou s napojením na okresné mesto Šaľa. Kvalita životného prostredia v okolí hodnotenej nehnuteľnosti je bez zjavného negatívneho vplyvu. V hodnotenej lokalite sú dostupné všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie. Pozemok nie je zaťažovaný nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Nehnuteľnosť sa nachádza v časti, kde sa vyskytujú možné konfliktné skupiny obyvateľstva, čo znalec zohľadnil pri výpočte všeobecnej hodnoty.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za November 2025 je nezamestnanosť v okrese Šaľa na úrovni 3,13%. Nenuteľnosť je problematickou nehnuteľnosťou na základe oznámenia o začatí výkonu záložného práva uvedeného v LV.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sa z dôvodu neprítomnosti vlastníka nedalo potvrdiť, či je rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na liste LV č. 935 v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H2289307001 so zákazom nakladania s nehnuteľnosťou zo dňa 03.11.2025 na podiel 1/1 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43 a k stavbám rodinný dom so súpisným číslom 876 na parcele číslo 2075/20, garáž na parcele číslo 2075/42 - P-279/2025 - č.z. 308/2025.

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 2

Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000001140691 podľa č. V-291/2025 zo dňa 17.03.2025 na podiel 1/1 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43, k stavbe rodinný dom so súpisným číslom 876 na parcele číslo 2075/20 a k stavbe garáž bez súpisného čísla na parcele číslo 2075/42 - č.z. 75/2025.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciácie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,200	9	10,80
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,400	7	2,80
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	103,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 103,94 / 180$	0,577

Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 129\,400,68 \text{ €} * 0,577$	74 664,19 €
-------------------	---	--------------------

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 9352/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}HMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 9352/2004 Z.z.).

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

kV - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 935

POPIS

Podľa LV č. 935

V zmysle zadoväženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/19 ako Záhrada o výmere 155 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/20 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/33 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/42 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2075/43 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 764 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 935, v Obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43, v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, zapísaný na LV č. 935. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, plyn, kanalizácia je vedená do žumpy.

Hromadná doprava v obci je zabezpečená autobusovou dopravou s napojením na okresné mesto Šaľa, obcou prechádza regionálna autobusová doprava. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 50% z východiskovej hodnoty okresného mesta Nitra, pre jeho polohu.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Nitra je 26,56€/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)

V posudku nebol zohľadnený žiaden zvyšujúci ani znižujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2075/19	záhrada	155,00	1/1	155,00
2075/20	zastavaná plocha a nádvorie	112,00	1/1	112,00
2075/33	zastavaná plocha a nádvorie	289,00	1/1	289,00
2075/42	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
2075/43	zastavaná plocha a nádvorie	764,00	1/1	764,00
Spolu výmera				1 348,00

Obec:

Selice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	1,03
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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,03 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3015
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,3015$	17,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2075/19	$155,00 \text{ m}^2 * 17,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 678,40
parcela č. 2075/20	$112,00 \text{ m}^2 * 17,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 935,36
parcela č. 2075/33	$289,00 \text{ m}^2 * 17,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 993,92
parcela č. 2075/42	$28,00 \text{ m}^2 * 17,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	483,84
parcela č. 2075/43	$764,00 \text{ m}^2 * 17,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 201,92
Spolu		23 293,44

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Selice, s.č. 876, postavený na parcele č. 2075/20, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 2075/19, 2075/20, 2075/33, 2075/42, 2075/43, podľa výpisu z LV č. 935, k.ú. Šók, okres Šaľa, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom v obci Selice, s.č. 876, parc. č. 2075/20, k.ú. Šók, okres Šaľa	66 539,00
Garáž, ul. Čsl. Armády, na parc. č. 2075/42, k.ú. Šók, obec Selice	1 923,18
Uličný plot	786,04
Záhradný plot	496,72
Spolu za Ploty	1 282,76
Studňa na parc. č. 2075/43	53,92
Vodovodná prípojka	1 397,73
Vodomerná šachta	1 192,46
Kanalizačná prípojka	1 436,27
NN prípojka	105,94
Plynová prípojka	43,47
Vonkajšie predložené schody	31,49
Žumpa	657,98
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 865,33
Spolu stavby	74 664,19
Pozemky	
LV č. 935 - parc. č. 2075/19 (155 m ²)	2 678,40
LV č. 935 - parc. č. 2075/20 (112 m ²)	1 935,36
LV č. 935 - parc. č. 2075/33 (289 m ²)	4 993,92
LV č. 935 - parc. č. 2075/42 (28 m ²)	483,84
LV č. 935 - parc. č. 2075/43 (764 m ²)	13 201,92
Spolu pozemky (1 348,00 m²)	23 293,44
Všeobecná hodnota celkom	97 957,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	98 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatosemtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 935, k.ú. Šók, okres Šaľa, zo dňa 17.01.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 2075/20 v obci Selice, k.ú. Šók, okres Šaľa, zo dňa 17.01.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 28.11.2025.	A4	1
4.	Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság	A4	1
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 14/2025, zo dňa 05.02.2025, vyhotovený znalcom Ing. František Orság	A4	2
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 09.01.2026	A4	1
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	3
	Spolu		11

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 2/2026

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec