

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 27.08.2025, značka 041/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 25/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 541 na parcele číslo 788/32 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 788/16, 788/17 a 788/32, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, vedených na LV č. 2494.

Počet strán (z toho príloh): 34 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 25.09.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 541 na parcele číslo 788/32 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 788/16, 788/17 a 788/32, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, vedených na LV č. 2494.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

23.09.2025.

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

23.09.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 27.08.2025, sp. zn 041/2025 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - príloha č. 4,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – príloha č. 5,
- Znalecký posudok číslo 116/2019, vypracoval znalec Ing. Peter Új dňa 03.05.2019 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 23.09.2025,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2494 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.09.2025, okres Galanta, obec Dolné Saliby, katastrálne územie Dolné Saliby - príloha č. 2,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 788/16, 788/17 a 788/32 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.09.2025, okres Galanta, obec Dolné Saliby, katastrálne územie Dolné Saliby - príloha č. 3,
- Geometrický plán na zameranie stavby p.č. 788/32, vyhotovený dňa 09.04.2019, číslo plánu 98/2019, úradne overený dňa 23.04.2019 pod číslom 487/2019, KÚ Dolné Saliby, Mapový list č. ZS XIII-23-15 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 116/2019 - príloha č. 4,
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla k zápisu stavby a potvrdenie o veku stavby a prístavby, vydala obec Dolné Saliby dňa 29.04.2019 pod číslom 102/2019 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 116/2019 - príloha č. 5,
- Náčrt pôdorysu rodinného domu pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 116/2019 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., 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,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaci ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 2494 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.09.2025, okres Galanta, obec Dolné Saliby, katastrálne územie Dolné Saliby - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 23.09.2025. Obhliadky sa zúčastnila vlastníčka ohodnocovaných nehnuteľností pani Zuzana Ibolyová, rodená Virágová, v závere syn vlastníčky pán Gábor Ibolya, ktorý parafoval protokol o vykonaní obhliadky.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 116/2019 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 116/2019 boli prevzaté geometrický plán na zameranie stavby p.č. 788/32, rozhodnutie o určení súpisného čísla k zápisu stavby a potvrdenie o veku stavby a prístavby, nákras pôdorysu rodinného domu pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby a prístavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli zamerané a získané dostupným spôsobom.

Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 116/2019 a doplnené osobným zameraním.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 788/16,
- záhrada, parcelné číslo 788/17,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 788/32.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 541 na parcele číslo 788/32,

Ploty:

- plot bariérový,
- plot vo dvore + predná brána a bránka,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- podzemná pivnica,
- spevnené plochy betónové,
- spevnené plochy zo zámkovej dlažby.

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

Žiadne.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 541 na p.č. 788/32

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súpisné číslo 541 na pozemku parcelné číslo 788/32 v obci Dolné Saliby v rovinatom teréne. Objekt bol postavený v roku 1953, prístavba je z roku 1970. Rodinný dom je Rodinný dom je samostatne stojaci, nepodpivničený, prízemný, napojený na obecné rozvody pitnej vody cez vodomernú šachtu, kanalizácie, plynu a vzdušného uličného rozvodu elektriny. Na rodinnom dome bola vykonaná čiastočná modernizácia.

Dispozične pozostáva v pôvodnej časti domu z chodby s oddelenou komorou, izby od ulice, špajze, jednej miestnosti a kuchyne presvetlenej a odvetranej do chodby, v prístavbe je kúpeľňa s WC a dve izby.

Základy tvoria betónové pásy, steny sú murované z tehlového materiálu, strecha je sedlová, od ulice s valbou, krov drevený, krytinu pôvodnej stavby tvorí duplovane uložená bobrovka, na prístavbe je plechová krytina imitujúca škridlu, klampiarske konštrukcie, dažďové žľaby a zvody, sú z novšieho pozinkovaného plechu, stropy sú drevené trámové s rovným omietnutým podhľadom, fasádne omietky sú z novšej tenkovrstvovej omietky, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vstupné dvere do chodby pôvodnej časti domu sú drevené s čiastočným presklením, vonkajšie dvere prístavby sú plastové s čiastočným presklením, okná pôvodnej časti domu sú zdvojené drevené s vonkajšími plastovými roletami, na prístavbe sú okná prevažne plastové, nášľapné vrstvy podláh obytných miestností sú z laminátových plávajúcich podlahovín, v kuchyni, kúpeľni a v ostatných miestnostiach je keramická dlažba.

V kuchyni je štandardná kuchynská linka s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a nástennou pákovou batériou, vedľa linky je inštalovaný kombinovaný sporák typ Indesit so štandardným odsávačom pár typ Whirlpool, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami a okolo sporáka sú obložené keramickým obkladom.

V kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená plastová tvarovaná vaňa s pákovou vaňovou batériou, keramické umývadlo v nástennej toaletickej skrinke so stojánkovou pákovou batériou, splachovací kombi záchod a nástenný elektrický zásobníkový ohrievač úžitkovej vody, steny sú prevažne obložené keramickým obkladom.

Vykurovanie je lokálne v štyroch miestnostiach plynovými kachľami typ Gamat, doplnkové kúrenie je kachľami na tuhé palivo, elektroinštalácia je svetelná a motorická, elektrický rozvádzač s poistkami je umiestnený v chodbe domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1953	7,33*13,04	95,58	
1. NP	1970	4,84*4,35+2,81*2,0+2,0*4,35	35,37	
Spolu 1. NP			130,95	120/130,95=0,916

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väzníkové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6365

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132

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	
	40.2 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	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	1007

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6365 + 1007 * 0,916)/30,1260$	241,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1953	72	28	100	72,00	28,00
1. NP - prístavba	1970	55	28	83	66,27	33,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1953		
Východisková hodnota	$241,90 \text{ €/m}^2 * 95,58 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	87 309,93
Technická hodnota	28,00% z 87 309,93	24 446,78
1. NP - prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	$241,90 \text{ €/m}^2 * 35,37 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	32 309,61
Technická hodnota	33,73% z 32 309,61	10 898,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	119 619,54	35 344,81
Spolu	119 619,54	35 344,81

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot bariérový

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	23,30m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	46,60m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 23,3 m
 Pohľadová plocha výplne: $23,3 \times 2,0 = 46,60 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 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 bariérový	2012	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,30\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} + 46,60\text{m}^2 \times 18,09 \text{ €/m}^2) \times 3,975 \times 0,95$	3 679,60
Technická hodnota	74,00 % z 3 679,60 €	2 722,90

2.2.2 Plot vo dvore + predná brána a bránka

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	16,35m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			

	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,35m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	17,33m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $7,35+5+4 = 16,35 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $16,35 \cdot 1,06 = 17,33 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 vo dvore + predná brána a bránka	1970	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,35 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 17,33 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$	5 697,37
Technická hodnota	$21,43 \% \text{ z } 5 697,37 \text{ €}$	1 220,95

2.2.3 Vodovodná prípojka

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 oceleové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	2 231,39
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 2\,231,39 \text{ €}$	185,87

2.2.4 Vodomerná 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,5 * 1,5 = 2,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	2 592,51
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 2\,592,51 \text{ €}$	215,96

2.2.5 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	2014	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	996,36
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 996,36 \text{ €}$	777,16

2.2.6 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
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 [%]
Elektrická prípojka	2014	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,975 * 0,95$	363,65
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 363,65 \text{ €}$	283,65

2.2.7 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	106,57
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 106,57 \text{ €}$	85,26

2.2.8 Podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $3,0 * 1,8 * 2,2 = 11,88 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 [%]
Podzemná pivnica	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,88 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,975 * 0,95$	4 593,85
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 4 593,85 \text{ €}$	382,67

2.2.9 Spevnené plochy betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,7*4,9+4,9*3,8/2+1,0*14,6 = 46,94 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 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 [%]
Spevnené plochy betónové	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46,94 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	1 529,73
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1 529,73 \text{ €}$	127,43

2.2.10 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $14,6 * 2,29 = 33,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,43 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	1 844,37
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1\,844,37 \text{ €}$	922,19

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 541 na p.č. 788/32	119 619,54	35 344,81
Plot bariérový	3 679,60	2 722,90
Plot vo dvore + predná brána a bránka	5 697,37	1 220,95
Vodovodná prípojka	2 231,39	185,87
Vodomerná šachta	2 592,51	215,96
Kanalizačná prípojka	996,36	777,16
Elektrická prípojka	363,65	283,65
Plynová prípojka	106,57	85,26
Podzemná pivnica	4 593,85	382,67
Spevnené plochy betónové	1 529,73	127,43
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	1 844,37	922,19
Celkom:	143 254,94	42 268,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Dolné Saliby v rovnomennom katastrálnom území. Obec Dolné Saliby je vzdialená komunikáciami cca 10,5 km južne od centra okresného mesta Galanta, cca 38 km južne od centra krajského mesta Trnava, cca 39 km juhovýchodne od centra krajského mesta Nitra. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru,

pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v úplne okrajovej severovýchodnej časti obce, v okolí sú prevažne rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2494 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

P-237/2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a. s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 788/16, 788/17, 788/32 a na rodinný dom súp. číslo 541 parc. č. 788/32 (číslo vkladového konania: V-2946/2021), č. z. 132/2025;

P-244/2025 Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 788/16, 788/32, 788/17 a na rodinný dom súp. číslo 541 parc. č. 788/32 pod ľa 311EX 480/25 zo dňa 09.07.2025(EÚ Skalica - súdny exekútor JUDr. Ivan Polák) č. z. 136/2025.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2494 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

V-2946/2021 - vklad povolený dňa 8.7.2021, zriadenie záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, zmluva o zriadení záložného práva č. 0000000000804668 - č.z. 183/2021.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce vhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti je priemerný, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je rovinatý, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je autobus, v obci sa nachádza základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, v bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary, v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby, ohodnocované nehnuteľnosti sú bez výnosu, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	89,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 89,36 / 180$	0,496
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 42\,268,85 \text{ €} * 0,496$	20 965,35 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 788/16 a 788/32 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parcelné číslo 788/32 je zastavaný stavbou rodinného domu, pozemok parcelné číslo 788/16 tvorí dvor. Pozemok parcelné číslo 788/17 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Dolné Saliby v rovnomennom katastrálnom území. Obec Dolné Saliby má podľa údaju z internetovej stránky cca 1.964 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Trnavu. Stanovil som hodnotu 70 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠH MJ \quad [SK],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

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

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

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

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

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

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

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
788/16	zastavaná plocha a nádvorie	341,00	1/1	341,00
788/17	záhrada	657,00	1/1	657,00
788/32	zastavaná plocha a nádvorie	130,00	1/1	130,00
Spolu výmera				1 128,00

Obec:

Dolné

Saliby

Východisková hodnota:

$$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,5479
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 1,5479$	28,78 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 788/16	$341,00 \text{ m}^2 * 28,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 813,98
parcels č. 788/17	$657,00 \text{ m}^2 * 28,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 908,46
parcels č. 788/32	$130,00 \text{ m}^2 * 28,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 741,40
Spolu		32 463,84

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 541 na p.č. 788/32	17 531,03
Plot bariérový	1 350,56
Plot vo dvore + predná brána a bránka	605,59
Vodovodná prípojka	92,19
Vodomerná šachta	107,12
Kanalizačná prípojka	385,47
Elektrická prípojka	140,69
Plynová prípojka	42,29
Podzemná pivnica	189,80
Spevnené plochy betónové	63,21
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	457,41
Spolu stavby	20 965,35
Pozemky	
pozemok - parc. č. 788/16 (341 m ²)	9 813,98
pozemok - parc. č. 788/17 (657 m ²)	18 908,46
pozemok - parc. č. 788/32 (130 m ²)	3 741,40
Spolu pozemky (1 128,00 m²)	32 463,84
Všeobecná hodnota celkom	53 429,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	53 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattritisícštyristo Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 25.09.2025

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 27.08.2025, sp. zn 041/2025 – 1 strana,
 - Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia - 1 strana,
 - Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky – 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2494 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.09.2025, okres Galanta, obec Dolné Saliby, katastrálne územie Dolné Saliby – 2 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 788/16, 788/17 a 788/32 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.09.2025, okres Galanta, obec Dolné Saliby, katastrálne územie Dolné Saliby - 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie stavby p.č. 788/32, vyhotovený dňa 09.04.2019, číslo plánu 98/2019, úradne overený dňa 23.04.2019 pod číslom 487/2019, KÚ Dolné Saliby, Mapový list č. ZS XIII-23-15 - 3 strany,
 - Rozhodnutie o určení súpisného čísla k zápisu stavby a potvrdenie o veku stavby a prístavby, vydala obec Dolné Saliby dňa 29.04.2019 pod číslom 102/2019 – 1 strana,
 - Náskres pôdorysu rodinného domu pre účely ohodnotenia – 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 12 strán

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 503746 Dolné Saliby
Katastrálne územie : 812129 Dolné Saliby

Dátum vyhotovenia : 11.9.2025
Čas vyhotovenia : 11:44:35
Údaje platné k : 10.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2494

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
788/16	341	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Geometrický plán č. 98/2019 - č.z. 112/2019							
788/17	657	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
788/32	130	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Geometrický plán č. 98/2019 - č.z. 112/2019							

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
541	788/32	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Geometrický plán č. 98/2019 - č.z. 112/2019					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Ibolyová Zuzana r. Virágová, 541, Dolné Saliby, PSČ 92502, SK, Dátum narodenia: 03.02.1970	1/1
Titul nadobudnutia: Z 3360/2009-Osvedčenie o dedičstve 13D43/09 Dnot 94/09 z 27.8.2009-v.z.227/2009 Z - 1991/2019 - Oznámenie o určení súpisného čísla č. 102/2019 od Obce Dolné Saliby zo dňa 29.4.2019 - č.z. 112/2019 V 3291/2012 z 23.10.2012-Darovacia zmluva-v.z.221/2012 Darovacia zmluva, pod V 3493/2014, vklad povolený dňa 16.9.2014 - č.z. 247/2014		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-237/2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a. s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 788/16, 788/17, 788/32 a na rodinný dom súp. číslo 541 parc. č. 788/32 (číslo vkladového konania: V -2946/2021), č. z. 132/2025		-
P-244/2025 Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 788/16, 788/32, 788/17 a na rodinný dom súp. číslo 541 parc. č. 788/32 pod ľa 311EX 480/25 zo dňa 09.07.2025(EÚ Skalica - súdny exekútor JUDr. Ivan Polák) č. z. 136/2025		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

X1 91/2010-Sk Galanta-Rozhodnutie o oprave ,právopl.25.3.2011-v.z.79/2011

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-2946/2021 - vklad povolený dňa 8.7.2021, zriadenie záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, zmluva o zriadení záložného práva č. 0000000000804668 - č.z. 183/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Galanta	Obec	Dolné Saliby	Katastrálne územie	Dolné Saliby
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 788/16					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			11. 9. 2025 11:43:46			
Údaje platné k			10. 9. 2025 18:00:00			
			Bez autorizácie			

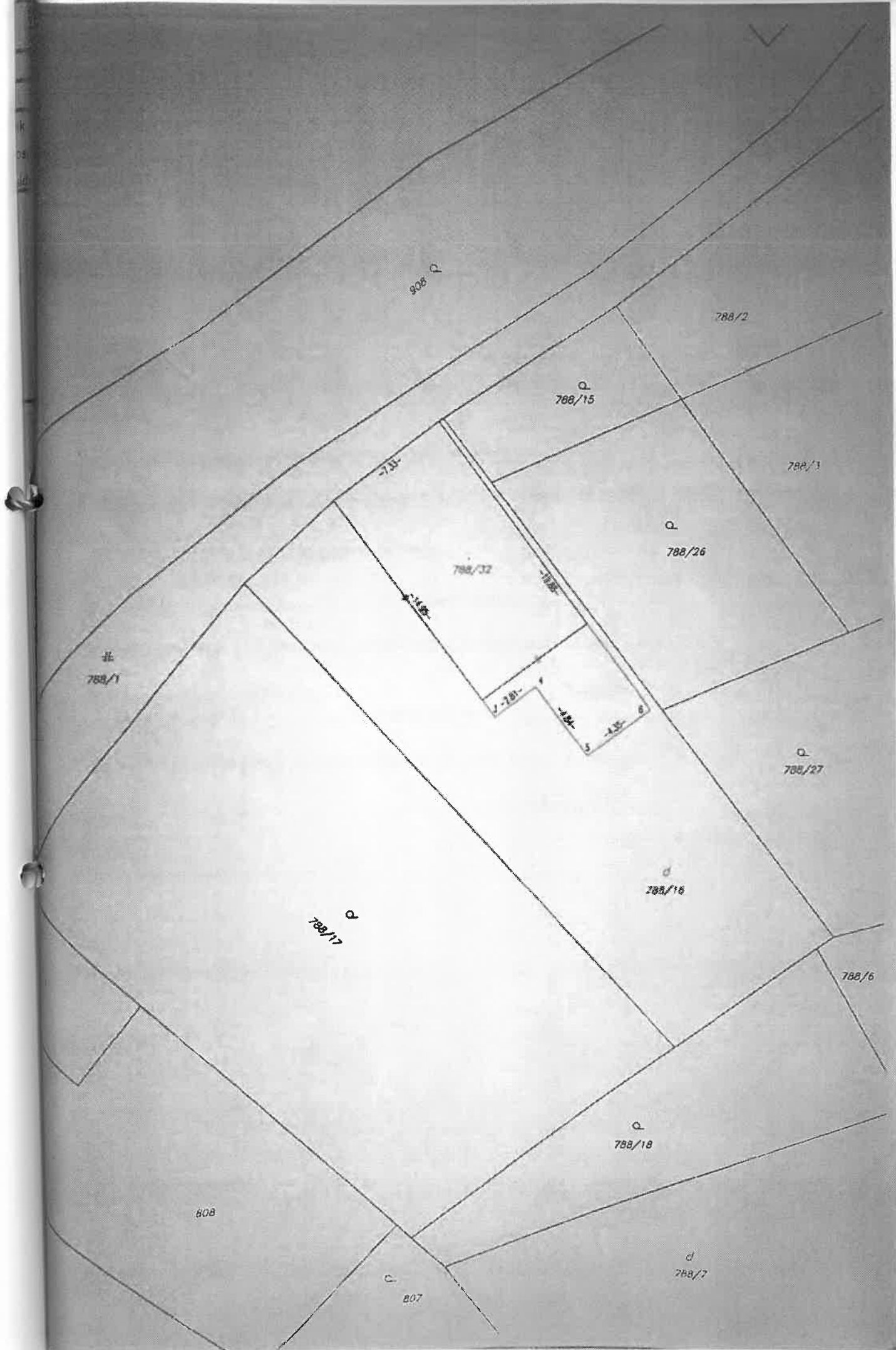
Ing. Katarína Szomolaiová
ulica Balojha 3006/2
924 01 Galanta
0905 117

Správny úkon spoplatňovaný
podľa položky 10
zákona č. 145/95 Z. z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ		Kraj	Okres	Obec	
Ing. Katarína Szomolaiová		Trnavský	Galanta	Dolné Saliby	
ul. Balojha 3006/2 92401 Galanta		Kat. územie	Číslo planu	Mapový list	
katarina.szomolaiova@gmail.com		Dolné Saliby	98/2019	ZS XIII-23-15	
IČO : 14 066 947		GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavby pč. 788/32			
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil	
				Ing. Barbora HLAVATÁ	
Dňa	Meno : Katarína	Dňa	Meno : Katarína	Dňa	Číslo :
9.4.2019	Ing. Szomolaiová	9.4.2019	Ing. Szomolaiová	23.01.2019	187/2019
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitostami a predmetom zverenia predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálnom územnom zariadení	
Význam podrobného merania zmien č. 744		Ing. Katarína Szomolaiová 734		Okresný úrad Galanta	
Hranice podľa označených číslami a ostatné nieračské údaje sú uvedené vo všeobecnej dokumentácii		Ing. Katarína Szomolaiová 734		Okresný úrad Galanta	

Doterajší stav						VÝKAZ VÝMER										
Číslo			Výmera			Druh pozemku	Zmeny					Nový stav				
PK VI.	parcely		ha	m2	Diel číslo		k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	W (iná op adres	
LV	PK	KN										ha	m2	kód		
Stav právny je totožný s registrom																
CKN																
2494		788/16		471	zast.pl.						788/16	341		zast.pl. 16		
											788/32	130		zast.pl. 15 10		
Spolu :				471								471				
Kód spôsobu využívania pozemku																
18 - pozemok, na ktorom je dvor																
15- pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označenia súpisným číslom																
Kód druhu stavby :																
10-rodinný dom																





OBEC DOLNÉ SALIBY – ALSÓSZELI KÖZSÉG

925 02 Dolné Saliby 355; tel:0317853061; fax: 0317017822; IČO:00305910;
e-mail:dolnesaliby@dolnesaliby.sk; Web:www.dolnesaliby.sk;

Váš list značky /zo dňa

Naša značka
102/2019

Vybavuje
Szakszová

Dolné Saliby
29.04.2019

Vec

Oznámenie o určení súpisného čísla k zápisu stavby

Obec Dolné Saliby na základe žiadosti **u r ě j e** súpisné číslo pre stavbu postavenú

v obci Dolné Saliby, číselný kód obce 503746,

541

súpisné číslo, orientačné číslo.....

Stavba sa nachádza v katastrálnom území Dolné Saliby, číselný kód 812129.

788/32

Rodinný dom - 10

Na parcelnom čísle..... kód druhu stavby

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel vydal:

.....pod číslom.....

zo dňa.....

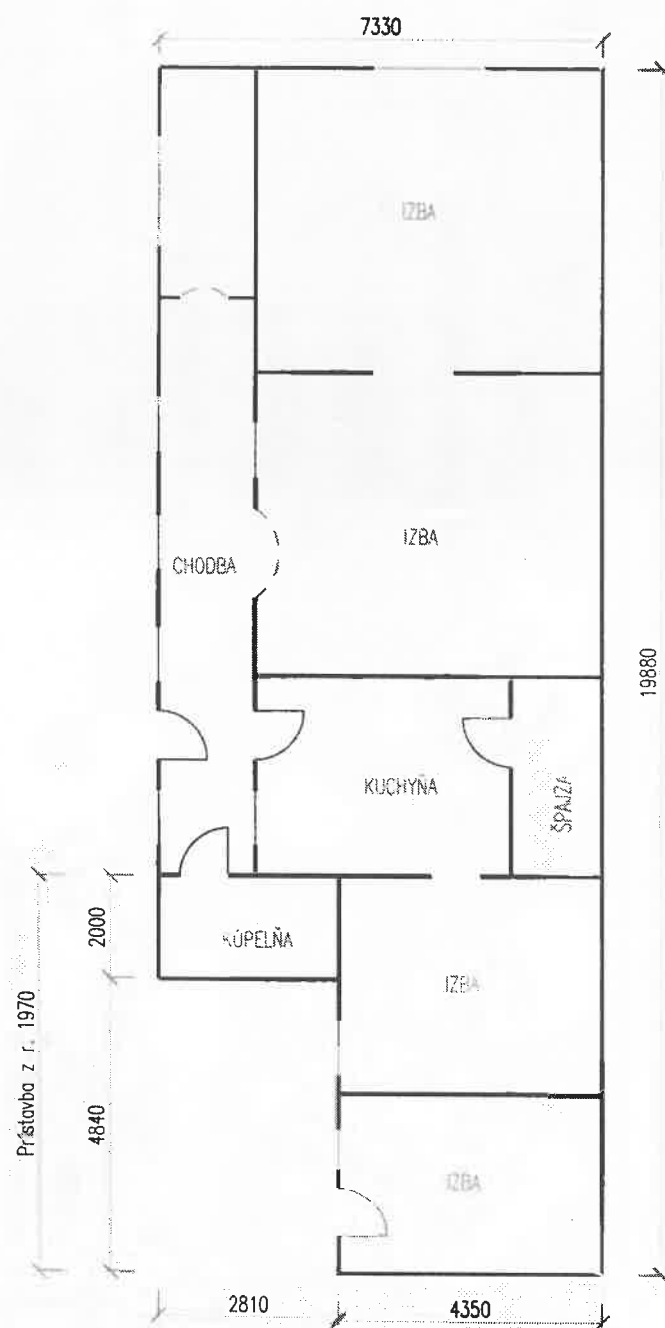
Stavba rodinného domu bola postavená v roku 1953 a prístavba k rodinnému domu v roku 1970.

Vlastníci nehnuteľnosti:

Zuzana Ibolyová, rod. Virágová, Dolné Saliby 541, PSČ 925 02



Ing. Ľudovít Kovács
starosta obce



SCHEMA PŮDORYSU RODINNÉHO DOMU

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 541 na parcele č. 788/32,
katastrálne územie Dolné Saliby



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 25/2025.

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



