

Znalec : Evidenčné číslo 910840

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

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : U9, a. s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO : 35849703

Číslo spisu / objednávky/ : zo dňa 26.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 81 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 461 ulica Krížna or.
č. 72, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 2105, 2108/5 a 2108/1, k.ú.Šulekovo,
obec a okres Hlohovec pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

42 (8)
5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 26.6.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 461 ulica Križna or. č. 72, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 2105, 2108/5 a 2108/1, k.ú.Šulekovo, obec a okres Hlohovec

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

18.07.2025

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

30.07.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Čestné prehlásenie z 30.12.2021
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu domu s.č.461
- Objednávka znaleckého posudku z 26.06.2025
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2735 k. ú. Šulekovo zo dňa 30.7.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4958 k. ú. Šulekovo zo dňa 26.6.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2105 k. ú. Šulekovo zo dňa 16.7.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného

koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a+b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: dtto ako u stavby

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2735

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2105	120	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2108/5	57	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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
461	2105	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Dartalekiová Monika , SR, Dátum narodenia: PSČ	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva vklad č. V 921/2022 zo dňa 19.05.2022 - č.z. 256/22;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 47/2025, 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 - Oznámenie zo dňa 02.06.2025 o začatí výkonu záložného práva č. V 777/2022 formou dobrovoľnej dražby na pozemky registra C KN parc.č. 2105, 2108/5 a rodinný dom súp.č. 461 na parc.č. 2105 - č.z. 177/25;	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti (číslo Zmluvy o úvere 2254818930), vklad č.

V 777/2022 zo dňa 02.05.2022, zriadené na pozemky parc.č. 2105, 2108/5 a rodinný dom súp.č. 461 na parc.č. 2105 - č.z. 223/22;

ČASŤ C: ĎARCHY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4958

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2108/1	51	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Špacír Stanislav a Eva Špacírová r., Dátum narodenia:, Dátum narodenia:, BSM	1/2
	Titul nadobudnutia: D 232/71 - 11/74;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Portelekiová Monika r. PSČ, Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva vklad č. V 921/2022 zo dňa 19.05.2022 - č.z. 256/22;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 47/2025, 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 - Oznámenie zo dňa 02.06.2025 o začatí výkonu záložného práva č. V 777/2022 formou dobrovoľnej dražby na pozemok registra C KN parc.č. 2108/1 vo vlastníctve Portelekiová Monika r. v podiele 1/2 - č.z. 177/25;	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti (číslo Zmluvy o úvere 2254818930), vklad č. V 777/2022 zo dňa 02.05.2022, zriadené na pozemok parc.č. 2108/1 vo vlastníctve Portelekiová Monika v podiele 1/2 - č.z. 223/22;

ČASŤ C: ĎALŠIE

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.07.2025

Zameranie vykonané dňa 18.07.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.07.2025

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Dom č. s.461 na parc. č.2105

Príslušenstvo na parc. č.2108/5 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.2105, 2108/5, 2108/1

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

Nie sú

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

Dom s.č.461 je realizovaný podľa územného plánu obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.461 na p.č.2105

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom sa nachádza na ulici Križnej v miestnej časti Šulekovo, okresného mesta Hlohovec. Rodinný dom je postavený v radovej uličnej zástavbe, ide o prízemný, murovaný rodinný dom, bez obytného podkrovia. Podľa poskytnutých údajov bol dom postavený v roku 1940, v roku 1970 a ďalej bola realizovaná rekonštrukcia domu a modernizácia. V čase obhliadky bol dom neobývaný, so zahájenou prestavbou a rekonštrukciou, zariadenie predmetu boli odmontované v kúpeľni a v kuchyni, podlahy a dlažby sú bez povrchovej úpravy.

Dispozičné riešenie:

Priebežný gánok, 3 x izba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza, zádverie, sklad, komory

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie
 - Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
 - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
 - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trémové
 - Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic
 - Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zátverné lišty
 - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
 - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky;
 - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
 - Výplne otvorov - dvere - plastové plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
 - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
 - Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
 - Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
 - Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle
 - Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
 - Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
 - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
 - Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kzp
1. NP	1940	6,07*20,25	122,92	120/122,92=0,976

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
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
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
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	7515

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
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 (3 ks)	180
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
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
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1034

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(7515 + 1034 * 0,976) / 30,1260$	282,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	35	120	70,83	29,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$282,95 \text{ Eur/m}^2 * 122,92 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	138 251,35
Technická hodnota	29,17% z 138 251,35	40 327,92

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

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	2,80m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	2,80m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	2,82m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu: 2,8 m
 Pohľadová plocha výplne: $2,81,8 = 2,82 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(2,80\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 2,82\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 3,975 * 1,00$	881,71
Technická hodnota	80,00 % z 881,71 Eur	705,37

2.2.2 Narážaná studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 5 m
 Priemer: 25 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Narážaná studňa	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ Eur/m} * 5\text{m}) * 3,975 * 1,00$	1 184,15
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,184,15 \text{ Eur}$	355,25

2.2.3 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,00$	824,61
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 824,61 \text{ Eur}$	247,38

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0 \cdot 0,9 \cdot 1,7 = 3,06 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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 [Eur]
Východisková hodnota	$3,06 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	3 092,81
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 3\,092,81 \text{ Eur}$	257,63

2.2.5 Prípojka kanalizácie

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: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
východisková hodnota	5 bm * 17,59 Eur/bm * 3,975 * 1,00	349,60
Technická hodnota	82,00 % z 349,60 Eur	286,67

2.2.6 Prípojka plynu

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5 bm * 14,11 Eur/bm * 3,975 * 1,00	280,44
Technická hodnota	30,00 % z 280,44 Eur	84,13

2.2.7 Spevnené plochy

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: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $3,8 \times 3,1 = 11,78$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$11,78 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \times 3,975 \times 1,00$	404,10
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 404,10 \text{ Eur}$	121,23

2.2.8 Zámková dlažba

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: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $6,30 \times 2,8 = 17,64$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17,64 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 1,00$	1 024,44
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,024,44 \text{ Eur}$	819,55

2.2.9 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: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $2,6*2,8*1,8 = 13,1 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13,1 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 3,975 * 1,00$	5 332,22
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 5\,332,22 \text{ Eur}$	1 666,32

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.461 na p.č.2105	138 251,35	40 327,92
Plot uličný	881,71	705,37
Narážaná studňa	1 184,15	355,25
Prípojka vody	824,61	247,38
Vodomerná šachta	3 092,81	257,63
Prípojka kanalizácie	349,60	286,67
Prípojka plynu	280,44	84,13
Spevnené plochy	404,10	121,23
Zámková dlžba	1 024,44	819,55
Podzemná pivnica	5 332,22	1 666,32
Celkom:	151 625,43	44 871,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza na ulici Križnej v miestnej časti Šulekovo okresného mesta Hlohovec. Rodinný dom je prízemný, murovaný, postavený v radovej uličnej zástavbe. V okolí domu sa nachádza čiastočná občianska vybavenosť. Prístup do centra okresného mesta je autom, autobusom do 15 min.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech 365.bank, a.s.Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej 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	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,600	8	4,80
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,600	10	6,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				

10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,200	10	12,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,600	8	4,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	164,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 164,46 / 180$	0,914
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 44\,871,45 \text{ Eur} * 0,914$	41 012,51 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 2735

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v okrajovej časti okresného mesta Hlohovec, na Křížnej ulici, v miestnej časti Šulekovo. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2105	zastavaná plocha a nádvorie	120,00	1/1	120,00
2108/5	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00
Spolu výmera				177,00

Obec:

Hlohovec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,8500$	58,27 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2105	$120,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 992,40
parcela č. 2108/5	$57,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 321,39
Spolu		10 313,79

3.2.1.2 LV 4958

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v okrajovej časti okresného mesta Hlohovec, na Križnej ulici, v miestnej časti Šulekovo. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Ide o spoločný vstup a dvor v podiele 1/2.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2108/1	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/2	25,50

Obec:

Hlohovec

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,8500$	58,27 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/2 * 2 971,77 \text{ Eur}$	1 485,89 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 2108/1	$51,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/2$	1 485,89
Spolu		1 485,89

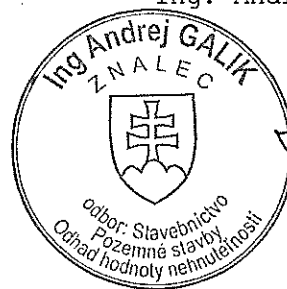
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvi . podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Dom s.č.461 na p.č.2105	36 859,72	1/1	36 859,72
Plot uličný	644,71	1/1	644,71
Narážaná studňa	324,70	1/1	324,70
Prípojka vody	226,11	1/1	226,11
Vodomerná šachta	235,47	1/1	235,47
Prípojka kanalizácie	262,02	1/1	262,02
Prípojka plynu	76,89	1/1	76,89
Spevnené plochy	110,80	1/1	110,80
Zámková dlžba	749,07	1/1	749,07
Podzemná pivnica	1 523,02	1/1	1 523,02
Spolu stavby			41 012,51
Pozemky			
LV2735 - parc. č. 2105 (120 m ²)	6 992,40	1/1	6 992,40
LV2735 - parc. č. 2108/5 (57 m ²)	3 321,39	1/1	3 321,39
LV4958 - parc. č. 2108/1 (25,5 m ²)	2 971,77	1/2	1 485,89
Spolu pozemky (202,50 m²)			11 799,68
Všeobecná hodnota celkom			52 812,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			52 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdväťtisícosemsto Eur			

V Nitre, dňa 30.07.2025

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 26.06.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2735 k. ú. Šulekovo zo dňa 30.7.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4958 k. ú. Šulekovo zo dňa 26.6.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2105 k. ú. Šulekovo zo dňa 16.7.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Čestné prehlásenie z 30.12.2021
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu domu s.č.461
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

Ing. Andrej Gálik
Nad tehelnou 11
911 01 Trenčín

V Bratislave, dňa 26.06.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností.

Nehnuteľnosť A:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2735	Hlohovec	Šulekovo	Hlohovec

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2105	120	Zastavaná plocha a nádvorie
2108/5	57	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
461	2105	10 - Rodinný dom/ rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 2735 je v podiele 1/1 ie:

Titul, meno a priezvisko:	Monika Portelekiová
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

a

Nehnuteľnosť B:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4958	Hlohovec	Šulekovo	Hlohovec

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2108/1	51	Zastavaná plocha a nádvorie

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 4958 je v podiele 1/2 je:

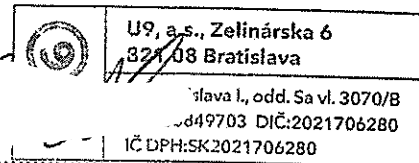
Titul, meno a priezvisko:	Monika Portelekiová
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 18.07.2025 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Josef Beck

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 203 Hlohovec
Obec : 507032 Hlohovec
Katastrálne územie : 861847 Šulekovo

Dátum vyhotovenia : 30.7.2025
Čas vyhotovenia : 14:51:58
Údaje platné k : 29.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2735

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2105	120	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2108/5	57	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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
461	2105	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

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	Portelekiová Monika narodenia:	Dátum	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva vklad č. V 921/2022 zo dňa 19.05.2022 - č.z. 256/22;		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	P 47/2025, 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 - Oznámenie zo dňa 02.06.2025 o začatí výkonu záložného práva č. V 777/2022 formou dobrovoľnej dražby na pozemky registra C KN parc.č. 2105, 2108/5 a rodinný dom súp.č. 461 na parc.č. 2105 - č.z. 177/25;		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
	Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti (číslo Zmluvy o úvere 2254818930), vklad č. V 777/2022 zo dňa 02.05.2022, zriadené na pozemky parc.č. 2105, 2108/5 a rodinný dom súp.č. 461 na parc.č. 2105 - č.z. 223/22;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kraj : 203 Hlohovec
Obec : 507032 Hlohovec
Katastrálne územie : 861847 Šulekovo

Dátum vyhotovenia : 26.6.2025
Čas vyhotovenia : 7:19:42
Údaje platné k : 25.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4958

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2108/1	51	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Špacír Stanislav a Eva Špacírová Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: D 232/71 - 11/74;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Portelekiová Monik Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva vklad č. V 921/2022 zo dňa 19.05.2022 - č.z. 256/22;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 47/2025, 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 - Oznámenie zo dňa 02.06.2025 o začatí výkonu záložného práva č. V 777/2022 formou dobrovoľnej dražby na pozemok registra C KN parc.č. 2108/1 vo vlastníctve Portelekiová Monika podiele 1/2 - č.z. 177/25;	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Bratislava, IČO: 31 340 890 podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti (číslo Zmluvy o úvere 2254818930), vklad č. V 777/2022 zo dňa 02.05.2022, zriadené na pozemok parc.č. 2108/1 vo vlastníctve Portelekiová Monika r. v podiele 1/2 - č.z. 223/22;

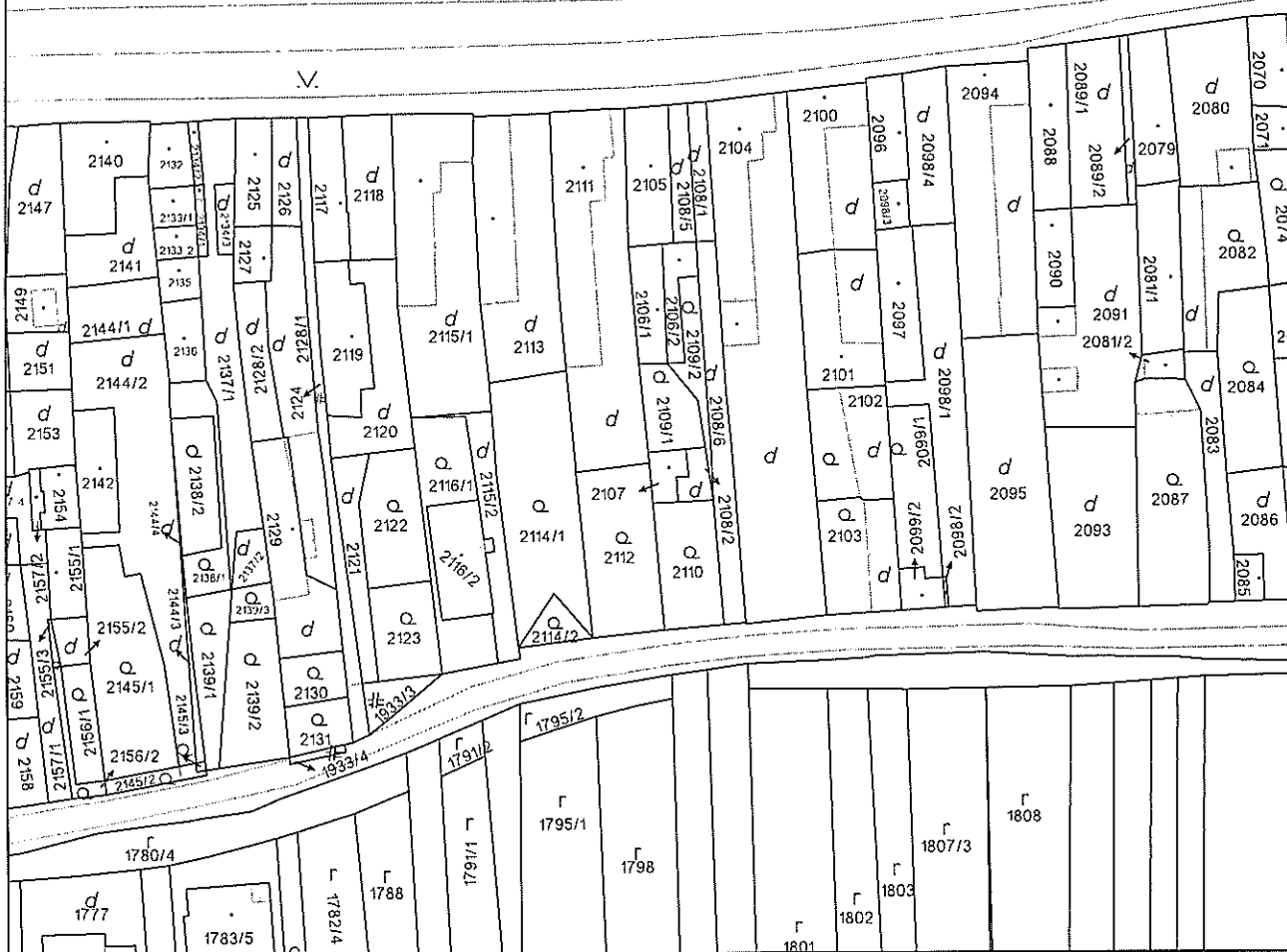
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
¹⁴Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba. 22/6

✓

✓



Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Dohlasovateľom(a) a to My, Jozef Pellač, rod., nar.
RČ. štátny občan SR, trvale bytom:
týmto

čestne prehlasujem

že nehmuteľnosť a to rodinný dom súpisné číslo 461, postavený na KN C
parc. č. 2105 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m²,
vedení a zapísaní na liste vlastníctva č. 2735 pre katastrálne územie
Súdkovo Hlohovec na Správe katastra Hlohovec
bol postavený v roku 1935-1940

Pristavba na par. č. je užívaná
od roku

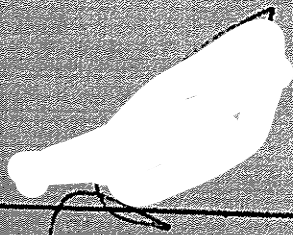
Rekonštrukcia (a suterénne priestory) bola uskutočnená v roku 1965-1970

Garáž (a podobne) par. č. bola daná do užívania
v roku

Príloha č. 1 súčasný čestný prehláseniaci

to čestné prehlásenie slúži pre úradné účely.

Súdkovo dňa 30.12.2021

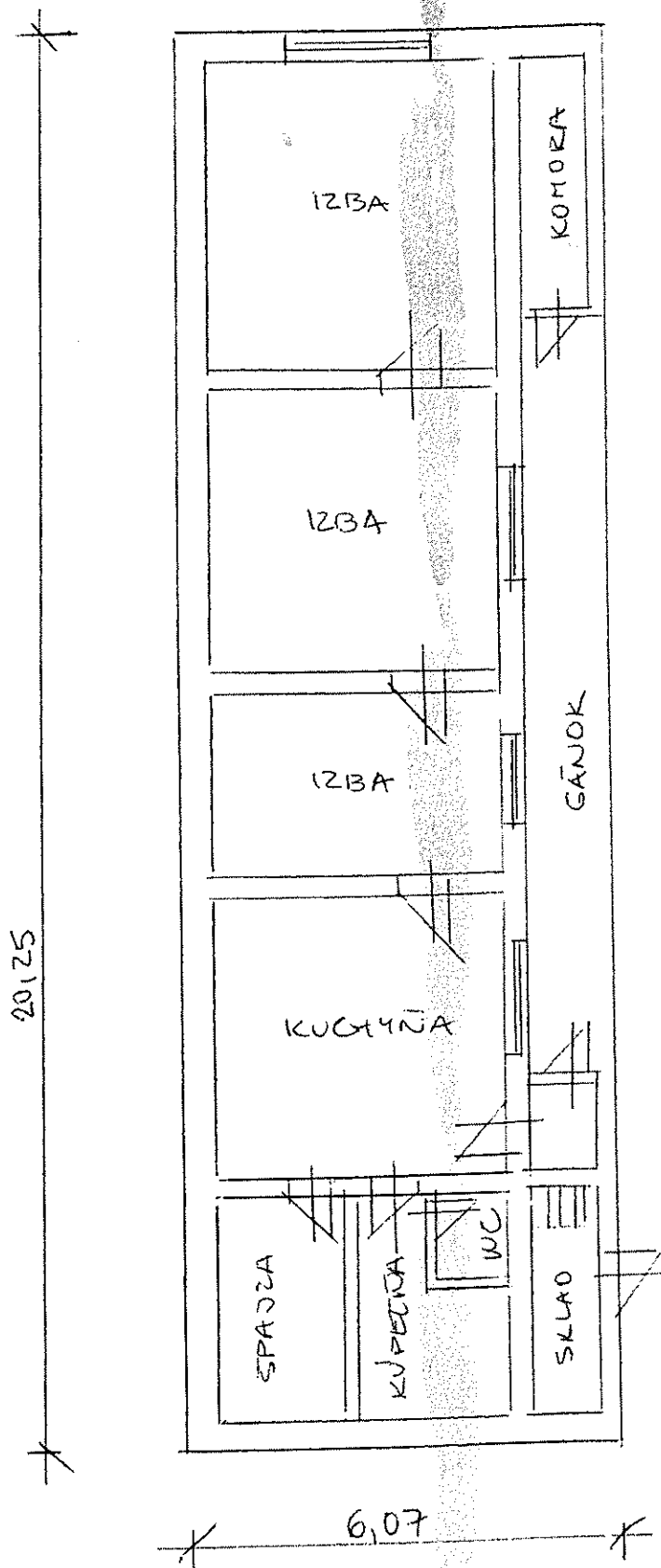


1 k čestnému prehláseniu Mgr. Jozefa Polláka,

čestnom prehlásení nebolo možné uviesť skutočný vek
peľnosti, informácie boli získané od suseda p. Špacira
jeho majiteľa domu p. Jána Brezovského. Dom mal byť
postavený cca v roku 1935 až 1940 ako pôvodný. V rokoch 1965
bola robená celková rekonštrukcia, zvyšovaná výška
vnútorných priestorov a tým aj rekonštrukcia krovu a krytiny
krovu. V roku 1990 bola zriadená komplet kupelňa s vaňou
doplnená v roku 2017 na sprchový kút. Pripojenie kanalizácie
vnútri bolo vykonané v roku 2016, veranda a oplotenie pozemku
realizované v roku 2015.

PŌDORYS DOMU S Č. 461

V L. J. ŠULEKOVŮ



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Andrej Gálik dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor uvedených nehnuteľností.

Nehnuteľnosť A:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2735	Hlohovec	Šulekovo	Hlohovec

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2105	120	Zastavaná plocha a nádvorie
2108/5	57	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
461	2105	10 - Rodinný dom/ rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1

a

Nehnuteľnosť B:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4958	Hlohovec	Šulekovo	Hlohovec

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2108/1	51	Zastavaná plocha a nádvorie

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 4958 je v podiele 1/2 je:

Titul, meno a priezvisko:	Monika Portelekiová
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	SPACIR STANISLAV
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	SUSEC

Ohodnotenie predmetu dražby

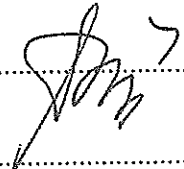
A*) bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o

zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

znalec Ing. Andrej Gálik 

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	neobývaný
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát (*2):	ANOT/NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	/

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	18.07.2025 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	18.07.2025 11-11:30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

dom je neobývaný

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamýšľal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

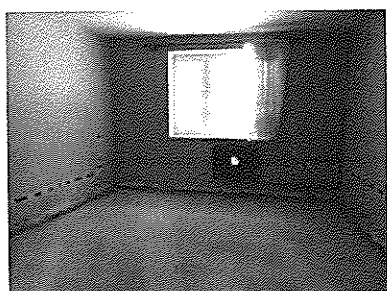
PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Stanislav Špach	Príslušník	

*** Svojím podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

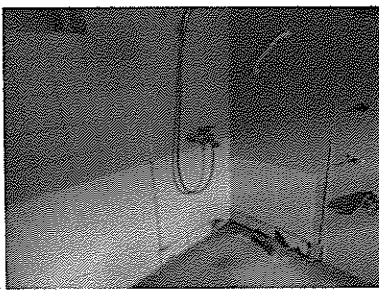
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa** a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.



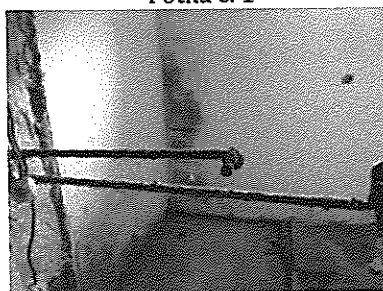
Fotka č. 1



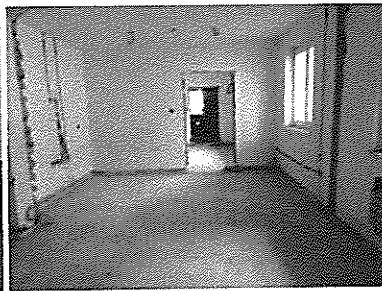
Fotka č. 2



Fotka č. 3



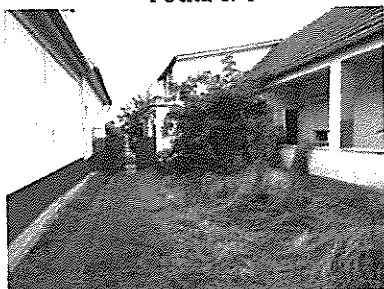
Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



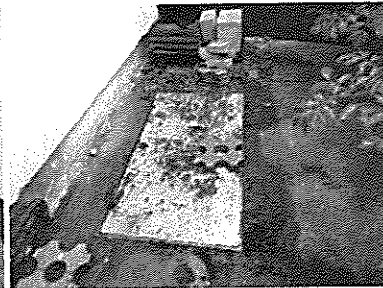
Fotka č. 8



Fotka č. 9



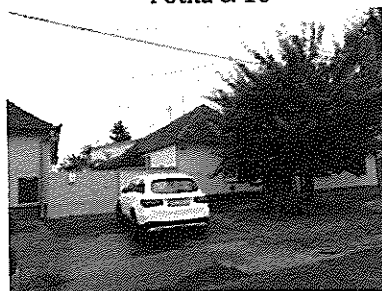
Fotka č. 10



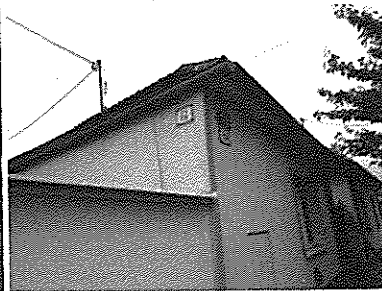
Fotka č. 11



Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 81/2025.

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

Podpis znalca



