

**Znalec :** Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priečodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000  
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty  
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

**Zadávateľ :** HeyPay, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

**Číslo spisu / objednávky/ :** objednávka z 31.5.2024

## DOPLNENIE ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo 50 / 2024

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 4, s príslušenstvom a pozemkom, parc. č. 7959/2 a parc. č. 7959/1, k. ú. Neded, okres Šaľa pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 27 (2)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 31.5.2024 je znaleckou úlohou doplniť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 4, s príslušenstvom a pozemkom, parc. č. 7959/2, o hodnotu poemku parc. č. 7959/1 v k. ú. Neded, okres Šaľa.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

18.07.2024

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

18.07.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka z. HP035 /24/16A zo dňa 31.05.2024

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8787 k. ú. Neded zo dňa 18.7.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 7959/1 k. ú. Neded zo dňa 18.7.2024 vytvorená cez katastrálny portál

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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:

### a) Definície pojmov

#### **Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

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 2. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

#### **Metóda polohovej diferenciacie**

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### **Kombinovaná metóda**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde  
 HV - výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH - technická hodnota stavieb [€],  
 a - váha výnosovej hodnoty [-],  
 b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

#### Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

#### Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

### Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8787

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7959/1	535	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

### Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Szöcs Tibor r. Szöcs, SNP 956/6, Šaľa, SR, Dátum narodenia: 22.07.1952	1/6

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve č.16D/160/2006 Dnot 170/2006 zo dňa 07.12.2006 - Z 919/07

Iné údaje:

Z-492/2022 - č.z. 129/2022.

Z-3063/2020 - č.z. 674/2020.

Z-493/2022 - č.z. 130/2022.

Z-3855/2020 - č.z. 812/2020.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, 917 00 Trnava, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1095/07 zo dňa 30.12.2016 - na podiel 1/6 - Szöcs Tibor r.Szöcs [\*22.07.1952] - Z-689/2017.

Exekútorický úrad Nové Zámky, Bezručova 16, IČO:31 195 555, JUDr.Ing. Jozef Štorek súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1755/2005 zo dňa 10.04.2017 - Z-825/2017.

Exekútorický úrad Nové Zámky, Bezručova 16, IČO:31 195 555, JUDr.Ing. Jozef Štorek súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1668/2005 zo dňa 10.04.2017 - Z-826/2017.

Z-4161/2021 - č.z. 1338/2021.

Exekútorický úrad Trnava, Kapitulská 26, 917 01 Trnava, IČO: 37 844 512, JUDr. Peter Stano súdny exekútor - Zrušenie Príkazu na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 2432/2012 zo dňa 07.04.2015 na spol.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r. Szöcs[\*22.07.1952] - Z 811/15

Exekútorický úrad Nitra, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, JUDr.Miroslav Šupa súdny exekútor - Zrušenie exekučného konania pod č.EX 2476/2007-33 na nehnuteľnosti zo dňa 19.12.2013 na spoluvlast.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r.Szöcs [\*22.07.1952] - Z 3218/2013.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, 917 01 Trnava 1, JUDr. Adriana Juhásová - súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva č. EX 425/2006-16 zo dňa 08.07.2020 - Z-1770/2020 - č.z. 484/2020.

Exekútorický úrad Holíč, Sv. Martina 9, 908 51 Holíč, IČO:37 851 390, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor - Príkaz na odblokovanie exekučného záložného práva č. EX 1016/2005-66 zo dňa 16.10.2015 na spol.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r. Szöcs [\*22.07.1952] - Z 2714/2015.

Exekútorický úrad Nové Zámky, Bezručova 16, IČO:31 195 555, JUDr.Ing.Jozef Štorek súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1437/2008-6 zo dňa 04.11.2016 na spol.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r. Szöcs [\*22.07.1952] - Z 2844/2016.  
P-370/2021 - č.z. 1329/2021.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 201/2008-9 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [\*22.07.1952] - Z-437/2019 - č.z. 173/2019.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 200/2008-9 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [\*22.07.1952] - Z-438/2019 - č.z. 174/2019.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 199/2008-19 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [\*22.07.1952] - Z-442/2019 - č.z. 175/2019.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 196/2008-25 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [\*22.07.1952] - Z-443/2019 - č.z. 176/2019.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 195/2008-9 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [\*22.07.1952] - Z-444/2019 - č.z. 177/2019.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 1097/2007-17 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [\*22.07.1952] - Z-446/2019 - č.z. 178/2019.

Exekútorický úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 197/2008-8 zo dňa 03.12.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [\*22.07.1952] - Z-2944/2019 - č.z. 709/2019.

Z-4095/2021 - č.z. 1330/2021.

Z-355/2022 - č.z. 89/2022.

Z-1067/2023 - č.z. 241/2023.

Poznámky

K  
nehnuteľnosti

	JUDr. Nikoleta Zajko, LL.M., Čsl. armády 1403/85, 908 45 Gbely - Oznam o vyhlásení konkurzu č. 36OdK/317/2021 a zákaz nakladania s nehnuteľnosťou zo dňa 12.01.2024 na pozemok registra C KN parcelné číslo 7959/1 na spoluvlastnícky podiel 1/6 Tibor Szöcs [*22.07.1952] - P-26/2024 - č.z. 25/2024.	-
2	Szöcs Arpád r. Szöcs a Andrea Szöcs r. Takácsová, Vlčany, č. 298, PSČ 925 84, SR, (925 85 Neded, č.d. 5), Dátum narodenia: 13.01.1970, Dátum narodenia: 18.10.1971, BSM	5/6
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa č. V-1139/2023 zo dňa 01.08.2023 - č.z. 346/2023.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Pozemok registra C KN parcelné číslo 7959/1 je prevedený z LV č. 1082 - č.z. 346/2023.

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Daňový úrad Šaľa , ul.Pázmaňa 51/19 , 927 00 Šaľa - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.j.618/320/35807/07/Pra zo dňa 20.12.2007, vykonateľné dňom 09.01.2008 na podiel povinného 1/6 Tibora Szöcsa r.Szöcs[*22.07.1952]. - Z 141/08

## ČASŤ C: ŤARCHY

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.06.2024  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.06.2024

### d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 4 na parc. č. 7959/2

Príslušenstvo na parc. 7959/2 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.7959/2

- parc. č.7959/1

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

Neboli zistené.



**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Rodinný dom je umiestnený v súlade s územným plánom obce.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 RD s.č.4 na p.č.7959/2**

**Spoluvlastnícky podiel:** 1/6  
**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby:**

Stavba rodinného domu s. č. 4 sa nachádza na začiatku obce Neded v zástavbe rodinných domov. Rodinný dom je samostatne stojaci, prízemný, murovaný, bez podpivničenia a obytného podkrovia. Doklady o vek stavby domu sa nezachovali a nie sú k dispozícii ani na Obecnom úrade. Podľa poskytnutých údajov od spoluvlastníkov bol stavba domu postavená cca v roku 1944. Rodinný dom je neobývaný a je využívaný na podnikateľskú účely/sklady/. Technický stav domu je zanedbaný a vyžaduje si opravy.

**Dispozičné riešenie:**

Vstupná chodba, izba 2x, kuchyňa, kúpeľňa, špajza. komora, letná kuchyňa.

**Technické riešenie:**

**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žlabu a zvedy, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky;
- vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlisy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami

### **ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové  
**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

### **MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1944	8,00*9,00	72	120/72=1,667

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135

18	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.3 vlysy bukové	345
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	<b>Spolu</b>	<b>6560</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

40	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>255</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6560 + 255 * 1,667) / 30,1260$	231,86

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1944	80	40	120	66,67	33,33

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
-------	---------	---------------

Východisková hodnota	231,86 Eur/m <sup>2</sup> *72,00 m <sup>2</sup> *3,757*1,00	62 719,06
Technická hodnota	33,33% z 62 719,06	20 904,26

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Uličný

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	16,00m	700	23,24 Eur/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,00m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	24,00m <sup>2</sup>	435	14,44 Eur/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 16 m  
Pohľadová plocha výplne: 16\*1,5 = 24,00 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,757$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
Spoluvlastnícky podiel: 1/6

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný	1960	64	16	80	80,00	20,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(16,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 24,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 3,757 * 1,00$	5 979,19
Technická hodnota	20,00 % z 5 979,19 Eur	1 195,84

## 2.2.2 Prípojka vody

### 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 ocelové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,757$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
Spoluvlastnícky podiel: 1/6

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1970	54	6	60	90,00	10,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 3,757 * 1,00$	2 220,01
Technická hodnota	10,00 % z 2 220,01 Eur	222,00

## 2.2.3 Vodomerňá šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
 Počet merných jednotiek:  $1,20*1,40*1,60 = 2,69$  m<sup>3</sup> OP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,757$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
 Spoluvlastnícky podiel:  $1/6$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1970	54	6	60	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,69 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 1,00$	2 569,74
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2 569,74 \text{ Eur}$	256,97

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RD s.č.4 na p.č.7959/2	62 719,06	20 904,26
Uličný	5 979,19	1 195,84
Prípojka vody	2 220,01	222,00
Vodomerná šachta	2 569,74	256,97
<b>Celkom:</b>	<b>73 488,00</b>	<b>22 579,07</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Neded, v zástavbe rodinných domov podobného typu, v lokalite na začiatku obce, s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a inžinierské siete (voda, elektrina a plyn). Dopravné spojenie s okresným mestom Šala je dobré (autom alebo autobusom do 20 min, vzdialenosť cca.15 km).

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom s.č.4 nebol v čase ohodnotenia obývaný. Slúži ma podnikateľské účely, ako sklady a dielne. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, je dom predurčený pre celoročné bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť.

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

v danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností okrem záložného práva na doživotné bývanie uvedené v liste vlastníctva Časť C.Ďarchy.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha $V_i$	Výsledok $KPDI \cdot V_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				

3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	IV.	0,248	8	1,98
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,045	8	0,36
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.</b>	III.	0,450	8	3,60



	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,450	4	1,80
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>97,33</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 97,33 / 180$	0,541
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 22\,579,07 \text{ Eur} * 0,541$	<b>12 215,28 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 LV 1082

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
7959/2	zastavaná plocha a nádvorie	428,00	1/6	71,33

Obec:

Neded

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

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	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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,1067
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 4,1067$	<b>13,63 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/6 * 5833,64 \text{ Eur}$	<b>972,27 Eur</b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7959/2	$428,00 \text{ m}^2 * 13,63 \text{ Eur/m}^2 * 1/6$	972,27
<b>Spolu</b>		<b>972,27</b>

### 3.2.1.2 LV 8787

#### POPIS

Ide o príslušnú záhradu k domu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
7959/1	záhrada	535,00	1/6	89,17

Obec:  
Východisková hodnota:

Neded  
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

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	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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,1067
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 4,1067$	<b>13,63 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/6 * 7 292,05 \text{ Eur}$	<b>1 215,34 Eur</b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7959/1	$535,00 \text{ m}^2 * 13,63 \text{ Eur/m}^2 * 1/6$	1 215,34
<b>Spolu</b>		<b>1 215,34</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvi . podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
<b>Stavby</b>			
RD s.č.4 na p.č.7959/2	11 309,21	1/6	1 884,87
Uličný	646,95	1/6	107,82
Prípojka vody	120,10	1/6	20,02
Vodomerná šachta	139,02	1/6	23,17
<b>Spolu stavby</b>			<b>2 035,88</b>
<b>Pozemky</b>			
LV 1082 - parc. č. 7959/2 (71,33 m <sup>2</sup> )	5 833,64	1/6	972,27
LV 8787 - parc. č. 7959/1 (89,17 m <sup>2</sup> )	7 292,05	1/6	1 215,34
<b>Spolu pozemky (160,50 m<sup>2</sup>)</b>			<b>2 187,61</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>4 223,49</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>4 220,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícdeväťstoštyri Eur</b>			

V Nitre, dňa 18.07.2024

Ing. Andrej Gálik



## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8787 k. ú. Neded zo dňa 18.7.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 7959/1 k. ú. Neded zo dňa 18.7.2024 vytvorená cez katastrálny portál

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Účes : 405 Šaľa Dátum vyhotovenia : 18.7.2024  
Obec : 503932 Neded Čas vyhotovenia : 12:25:17  
Katastrálne územie : 839434 Neded Údaje platné k : 17.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8787

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7959/1	535	Záhrada	4		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

Szöcs Tibor r. Szöcs, SNP 956/6, Šaľa, SR, Dátum narodenia: 22.07.1952	1/6
<p>Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve č.16D/160/2006 Dnot 170/2006 zo dňa 07.12.2006 - Z 919/07</p> <p>Iné údaje: Z-492/2022 - č.z. 129/2022. Z-3063/2020 - č.z. 674/2020. Z-493/2022 - č.z. 130/2022. Z-3855/2020 - č.z. 812/2020. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, 917 00 Trnava, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.EX 1095/07 zo dňa 30.12.2016 - na podiel 1/6 - Szöcs Tibor r.Szöcs [*22.07.1952] - Z-689/2017. Exekútorský úrad Nové Zámky, Bezručova 16, IČO:31 195 555, JUDr.Ing. Jozef Štorek súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1755/2005 zo dňa 10.04.2017 - Z-825/2017. Exekútorský úrad Nové Zámky, Bezručova 16, IČO:31 195 555, JUDr.Ing. Jozef Štorek súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1668/2005 zo dňa 10.04.2017 - Z-826/2017. Z-4161/2021 - č.z. 1338/2021. Exekútorský úrad Trnava, Kapitulská 26, 917 01 Trnava, IČO: 37 844 512, JUDr. Peter Stano súdny exekútor - Zrušenie Príkazu na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 2432/2012 zo dňa 07.04.2015 na spol.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r. Szöcs[*22.07.1952] - Z 811/15 Exekútorský úrad Nitra, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, JUDr.Miroslav Šupa súdny exekútor - Zrušenie exekučného konania pod č.EX 2476/2007-33 na nehnuteľnosti zo dňa 19.12.2013 na spoluvlast.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r.Szöcs [*22.07.1952] - Z 3218/2013. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, 917 01 Trnava 1, JUDr. Adriana Juhásová - súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva č. EX 425/2006-16 zo dňa 08.07.2020 - Z-1770/2020 - č.z. 484/2020. Exekútorský úrad Holíč, Sv. Martina 9, 908 51 Holíč, IČO:37 851 390, JUDr. Viera Kučerová súdny exekútor - Príkaz na odblokovanie exekučného záložného práva č. EX 1016/2005-66 zo dňa 16.10.2015 na spol.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r. Szöcs [*22.07.1952] - Z 2714/2015. Exekútorský úrad Nové Zámky, Bezručova 16, IČO:31 195 555, JUDr.Ing.Jozef Štorek súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 1437/2008-6 zo dňa 04.11.2016 na spol.podiel 1/6 - Szöcs Tibor r. Szöcs [*22.07.1952] - Z 2844/2016. P-370/2021 - č.z. 1329/2021. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 201/2008-9 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [*22.07.1952] - Z-437/2019 - č.z. 173/2019. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 200/2008-9 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [*22.07.1952] - Z-438/2019 - č.z. 174/2019. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 199/2008-19 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [*22.07.1952] - Z-442/2019 - č.z. 175/2019. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 196/2008-25 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [*22.07.1952] - Z-443/2019 - č.z. 176/2019. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 195/2008-9 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [*22.07.1952] - Z-444/2019 - č.z. 177/2019. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 1097/2007-17 zo dňa 15.02.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [*22.07.1952] - Z-446/2019 - č.z. 178/2019. Exekútorský úrad Trnava, Matušková 1, JUDr. Adriana Juhásová súdny exekútor - Zrušenie exekučného záložného práva pod č. EX 197/2008-8 zo dňa 03.12.2019 na podiel 1/6 Szöcs Tibor [*22.07.1952] - Z-2944/2019 - č.z. 709/2019. Z-4095/2021 - č.z. 1330/2021. Z-355/2022 - č.z. 89/2022. Z-1067/2023 - č.z. 241/2023.</p>	
Poznámky	K nehnuteľnosti
JUDr. Nikoleta Zajko, LL.M., Čsl. armády 1403/85, 908 45 Gbely - Oznam o vyhlásení konkurzu č. 36OdK/317/2021 a zákaz nakladania s nehnuteľnosťou zo dňa 12.01.2024 na pozemok registra C KN parcelné číslo 7959/1 na spoluvlastnícky podiel 1/6 Tibor Szöcz [*22.07.1952] - P-26/2024 - č.z. 25/2024.	-
Szöcs Arpád r. Szöcs a Andrea Szöcs r. Takácsová, Vlčany, č. 298, PSČ 925 84, SR, (925 85 Neded, č.d. 5), Dátum narodenia: 13.01.1970, Dátum narodenia: 18.10.1971, BSM	5/6
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa č. V-1139/2023 zo dňa 01.08.2023 - č.z. 346/2023.	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Pozemok registra C KN parcelné číslo 7959/1 je prevedený z LV č. 1082 - č.z. 346/2023.

ASŤ C: ĽARCHY

/kataster.skgeodesy.sk/Portal45/api/Bo/GeneratePrfPublic?prfNumber=8787&amp;cadastralUnitCode=839434&amp;outputType=html



nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Daňový úrad Šaľa , ul.Pázmaňa 51/19 , 927 00 Šaľa - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.j.618/320/35807/07/Pra zo dňa 20.12.2007, vykonateľné dňom 09.01.2008 na podiel povinného 1/6 Tibora Szöcsa r.Szöcs[*22.07.1952]. - Z 141/08

### Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 57/2024.

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

Podpis znalca



