

Znalec: Ing. Alžbeta Chovanová, Hlavná 58/25, KOMÁRNO – Ďulov Dvor, znalkyňa
v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Tel.: 0905 860 204

Zadávateľ : Súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, Exekútorský úrad so sídlom
Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo

Číslo spisu: objednávka zo dňa 18.03.2026 (EX 394 EX 680/2025)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 64/2026



Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti –rodinný dom s.č. 323 na
parc.č. 2366/4 a pozemky parc.č. 2366/1,2,4, 2368/1, a 2369 k.ú. Dolný Pial, obec
Dolný Pial

Počet strán /z toho príloh/: 28 /10 /

Počet odovzdaných vyhotovení : 2 x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty - nehnuteľnosť v k.ú. Dolný Pial -rodinný dom s.č. 323 na parcele č. 2366/4 a pozemky parc.č. 2366/1,1,4, 2368/1 a 2369 vo výlučnom podielovom spoluvlastníctve: B.Nagy Ajnacska r. B.Nagy, Dolný Pial podiel: 1/1

1.2. Účel znaleckého posudku: exekučné konanie

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 18.03.2026

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 16.04.2026

1.5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a.) dodané objednávateľom posudku:

1. objednávka zo dňa 18.03.2026
2. potvrdenie o veku stavby
3. žiadosť o poskytnutie súčinnosti-odpoveď

b.) obstarané znalcom :

4. výpis z listu vlastníctva č.58 k.ú. Dolný Pial zo dňa 4.05.2026
5. kópia katastrálnej mapy
6. výsledky prehliadky a zamerania nehnuteľnosti
7. fotodokumentácia

1.6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Občiansky zákonník č. 40/1624 Zb. v znení neskorších predpisov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrtrok 2026 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri výpočte hodnoty sa pracovalo s veličinami:

Zastavaná plocha : Zastavanou plochou **stavby** sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny.

Zastavanou plochou podzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená kolmými priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Použité postupy:

Určenie východiskovej hodnoty - východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Určenie technickej hodnoty - technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Určenie všeobecnej hodnoty - všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky

Ohodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávaní:

1. ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
2. polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
3. 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľnosti podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou

prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je súčet hodnoty stavby vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Pretože dom sa neprenajíma, zadávateľ by nevedel predložiť podklady nutné pre relevantné pre výpočet (nájomná zmluva, faktúry za vodu, elektrinu, plyn, apod.). Potrebné vstupné hodnoty by boli odhadované, čím by aj výsledná hodnota bola iba orientačná. Z týchto dôvodov výnosová metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom sa postupuje podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2026 (4,142).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov metódou polohovej diferenciácie sa určí

podľa časti D.3.1 a vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot K_{PD} \text{ (€)}$$

kde

TH_S - technická hodnota stavby [€],

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanovený pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušnosť nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,

- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou **metódou polohovej diferenciácie** sa vypočíta podľa časti E.3.1 v znení podľa Prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. podľa základného vzťahu:

$$V_{SH_{POZ}} = M \cdot V_{SH_{MJ}} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V_{SH_{MJ}} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde

V_{H_{KJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie (zohľadňuje všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné vzťahy, polohu, druh pozemku, zvyšujúce a znižujúce faktory)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- **výpis z LV č. 58 k.ú. Dolný Pial**

A. Majetková podstata

Parc. č. 2366/1 zastavané plochy o výmere 666 m ²	1
Parc. č. 2366/2 záhrada o výmere 723 m ²	1
Parc. č. 2366/4 zastavané plochy o výmere 222 m ²	1
Parc. č. 2368/1 záhrada o výmere 863 m ²	1
Parc. č. 2369 záhrada o výmere 1343 m ²	1

1 - pozemok v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parc. č.	
323	2366/4	rodinný dom

B. Vlastníci

B.Nagy Ajnacska r. B.Nagy, Dolný Pial

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ľarchy

Z-449/2026 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 680/25 zo dňa 23.01.2026, E. Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško - súdny exekútor, v zmysle § 168 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Dr.Zoltán Balázs VIZI, Budapešť, nar.14.05.1974, pre povinného Ajnacska B. Nagy r. B. Nagy, nar. 01.07.1974, na pozemky registra C-KN parc. c. 2366/1, 2366/2, 2366/4, 2368/1, 2369/1, 4000/1, 4035/2, E-KN parc.c. 1187, 1222, 1430/1, 1431/1, 2176/2, 2177/2, 4098, 4202/36 vo vlastníctve povinnej v podiele 1/1. - vz.3/2026.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.04.2026 za účasti znalca a objednávateľa posudku. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.04.2026

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zameraný a je zdokumentovaný v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností: popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom zisteným na mieste samom.

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

- Rodinný dom s.č. 323 na parc. C KN č. 2366/4
- Ploty
- Vonkajšie úpravy
- Pozemky parc.č. 2366/1,2, 2366/4, 2368/1 a 2869

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

Pozemky nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce – predmetné pozemky má ohodnotiť znalec – poľnohospodár.

„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): Územný plán obce nie je vypracovaný. Nie je predpoklad zmeny priestorového usporiadania ani funkčného využitia pozemkov.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č. súp. 323 postavený na parc. KN č. 2366/4 k.ú. Dolný Pial a užívaný od roku 1925. Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 58 ako aj na základe spôsobu skutočného užívania pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty stavbu charakterizujem ako rodinný dom. Dom je situovaný v uličnej zástavbe rodinnými domami, v lokalite vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, na elektrickú sieť svetelnú aj motorickú a na plyn.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Po stránke dispozičnej sa v hlavnom objekte nachádza:

- prízemie: 4x izba, kuchyňa, špajza, sklad
- prístavba: predsieň, chodba, WC
- 2. prístavba: kúpeľňa

TECHNICKÝ POPIS :

Po stránke konštrukčnej sa jedná o klasický murovaný dom z nepálených tehál v sklad. hr. nad 55 cm. Základy sú kamenné základy bez vodorovnej izolácie proti zemskej vlhkosti. Dom má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený ani nemá zabudované podkrovia. Strecha je valbová. Krytina na streche pálená škridla. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú vápenné hladké, bez obkladov fasád.

Vstup na prízemie je z dvora budovy. Zvislá nosná konštrukcia podlažia je murovaná z nepálených tehál, v prístavbe z pálených tehál. Deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál na hr. 30 a 15 cm. Strop je drevený trámový s rovným podhladom. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké. Podlahy sú v obytných miestnostiach palubovky, v ostatných miestnostiach keramická dlažba a betónové. Okná drevené zdvojené, dvere

rámové s výplňou. Rozvod vody je teplej a studenej v plastovom potrubí. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač. V kuchyni sa nenachádza vstavaná kuchynská linka. Je tu smaltovaný drez a plynový šporák. V kúpeľni je vaňa, záchodová misa a umývadlo. V kúpeľni a v kuchyni je keramický obklad stien. Budova je vykurovaná lokálne s elektrickými radiátormi. Stavba bola napojená na verejný vodovod a na elektrickú sieť, v súčasnosti sú všetky inžinierske siete odpojené. Splašky sú odvádzané do žumpy. Dom je užívaný podľa vyjadrenia ObÚ od roku 1925, prístavba od roku 1957 a 2004. Tomuto veku zodpovedajú materiálové aj technické parametre domu. Dom je dlhodobo neobývaný, javí známky zanedbanosti a objavujú sa trhliny v nosných konštrukciách. Životnosť stavby na základe momentálneho technického stavu stanovujem na 130 rokov. Opotrebenie stanovujem kubickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1925	7,3*23,0	167,9	
1. NP	1957	1,9*20,6	39,14	
1. NP	2004	3,4*(5,6+5,1)/2	18,19	
Spolu 1. NP			225,23	120/225,23=0,533

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515

18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5450

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	545

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5450 + 545 * 0,533) / 30,1260$	190,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	3,34	6,92	80	5,54
Murivo	21,85	45,24	70	31,67
Stropy	12,68	26,25	70	18,38
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	10,43	21,59	75	16,19
Súčet	48,30			71,78

Základná životnosť stavby: 130 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 71,78 %

Základná zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[130 + \frac{101^3}{2 \cdot 130^2} - 101 \right] \approx 59 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 71,78 % z 59 rokov $\approx$ 42 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 101 + 42 = 143 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1925	101	42	143	70,63	29,37
1. NP - prístavba	1957	69	42	111	62,16	37,84
1. NP - prístavba	2004	22	42	64	34,38	65,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1925		
Východisková hodnota	190,55 €/m ² *167,90 m ² *4,142*0,95	125 890,61
Technická hodnota	29,37% z 125 890,61	36 974,07
1. NP - prístavba z roku 1957		
Východisková hodnota	190,55 €/m ² *39,14 m ² *4,142*0,95	29 346,98
Technická hodnota	37,84% z 29 346,98	11 104,90
1. NP - prístavba z roku 2004		
Východisková hodnota	190,55 €/m ² *18,19 m ² *4,142*0,95	13 638,77
Technická hodnota	65,62% z 13 638,77	8 949,76

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	168 876,36	57 028,73
Spolu	168 876,36	57 028,73

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot predný

Plot je založený na betónových základoch s betónovou podmurovkou. Teleso plota je vyhotovené z kovových profilov. V plote sú osadené vráta a vrátka plné plechové.

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	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z ocelevej tyčoviny v ráme	22,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:

19,0 m

Plošná plocha výplne:19*1,2 = 22,80 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 4,142**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 0,95**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný	1986	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(19,00m * 53,98 €/m + 22,80m ² * 14,44 €/m ² + 1ks*246,80 €/ks+1ks*134,44 €/ks) * 4,142 * 0,95	6 831,35
Technická hodnota	20,00 % z 6 831,35 €	1 366,27

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	168 876,36	57 028,73
Plot predný	6 831,35	1 366,27
Celkom:	175 707,71	58 395,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Dolný Pial, v katastrálnom území Dolný Pial. Dom sa nachádza v uličnej zástavbe rodinných domov,

prístup je po spevnenej miestnej komunikácii. V mieste stavby je možnosť napojenia na verejný vodovod, na elektrickú sieť a na plyn.

Obec Dolný Pial sa nachádza v juhozápadnej časti Slovenskej republiky z hľadiska územnosprávneho členenia SR obec patrí do Nitrianskeho kraja, nachádza sa v okrese Levice. Územie obce je územný celok, ktorý tvorí jedno katastrálne územie - výmera 1399 ha.

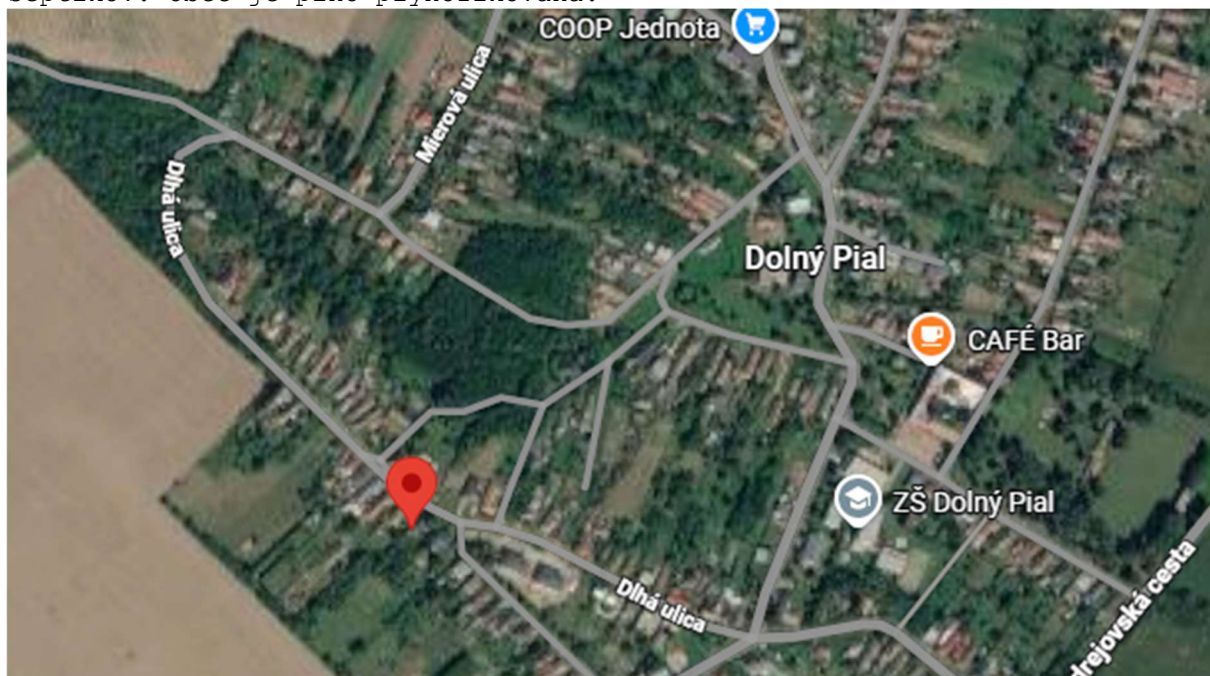
Charakter osídlenia v mikropriestore obce je bodový v poľnohospodárskej krajine, centrálnym rozvojovým polom sídelnej štruktúry priestoru obce je mesto Levice (leží približne v 18 km vzdialenosti na severovýchod od obce). Obec je typovo skupinovú cestnú dedina. Počtom obyvateľov sa obec radí medzi priemerné sídla v regióne - 910 obyvateľov.

Nadmorská výška územia obce sa pohybuje medzi 130-180 m n.m..

Najvýznamnejším cestným ťahom prechádzajúcim v blízkosti riešeného územia je cesta I. triedy I/76. Cez obec prechádza cesta č. 580. Miestne komunikácie majú bezprašnú povrchovú úpravu (všetky miestne komunikácie majú spevnený povrch) a rôzne šírkové a smerové usporiadanie. Medzi cestou a opлотeniami rodinných domov sú úzke pásy zelene a stromov.

Obec nie je napojená na železničný systém.

Obec má vybudovaný verejný vodovod. Verejná kanalizačná sieť nie je v obci vybudovaná. Vo väčšine domácností odpadové vody sú odvádzané do žump a septikov. Obec je plno plynofikovaná.



Charakter osídlenia v mikropriestore obce je bodový v poľnohospodárskej krajine. Obec sa vyvíjala vo forme typovo skupinovej cestnej. V zástavbe je pomerne malo tradičných ľudových domov, ktoré sú zväčša roztrúsené v zástavbe. Domy sú štítom orientované na ulicu. Občianska vybavenosť je situovaná najmä v centre obce. Poľnohospodárstvo je najrozšírenejšou aktivitou v záujmovom území - pestovanie ovocia, obilnín.

Priemyselne odvetvia zastupujú predovšetkým samostatne zárobkovo činné osoby so svojimi domácimi aktivitami, ako stolárstvo, zámočníctvo, výroba drevených predmetov atď.

V obci sa nachádzajú 1 MŠ, 1 ZŠ, kostoly, knižnica, kultúrny dom, ostatná základná vybavenosť - futbalové ihrisko, cintorín, dom smútku, požiarna zbrojnica, predajňa rozličného tovaru, pohostinstvá, obecný úrad.

Obchodne zariadenia sa nachádzajú v centrálnej časti obci, ale sú rozložené aj vo viacerých samostatných, popri prípade združených objektoch v obytnéj zástavbe rodinných domoch v rámci súkromného podnikania.

V obci nie je zabezpečená ordinácia všeobecného lekára pre dospelých, detského lekára, zubného lekára. Komplexnejšie zdrav. služby sú zabezpečené v meste Levice. Rozvoj miestnej kultúrnej činnosti zabezpečujú predovšetkým priestory kultúrneho domu. Obec má aj obecnú knižnicu. Zariadenia pre

športovú činnosť predstavujú nasledovne športové priestory: futbalový štadión, telocvičňa pri ZŠ, športové ihriska pri ZŠ a MŠ.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom je svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol postavený určený pre celoročné bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite sa nepredpokladá.

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

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				

	priaznivý typ - dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až pätnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
	Spolu			180	76,51

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,51 / 180$	0,425
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 58\,395,00 \text{ €} * 0,425$	24 817,88 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Predmetom ohodnotenia je pozemok zastavaný rodinným domom, v oblasti s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Prístup k domu je po spevnenej komunikácii. Pozemky sú s možnosťou napojenia na elektrickú sieť, na plyn a na verejný vodovod. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2366/1	zastavané plochy a nádvoria	666	666,00	1/1	666,00
2366/2	záhrada	723	723,00	1/1	723,00
2366/4	zastavané plochy a nádvoria	222	222,00	1/1	222,00
2368/1	záhrada	863	863,00	1/1	863,00
2369	záhrada	1343	1343,00	1/1	1343,00
Spolu výmera					3 817,00

Obec:

Dolný Pial

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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,	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	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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,7378
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7378$	9,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 3\,817,00 \text{ m}^2 * 9,09 \text{ €/m}^2$	34 696,53 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2366/1	6 053,94
parcela č. 2366/2	6 572,07
parcela č. 2366/4	2 017,98
parcela č. 2368/1	7 844,67
parcela č. 2369	12 207,87
Spolu	34 696,53

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**Výpočet všeobecnej hodnoty závad**

Obhliadkou nehnuteľností v k.ú. Dolný Pial – rodinný dom súpisné číslo 323 na parcele č. 2366/4 vedený v liste vlastníctva číslo 58 neboli zistené závary ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie. Na nehnuteľnosti neboli zistené závary ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podania. Existencia závad nie je uvedená ani v dostupnej dokumentácii.

Hodnota závad nehnuteľností nehnuteľnosť v k.ú. Dolný Pial – rodinný dom súpisné číslo 323 na parcele č. 2366/4 sa rovná nule.

III. ZÁVER**1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA****Otázka zadávateľa a odpovede na otázky :**

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 18.3.2026 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorou sú rodinný dom s.č. 323 nachádzajúci sa na pozemku registra C KN, č. parc. 2366/4, a pozemky parc.č. 2366/1,2, 2366/4, 2368/1 a 2369 nachádzajúce sa v katastrálnom území Dolný Pial k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 16.04.2026, t.j. dátum vykonania miestnej obhliadky.

Účelom podania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pre účely exekučného konania.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

A. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 24 817,88 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 34 696,53 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

B. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	24 237,22
Plot predný	580,66
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2366/1 (666 m ²)	6 053,94
Pozemky - parc. č. 2366/2 (723 m ²)	6 572,07
Pozemky - parc. č. 2366/4 (222 m ²)	2 017,98
Pozemky - parc. č. 2368/1 (863 m ²)	7 844,67
Pozemky - parc. č. 2369 (1 343 m ²)	12 207,87
Spolu VŠH	59 514,41
Zaokrúhlená VŠH spolu	59 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 59 500,00 €

Slovom: Päťdesiatdeväťtisícpäťsto Eur

V Komárne dňa 9.5.2026

Ing. Alžbeta Chovanová

C. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
závady ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie	0,00	žiadny
závady ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie	0,00	žiadny
Spolu VŠH	0,00	
Zaokrúhlene	0,00	

Slovom: nula Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti: Vydraziteľ musí prevziať bez započítania na najvyššie podanie ktoré vzniklo na základe osobitného právneho predpisu. Neexistujú závady ktoré musí vydraziteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153, ods.1) a neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti, ktoré vydraziteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153, ods. 2 zákona 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou, pričom je potrebné konštatovať, že ak by aj akékoľvek práva spojené s nehnuteľnosťou existovali, tak pre účely tohto zákona (233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti) sa tieto práva samostatne neohodnocujú.

IV. PRÍLOHY

1. objednávka zo dňa 18.03.2026
2. výpis z listu vlastníctva č.58 k.ú. Dolný Píal zo dňa 4.05.2026
3. kópia katastrálnej mapy
4. potvrdenie o veku stavby
5. žiadosť o poskytnutie súčinnosti-odpoveď
6. pôdorys rodinného domu
7. fotodokumentácia