

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 20.05.2026 (EX 394 EX 744/2025)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 109/2026



Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti –viničný domček na parc.č.
1382/4 k.ú. Čechynce

Počet strán /z toho príloh/: 26 /8/

Počet odovzdaných vyhotovení : 2 x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty - nehnuteľnosť v k.ú. Čechynce -viničný domček na parcele č. 1382/4 vo výlučnom vlastníctve: Furuláš Ladislav r. Furuláš, Čeladice podiel: 1/1

1.2. Účel znaleckého posudku: exekučné konanie

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 20.05.2026

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 23.06.2026

1.5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a.) dodané objednávateľom posudku:

1. objednávka zo dňa 20.05.2026
2. odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti

b.) obstarané znalcom :

3. výpis z listu vlastníctva č.2206 k.ú. Čechynce zo dňa 20.07.2026
4. kópia katastrálnej mapy
5. výsledky prehliadky a zamerania nehnuteľnosti
6. 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. štvrťrok 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", vydanjej 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 jednotlivu 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 spojení územným a stavebným konaním 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:

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

kde

M - výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

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. 2206 k.ú. Čechynce*

A. Majetková podstata

Parc. č. 1382/4 zastavané plochy o výmere 50 m ²	2
Parc. č. 1383/2 vinica o výmere 483 m ²	2
Parc. č. 1383/3 orná pôda o výmere 84 m ²	2
Parc. č. 1383/4 orná pôda o výmere 67 m ²	2
Parc. č. 1383/8 orná pôda o výmere 28 m ²	2

2 - pozemok mimo zastavaného územia obce

Stavby

na parc. č. 1382/4 viničný domček

B. Vlastníci

Furuláš Ladislav r. Furuláš, Čeladice

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy

Vecné bremeno-právo doživotného užívania pč..1383/8 Dalmady Cyril /23.5.1946/ a Monika r.Kluková /24.3.1951/ podľa bodu II a IV zmluvy v 5201/01-58/01, -97/09, -75/14, - 52/24

Vecné bremeno-právo doživotného užívania p.c.1382/4 pre Dalmady Cyril /23.5.1946/ a Monika r.Kluková /24.3.1951/ podľa bodu II a IV zmluvy v 5201/01-58/01, -97/09, z 5250/13 - 94/13, -75/14, - 52/24

Exekučný príkaz 394EX 999/25 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti reg. C KN parc.č. 1382/4, 1383/2, 1383/3, 1383/4, 1383/8, viničný domček bez súp.č. na parc.č.1382/4 na podiel 1/1 - povinný Ladislav Furuláš (14.11.1964) (EÚ Hurbanovo - JUDr. Peter Balaško) v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., Krajinská 2954/32, 921 22 Piešťany, ICO: 36234176, podľa Z 1395/26 - 31/26

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.06.2026 za účasti znalca a objednávateľa posudku. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.06.2026

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. Na liste vlastníctva je vedené vecné bremeno -právo doživotného užívania. Oprávnený Cyril Dalmady je podľa zistení už nebohí. Údaje o Monike r. Klukovej nie sú k dispozícii.

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

- Viničný dom na parc. C KN č. 1382/4
- Pozemok parc.č. 1382/4

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
poľnohospodárske pozemky umiestnené mimo zastavaného územia obce

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 je verejne prístupný na oficiálnej webovej stránke obce. Nie je predpoklad zmeny priestorového usporiadania ani funkčného využitia pozemkov.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Viničný dom

Viničný dom je osadený v rovinatom teréne na parc.č. 1382/4 k.ú. Čechynce. Na základe výpisu z listu vlastníctva ako aj na základe spôsobu skutočného užívania pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty stavbu charakterizujem ako viničný dom. Dom je situovaný v lokalite s vinicami. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod a na elektrickú sieť.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Ohodnocuje sa stavba s jedným nadzemným podlažím, čiastočne podpivničená, bez zabudovaného podkrovia.

Na 1. podzemnom podlaží sa nachádza vinná pivnica. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza jedna skladová miestnosť.

TECHNICKÝ POPIS :

Budova je založená na betónových základoch s vodorovnou izolácie proti zemskej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované pálených tehál v pôvodnej stavbe a z pórobetónových tvárnic na hr. do 40 cm. Nosné priečky sú murované na hr. 30 cm. Stropy sú rovné, drevené trámové, v pivnici klenbový murovaný strop. Strecha je sedlová, krytina na streche poplastovaný plech. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Fasádna omietka brizolit, bez obkladov fasád. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladké.

Vstup na prízemie je z dvora domu. Na prízemí sú podlahy betónové. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké plné. Vstup do suterénu je cez vnútorné betónové schody. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná na hr. 40 cm. Vnútorne omietky nie sú vyhotovené. Podlahy sú betónové.

Stavba nie je napojená na inžinierske siete. Podľa udania vlastníka je stavba užívaná od roku 1951, prístavba od roku 2025, k čomu zodpovedajú

technické aj materiálové charakteristiky stavby. Životnosť stavby na základe jeho veku a technického stavu stanovujem kubickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1951	1,2*(1,8*4)	8,64	80/8,64=9,259
1. NP	1951	9,07*4,4	39,91	
1. NP	2025	3*4,4	13,2	
Spolu 1. NP			53,11	80/53,11=1,506

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	815
4	Murivo	
	4.1.a murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1040
7	Stropy	
	7.3 klenbové	670
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
	Spolu	2710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	545
4	Murivo	
	4.1.a murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1040
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, drevené)	165
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	315
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	585
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	455
10	Krytiny strechy na krove	

	10.1.c plechové pozinkované	590
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45
14.	Fasádne omietky	
	14.3 škrabaný brizolit	240
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	15.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	210
16	Dvere	
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
	17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
21	Podlahy miestností	
	21.9 cementový poter	65
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
	Spolu	4960

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

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. PP	$(2710 + 0 * 9,259) / 30,1260$	89,96
1. NP	$(4960 + 0 * 1,506) / 30,1260$	164,64

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	12,55	19,87	95	18,88
Murivo	25,44	40,29	95	38,28
Stropy	12,85	20,35	90	18,32
Schodisko	3,89	6,16	90	5,54
Krov	8,42	13,33	100	13,33
Súčet	63,15			94,35

Základná životnosť stavby: 130 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 94,35 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[130 + \frac{75^3}{2 * 130^2} - 75 \right] \approx 67 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 94,35 \% \text{ z } 67 \text{ rokov} \approx 63 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 75 + 63 = 138 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1951	75	63	138	54,35	45,65
1. NP	1951	75	63	138	54,35	45,65
1. NP - prístavba	2025	1	63	64	1,56	98,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1951		
Východisková hodnota	89,96 €/m ² *8,64 m ² *4,142*0,95	3 058,42
Technická hodnota	45,65% z 3 058,42	1 396,17
1. NP z roku 1951		
Východisková hodnota	164,64 €/m ² *39,91 m ² *4,142*0,95	25 855,37
Technická hodnota	45,65% z 25 855,37	11 802,98
1. NP - prístavba z roku 2025		
Východisková hodnota	164,64 €/m ² *13,20 m ² *4,142*0,95	8 551,51
Technická hodnota	98,44% z 8 551,51	8 418,11

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 058,42	1 396,17
1. nadzemné podlažie	34 406,88	20 221,09
Spolu	37 465,30	21 617,26

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný viničný dom sa nachádza v katastrálnom území Čechynce, mimo zastavaného územia obce. Dom sa nachádza v lokalite s vinicami a s viničnými domami, prístup je po nespevnenej miestnej komunikácii. V mieste stavby je možnosť napojenia na verejný vodovod a na elektrickú sieť.

Obec Čechynce sa nachádza v juhozápadnej časti Slovenskej republiky Z hľadiska územnosprávneho členenia SR obec patrí do Nitrianskeho kraja, nachádza sa v okrese Nitra. Územie obce je územný celok, ktorý tvorí jedno katastrálne územie - výmera 586 ha.

Charakter osídlenia v mikropriestore obce je bodový v poľnohospodárskej krajine, centrálnym rozvojovým polom sídelnej štruktúry priestoru obce je mesto Nitra (leží približne v 12 km vzdialenosti na severozápad od obce). Obec je typovo skupinová cestná dedina. Počtom obyvateľov sa obec radi medzi priemerné sídla v regióne - 1240 obyvateľov.

Nadmorská výška územia obce sa pohybuje medzi 135-190 m n.m..

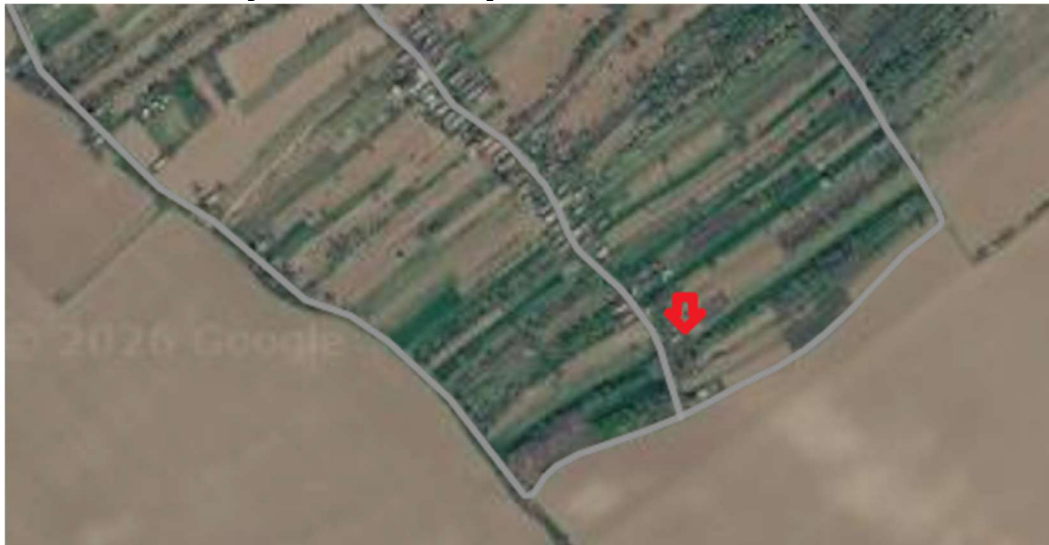
Najvýznamnejším cestným ťahom prechádzajúcim v blízkosti riešeného územia je rýchlostná cesta RI. Cez obec prechádza cesta č. 1641. Miestne komunikácie majú bezprašnú povrchovú úpravu (všetky miestne komunikácie majú spevnený povrch) a rôzne šírkové a smerové usporiadanie. Medzi cestou a oploteniami rodinných domov sú úzke pásy zelene a stromov.

Obec nie je napojená na železničný systém.

Obec ma vybudovaný verejný vodovod, verejná kanalizačná sieť, elektrická sieť. 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 a hrozna, 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 obytnej 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 Nitra. Rozvoj miestnej kultúrnej činnosti zabezpečujú predovšetkým priestory kultúrneho domu. Obec ma aj obecnú knižnicu. Zariadenia pre športovú činnosť predstavujú nasledovne športove priestory: futbalový štadión, telocvičňa pri ZŠ, športove 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 výrobu vína. Iné využitie domu v danej lokalite je možné po prestavbe – na rekreačné účely.

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 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	13	15,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,330	7	2,31
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,060	7	0,42

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.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	143,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 143,58 / 180$	0,798
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 21\ 617,26 \text{ €} * 0,798$	17 250,57 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1382/4	zastavané plochy a nádvoria	50	50,00	1/1	50,00

Obec:

Čechynce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie 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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,3696
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32$ $\text{€/m}^2 * 3,3696$	11,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 50,00 \text{ m}^2$ $* 11,19 \text{ €/m}^2$	559,50 €

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Výpočet všeobecnej hodnoty závad

Obhliadkou nehnuteľností v k.ú. Čechynce - viničný dom na parcele č. 466/2 vedený v liste vlastníctva číslo 216 boli zistené závary ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie právo doživotné=ho užívania. Na nehnuteľnosti neboli zistené závary ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podania. Existencia závary je uvedená ani v dostupnej dokumentácii.

Hodnota závad nehnuteľností nehnuteľnosť v k.ú. Čechynce - viničný dom na parcele č. 1382/4 sa rovná nule.

5.1 Právo doživotného užívania

Na nehnuteľnosti viazne právo doživotného užívania. Z oprávnených je p. Dalmady už zosnulý, a p. Monika r. Kluková sa zdržuje na neznámom mieste. Viničný dom je bez inžinierskych sietí, je ho možné v momentálnom stave používať len na skladové účely, preto predpokladaný prenájom určujem na 50 €/mes.

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 5 r.
Úroková miera: 0,19 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom	12	mes	12,00	50	600,00

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
prenájom	100	100,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		100,00

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 600,00 - 100,00 - 60,00 (10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 440,00 \text{ €/rok}$$

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 0 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $0 * (100-10)/100 = 0,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 600,00 - 0,00 - 60,00 (10\% \text{ strata}) - 0,00 (0\% \text{ obmedzenie}) = 540,00 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |540,00 - 440,00| = 100,00 \text{ €/rok}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera: } k = 0,19 / 100 = 0,0019$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 100,00 * \frac{(1 + 0,0019)^1 - 1}{(1 + 0,0019)^1 * 0,0019}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 99,81 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 99,81 / 12 = 8,32 \text{ €/mes}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 100,00 * \frac{(1 + 0,0019)^5 - 1}{(1 + 0,0019)^5 * 0,0019}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 497,16 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 497,16 / 12 = 41,43 \text{ €/mes}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Otázka zadávateľa a odpovede na otázky :

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 20.5.2026 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorou sú viničný dom nachádzajúci sa na pozemku registra C KN, č. parc. 1382/4, nachádzajúce sa v katastrálnom území Čechynce k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 23.06.2026, 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: 17 250,57 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 559,50 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

B. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Viničný dom	17 250,57
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1382/4 (50 m ²)	559,50
Spolu VŠH	17 810,07
Zaokrúhlená VŠH spolu	17 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 17 800,00 €

Slovom: Sedemnásttisícosemsto Eur

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo doživotného bývania	497,16	znižuje
Spolu VŠH	497,16	
Zaokrúhlene	495,00	

Slovom: Štyristodevädessiatpäť Eur

V Komárne dňa 23.7.2026

Ing. Alžbeta Chovanová

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti:

Vydražiteľ musí prevziať bez započítania na najvyššie podanie ktoré vzniklo na základe osobitného právneho predpisu. Neexistujú závary ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153, ods.1). Existuje závara viaznuca na nehnuteľnosti, ktoré vydražiteľ 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 20.05.2026
2. výpis z listu vlastníctva č.2206 k.ú. Jur nad Hronom zo dňa 20.07.2026
3. kópia katastrálnej mapy
4. odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti
5. pôdorysný náčrt rodinného domu
6. fotodokumentácia