

Meno znalca: Ing. arch. Alica Tichá, Zeleninová 901/4, Bratislava - Jarovce, 851 10  
tel. +421905 726 906, mail: alica.ticha@ieforum.sk

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**19/2024**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely prevodu nehnuteľnosti, k nehnuteľnostiam zapísaným na čiastočnom liste vlastníctva č. 1 okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce a to budova súpisné číslo 110 na parcele č. 74/1 a pozemok parcelné číslo 74/1



**Objednávateľ znaleckého posudku:**

Obec Šarovce  
v zastúpení JUDr. Margita Bednáriková  
Šarovce 128, 935 52  
IČO: 00307521

**Objednávka:**

Objednávka zo dňa 15.03.2024

**Počet strán posudku:**

38, z toho 12 príloh

**Počet vyhotovení:**

3, z toho 1 v archíve znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely prevodu nehnuteľnosti, k nehnuteľnostiam zapísaným na čiastočnom liste vlastníctva č. 1 okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce a to budova súpisné číslo 110 na parcele č. 74/1 a pozemok parcelné číslo 74/1

## 2. Účel posudku: Prevod nehnuteľnosti

## 3. Dátum vyžiadania posudku: 15.03.2024

## 4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15.03.2024

## 5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.03.2024

## 6. Podklady na vypracovanie posudku:

### 6.1 Dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Šarovce dňa 15.03.2024 pod číslom OCÚŠAR-S 2024/6

### 6.2 Získané znalcom :

- List vlastníctva čiastočný, č. 1 okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.03.2024
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.03.2024
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov  
Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

Vyhláška 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

Vyhláška 160/2023 ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch

Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení neskorších predpisov

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

Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov  
 Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.  
 Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3  
 Verejne dostupné portály na internete

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

### 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 pohnutkou.

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).
- 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 porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

### 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.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé

kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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:

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

**Metóda porovnávania**

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

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 zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

**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.

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 pohnutkou.

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Kombinovaná hodnota nie je vhodná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá neprináša výnos.

Porovnávací metóda nie je vhodná vzhľadom na nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov minimálne troch nehnuteľností, ktoré by bolo možné porovnávať s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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.

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

na hodnotu (váhu). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výnosová hodnota nie je vhodná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá neprináša výnos.

Metóda porovnávania nie je vhodná vzhľadom na nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov minimálne troch nehnuteľností, ktoré by bolo možné porovnávať s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

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 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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

ných a preskúmateľných podkladov minimálne troch nehnuteľností, ktoré by bolo možné porovnávať s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou  
a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2023.

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

Výnosová hodnota nie je vhodná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá neprináša výnos.

Metóda porovnávania nie je vhodná vzhľadom na nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov minimálne troch nehnuteľností, ktoré by bolo možné porovnávať s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky** vychádza zo základného vzťahu:

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

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

**Pri použití metódy polohovej diferenciácie pozemkov** sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

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 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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na čiastočnom liste vlastníctva č. 1v k.ú. Veľké Šarovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

- budova súpisné číslo 110 na parcele č. 74/1, druh stavby - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- pozemok parcelné číslo 74/1, s výmerou 1962 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B: VLASTNÍK**

1 Obec Šarovce, Šarovce 128, Šarovce, PSC 935 52, SR, ICO: 307521

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Geometricky plan c.254-018/92 zo dňa 28.12.1992.-vz.1/94.

Pk vl. c. 26, harok 76 Titul povod. zapis.-vz.12/96.

Pk vl. c. 307, harok 319.-vz.88/96.

Pk vl. c. 13, 197, harok 23, Pk vl. c. 236, harok 39.-vz.92/96.

Pk vl. c. 219/a, harok 417.-vz.94/96.

Pk vl. c. 11, harok 15 Ustanovenie cd. 345/1958.-vz.154/95.

Pk vl. c. 178, harok 368 Výmer cd. 635/1950.-vz.189/95.

Pk vl. c. 560 Konfiškát cd. 493/47.-vz.694/96.

Pk vl. c. 559 Konfiškát cd. 493/47.-vz.402/96.

Kupno-predajna zmluva c.V-288/96-5 zo dňa 22.3.1996.-vz.418/96.

Žiadosť c.E-97/06674-SP/Th zo dňa 28.8.1997-rozhodnutie na odstránenie stavby,Z-4386/97 zo dňa 15.10.1997.vz. 46/98.

Kúpna zmluva c.V-1304/98 zo dňa 9.11.1998.-vz.71/98.

Oznámenie o vydaní súpisného čísla stavbe c.308/1999 zo dňa 9.7.1999, c.Z-3418/99, c.Z-3419/99, c.Z-3420/99 zodna 13.7.1999.-vz.44/98.

Rozhodnutie OU KAO c.72/01 zo dňa 30.5.2001.-vz.29/01 Notárska zápisnica N 397/02,Nz 386/02 zo dňa 27.8.2002, podľa § 63 zák.c.397/2000 Z.z.,Z-4365/2002 zo dňa 24.9.2002.-vz.79/02.

Kúpna zmluva c.V-769/2003 zo dňa 24.3.2003.-vz.14/03.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c.65/04 zo dňa 28.1.2004, Z-404/04 zo dňa 30.1.2004.-vz.3/04.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c.518/2004 zo dňa 13.7.2004, geom.plán c.26/2003 zo dňa 27.10.2003, Z3495/

2004 zo dňa 16.7.2004.-vz.44/04.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c. 139/2005 zo dňa 22.2.2005, c.Z-909/2005 zo dňa 28.2.2005.-vz.29/05.

Kúpna zmluva c.V-1740/2005 zo dňa 30.5.2005.-vz.49/05.

Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Leviciach c. P 2005/00952 zo dňa 29.7.2005, c. Z-3694/2005 zodna 3.8.2005.-vz.85/05.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c.833/2006 zo dňa 6.12.2006, c.Z-7009/2006 zo dňa 13.12.2006.-vz.7/07.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c. S2009/00757 zo dňa 17.12.2009, c. S2009/00758 zo dňa 17.12.2009, geometrický plán c. 14/2009 zo dňa 7.8.2009, c. Z-7252/2009 zo dňa 21.12.2009.- vz.23/10.

Rozhodnutie o zmene sc. S 2010/00175 zo dňa 18.3.2010, c.Z-1549/2010 zo dňa 18.3.2010.- vz.41/10.

Návrh na vykonanie záznamu do katastra, delimitačný protokol zo dňa 30.6.1995, protokol c. 239/300/2010 oodovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku - pozemkov pod miestnymi komunikáciami v obci Šarovce zo dňa30.3.2010, geom. plán c. 05/2010 zo dňa 17.3.2010, c. Z-1831/10 zo dňa 30.3.2010.-vz.49/10.

Rozhodnutie o určení súp.čísła c.S2010/00444 zo dňa 14.7.2010,Z-4053/10 zo dňa 16.7.2010.- vz.116/10.

Protokol o oprave chyby v operáte KN neformálnym spôsobom c. X 775/2010 zo dňa 21.10.2010.- vz.145/10.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c. S 2012/00494 zo dňa 19.7.2012, geometrický plán c. 32/2012 zo dňa10.7.2012, c. Z-5507/2012 zo dňa 4.10.2012.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c. S2012/00493 zo dňa 19.7.2012, c. Z-5509/2012 zo dňa 4.10.2012.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla c. S2012/00495 zo dňa 19.7.2012, c. Z-5508/2012 zo dňa 4.10.2012.vz. 111/12.

Kúpna zmluva c.V-4651/2012 zo dňa 08.11.2012, rozhodnutie zo dňa 09.01.2013.-vz.8/13.

Z-4421/2013 zo dňa 24.7.2013 - Žiadosť zo dňa 22.7.2013, geometrický plán c. 47/2012 zo dňa 13.11.2012, geometrický plán c. 52/2012 zo dňa 10.12.2012.-vz.141/13.

Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálny odbor c. X - 202/2014-15 právoplatné zo dňa 9.2.2015. - v.z. 129/15Z-6005/2016 zo dňa 27.9.2016-žiadosť, geometrický plán c.47/2014 ( ZPM 308 ) zo dňa 27.2.2015. Kolaudacnérozhodnutie C.j.2015/00012-Buch. zo dňa 9.3.2015, - vz.106/2016.

Iné údaje:

Na parcelu c. 140/4 nadväzuje LV c. 801.

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca Pocat nájomcov: 1

2 Združenie Pramen nádeje, prevádzka Centrum pomoci Šarovce, Šarovce 61, Šarovce, PSC 93552, SR, ICO: 31874835

Titul nadobudnutia: Bez zápisu

Iné údaje:

K vlastníkovi c. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 139/4, 139/5, 139/6 na základe Nájomnej zmluvy zodna 1.4.2005, dodatok ku zmluve o nájme uzatvorenej dňa 1.4.2005 na dobu určitú, t.j. 20 rokov a parcelu registraCKN c. 140/2 na základe dodatku c. 3 ku zmluve o nájme uzatvorenej dňa 1.4.2005 na dobu určitú, t.j. 10 rokov, c.N-4/2012 zo dňa 26.3.2012.-vz.111/12.N-216/2014 zo dňa 12.12.2014- v.z.108/2015

Poznámky: Bez zápisu

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálneho odboru c. X - 79/2018-6, právoplatné dňa 3.5.2018. - v.z. 52/2018

ČASŤ C: ŤARCHY

Právo prechodu cez p.c.49/4,49/17 vlastníkom p.c.49/11 a to kamionom, osobnymmot.vozidlom.- vz.1/94.

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona c.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebeelektriny (elektrizacný zákon) v spojení s § 69 ods.10 zákona c.656/2004 Z.z. o energetike a ozmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., ICO: 36 361 518, sídlom Culenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu c.22 682 376 - 22/2012 napozemku s

parcelným číslom E KN c. 591 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110kV vedenie c.8410 na trase Priemyselný park Gena - Štúrovo a c.8412 na trase Priemyselnýpark Gena - Želiezovce", c.Z-962/2012 zo dna 20.2.2012.-vz.49/12.

**c) Údaje o obhliadke:** Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.02.2024 za účasti objednávateľa znaleckého posudku. Fotodokumentácia bola zhotovená dňa 15.03.2024

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

K dispozícií nebola technická dokumentácia

**e) Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutkovým stavom:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bolo zistené, že časť budovy nie je zakreslená v katastri.

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

- budova súpisné číslo 110 na parcele č. 74/1, druh stavby - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- pozemok parcelné číslo 74/1, s výmerou 1962 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Nie sú

**Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nie sú.

**h) Informácia z územného plánu** o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): <https://www.sarovce.sk/obec-1/uzemny-plan-obce-sarovce/>. V územnom pláne je územie vedené ako PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Budova súpisné číslo 110 na pozemku parc. č. 74/1

##### POPIS STAVBY

Budova sa nachádza na v obci Šarovce, v zástavbe občianskej vybavenosti a rodinných domov. Má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, zastrešená je šikmou pultovou strechou s malým sklonom.

Budova bola postavená pred rokom 1976, vid'. potvrdenie Obce Šarovce o veku stavby. Podľa konštrukčného prevedenia a opotrebenia je pravdepodobné, že bola postavená okolo roku 1970.

Budova je v katastri vedená ako budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia. V minulosti v nej boli umiestnené ambulancie, v súčasnosti budova neslúži svojmu účelu a je nevyužívaná.

Projektová dokumentácia sa k stavbe nezachovala, skutkový stav bytu bol zistený meraním. Budova je založená na pásových betónových základoch z tradičného muriva - tehly v kombinácii s pórobetónovými tvárnicami, strecha je šikmá sedlová s malým sklonom, v zadnej časti sú pultové strechy. Podlahy sú len betónové, pokryté PVC, v časti boli zrealizované plávajúce podlahy, v sociálnych zariadeniach je keramická dlažba. Okná sú drevené, v niektorých miestnostiach vymenené za plastové. Dvere sú hladké do oceľových zárubní, prevažne sú odstránené. Vonkajšie omietky sú brizolitové, zachovalé. Klampiarske výrobky sú z pozinkovaného plechu. Objekt bol vykurovaný ústredným teplovodným vykurovaním, plynová kotolňa, ktorá je odstavená a nefunkčná. Ohrev teplej vody bol zásobníkovým ohrievačom TUV. Stavba je jednopodlažná bez schodišťa a bez výťahu. Objekt je napojený na vodu, plyn, odkanalizovanie je do žumpy. Prístup je po spevnenej verejnej komunikácii.

#### Dispozičné riešenie:

Objekt pozostáva z bývalých ambulancií, čakární, sociálnych zariadení a pomocných priestorov, náskres dispozičné riešenie je súčasťou príloh. Dispozičné riešenie je len predpokladané, projektová dokumentácia sa nezachovala a keďže prevádzka nefunguje, nie je možné vyčítať ju ani zo skutočného fungovania prevádzky. Navyše niektoré časti budovy sú tak poškodené, že nie je možné jednoznačne určiť funkciu miestností.

#### Vek stavby, opotrebenie:

Stavba bola počas jej životnosti len čiastočne rekonštruovaná a veľmi nesystematicky. Niektoré jej časti sú funkčné a v stave zodpovedajúcom veku, napríklad niekoľko okien, vonkajšie omietky, klampiarske konštrukcie, povrchové vnútorné úpravy v menšej časti budovy. Ďalšie časti sú veľmi zdevastované, napríklad, zariadenie predmety, časť muriva, omietky, rozvody, inštalácie. V murive na niektorých miestach boli zistené statické trhliny. Kotolňa je nefunkčná, elektroinštalácia je funkčná len v časti stavby. Celkovo budova nie je prevádzkyschopná a nie je v stave, ktorý by umožňoval aby plnila svoj účel. Vyžaduje si rozsiahlu opravu, rekonštrukciu a modernizáciu. Pre výpočet opotrebenia bola použitá lineárna metóda opotrebenia, objekt bol zároveň ohodnotený ako poškodený.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 12 budovy zdravotných stredísk a polikliník  
**KS:** 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(17,85*8+2,1*6,8+5,8*1,6+6,6*3,8)*0,2$	38,29
<b>Spodná stavba</b>	
$(17,85*8+2,1*6,8+5,8*1,6+6,6*3,8)*0,15$	28,72
<b>Vrchná stavba</b>	
$17,85*8+2,1*6,8+5,8*1,6+6,6*3,8$	191,44
<b>Zastrešenie</b>	
$(17,85*8+2,1*6,8+5,8*1,6+6,6*3,8)*0,6/2$	57,43
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>315,88</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$17,85 \cdot 8 + 2,1 \cdot 6,8 + 5,8 \cdot 1,6 + 6,6 \cdot 3,8$	191,44	Repr. 2,6		2,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(191,44) / 1 = 191,44 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(191,44 \cdot 2,6) / (191,44) = 2,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 191,44) = 1,0454$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,6) = 1,1077$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,71	15	1,01	9,38
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	17,88	15	2,68	24,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,95	30	2,69	10,31
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,71	10	0,67	9,94
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,24	0	0,00	3,69
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12	0	0,00	1,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,83	60	4,70	5,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,36	30	1,01	3,87
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,36	80	2,69	1,11
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,47	80	3,58	1,47
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,71	30	2,01	7,73
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,36	60	2,02	2,21
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,59	80	4,47	1,84

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,71	60	4,03	4,42
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,36	40	1,34	3,32
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,36	40	1,34	3,32
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,12	40	0,45	1,11
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,24	0	0,00	3,69
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,24	95	2,13	0,18
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,60	2,40	2,68	90	2,41	0,44
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>89,40</b>	<b>100,00</b>		<b>39,23</b>	<b>100,00</b>

Poškodenosť stavby: 39,23 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 89,40 / 100 = 0,8940$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,8940 * 1,0454 * 1,1077 * 0,939$$

\* 0,95

$$VH = 290,3171 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova súpisné číslo 110 na pozemku parc. č. 74/1	1970	54	46	100	54,00	46,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$290,3171 \text{ €/m}^3 * 315,88 \text{ m}^3$	91 705,37
Poškodenosť	-39,23 % z 91 705,37	-35 976,02
Východisková hodnota poškodenej stavby		55 729,35
Technická hodnota	46,00 % z 55 729,35 €	25 635,50

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot na parcele č. 74/1

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	23,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	23,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	36,80m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 23 m  
 Pohľadová plocha výplne: 23\*1,6 = 36,80 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $K_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parcele č. 74/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,00m * 53,98 €/m + 36,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,661 * 0,95$	7 481,67
Technická hodnota	10,00 % z 7 481,67 €	748,17

## 2.2.2 Vodovodná prípojka na parcele č. 74/1

### 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 38 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
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 na parcele č. 74/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	5 483,41
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 5\,483,41 \text{ €}$	548,34

## 2.2.3 Vodomerná šachta na parcele č. 74/1

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,1*1,1*1,4 = 1,69 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
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 na parcele č. 74/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,69 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 3,661 * 0,95	1 494,53
Technická hodnota	10,00 % z 1 494,53 €	149,45

**2.2.4 Prípojka plynu na parcele č. 74/1****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:  $425/30,1260 = 14,11$  €/bm  
 Počet merných jednotiek: 35 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Poškodenosť: 30 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na parcele č. 74/1	1995	29	21	50	58,00	42,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	35 bm * 14,11 €/bm * 3,661 * 0,95	1 717,59
Východisková hodnota poškodenej stavby	35 bm * 14,11 €/bm * 3,661 * 0,95 * (1 - 30 / 100)	1 202,31
Technická hodnota	42,00 % z 1 202,31 €	504,97

Poškodenosť stavby:  $(1\ 717,59 - 1\ 202,31) / 1\ 717,59 * 100\% = 30,00\%$

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka na parcele č. 74/1

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 8 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
Poškodenosť: 30 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parcele č. 74/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	849,73
Východisková hodnota poškodenej stavby	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95 * (1 - 30 / 100)$	594,81
Technická hodnota	10,00 % z 594,81 €	59,48

Poškodenosť stavby:  $(849,73 - 594,81) / 849,73 * 100\% = 30,00\%$

## 2.2.6 Žumpa na parcele č. 74/1

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	3250/30,1260 = 107,88 €/m <sup>3</sup> OP
Počet merných jednotiek:	14 m <sup>3</sup> OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k <sub>CU</sub> = 3,661
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k <sub>M</sub> = 0,95
Poškodenosť:	40 %

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parcele č. 74/1	1970	54	6	60	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 3,661 * 0,95	5 252,82
Východisková hodnota poškodenej stavby	14 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 3,661 * 0,95 * (1 - 40 / 100)	3 151,69
Technická hodnota	10,00 % z 3 151,69 €	315,17

Poškodenosť stavby:  $(5\,252,82 - 3\,151,69) / 5\,252,82 * 100\% = 40,00\%$

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova súpisné číslo 110 na pozemku parc. č. 74/1	55 729,35	25 635,50
Plot na parcele č. 74/1	7 481,67	748,17
Vodovodná prípojka na parcele č. 74/1	5 483,41	548,34
Vodomerná šachta na parcele č. 74/1	1 494,53	149,45
Prípojka plynu na parcele č. 74/1	1 202,31	504,97
Kanalizačná prípojka na parcele č. 74/1	594,81	59,48
Žumpa na parcele č. 74/1	3 151,69	315,17
<b>Celkom:</b>	<b>75 137,77</b>	<b>27 961,08</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľností

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

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

###### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Základné údaje:

Nehnutelnosť sa nachádza v obci Šarovce, v okrese Levice, v Nitrianskom kraji, s počtom obyvateľov cca 1 650. Nachádza 17 km od Levíc, a 6,5 km od Želiezoviec. Ide o pomerne veľkú obec.

###### Občianska vybavenosť:

V obci je vybudovaná základná občianska vybavenosť, ako základná škola, materská škola, predajne základného a potravinového tovaru, gazdovské potreby, pohostinstvá, ambulancia praktického lekára pre dospelých a stomatologická ambulancia. Vyššia občianska vybavenosť je v Leviciach a Želiezovciach. V obci pôsobia viacero občianskych združení a organizácií, známe sú kultúrno-spoločenské podujatia obce.

###### Technická infraštruktúra:

Obec má vybudovanú komunikačnú sieť, elektrorozvody, vodovod, plyn.

###### Doprava:

Dopravné spojenie obce je prímestskou autobusovou dopravou.

###### Pracovné príležitosti

V obci pôsobia menšie podniky a živnostníci so zameraním najmä na poľnohospodárstvo, remeselné-výrobné a opravárenské prevádzky a služby. Časť pracovných miest je vo verejnom sektore – zamestnanci obecného úradu, základnej a materskej školy. Za prácou obyvatelia dochádzajú najmä do Levíc a blízkych Želiezoviec.

###### Šport a rekreácia

Neďaleko obce tečie rieka Hron, ktorá poskytuje extenzívne rekreačné možnosti (turistika, pikniky a pod.). V centre obce sa buduje park.

###### Situovanie bytového domu vrámci obce:

Nehnutelnosť sa nachádza pri ceste, je tu bežný hluk od dopravy. Okolie tvorí vybavenosť a bývanie.

###### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnutelnosť bola využívaná ako zdravotné stredisko, v súčasnosti je opustená, bez využitia. V zmysle územného plánu je to územie občianskej vybavenosti.

###### c) Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

ŤARCHY: Na listoch vlastníctva nie sú evidované žiadne ťarchy, ktoré by sa viazali na predmetnú nehnuteľnosť. Zadná časť budovy nie je zakreslená v katastri nehnuteľností, je potrebné túto časť vysporiadať v zmysle katastrálneho a stavebného zákona.

Budova je opustená, nie je prevádzkyschopná a nie je v stave, ktorý by umožňoval aby plnila svoj účel. Vyžaduje si rozsiahlu opravu, rekonštrukciu a modernizáciu.

**Stanovenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI v Žiline. Pre občiansku budovu je priemerný koeficient polohovej diferenciacie navrhnutý pre obce 0,2-0,3. Tento je možné primerane zvýšiť o 0,15 oproti prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu, stanovenie priemerného koeficientu je na zvážení znalca.

O nehnuteľnosti v obci je záujem avšak týka sa to nehnuteľností určených na bývanie, nie na občiansku vybavenosť. Záujem o prevádzky v stavebnotechnickom stave ako je predmetná nehnuteľnosť je nižší dopyt.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	0	0,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,900	6	5,40

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	<b>Spolu</b>			<b>175</b>	<b>71,27</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 71,27 / 175$	0,407
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 27\,961,08 \text{ €} * 0,407$	<b>11 380,16 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok

#### POPIS

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Šarovce, v okrese Levice, v Nitrianskom kraji, s počtom obyvateľov cca 1 650. Nachádza 17 km od Levíc, a 6,5 km od Želiezoviec, v obci je vybudovaná základná občianska vybavenosť, ako základná škola, materská škola, predajne základného a potravinového tovaru, gazdovské potreby, pohostinstvá, ambulancia praktického lekára pre dospelých a stomatologická ambulancia, obec má vybudovanú komunikačnú sieť, elektrorozvody, vodovod, plyn. Nehuteľnosť sa nachádza pri ceste, je tu bežný hluk od dopravy. Okolie tvorí vybavenosť a bývanie. O nehnuteľnosti v obci je záujem avšak týka sa to nehnuteľností určených

na bývanie, nie na občiansku vybavenosť. Záujem o prevádzky v stavebnotechnickom stave ako je predmetná nehnuteľnosť je nižší dopyt.

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa koeficient polohovej diferenciacie upravil podľa vzťahu :

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$ , kde koeficient

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste

$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
74/1	zastavaná plocha a nádvorie	1962,00	1/1	1962,00

Obec:

Šarovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>Stavebné územia obcí do 5 tis. obyvateľov</i>	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 <i>Nebytové budovy</i>	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 <i>Bez MHD</i>	0,90

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná poloha</i>	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>Dobrá vybavenosť</i>	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Zvýšený záujem</i>	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytujú sa</i>	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,0412
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,0412$	<b>6,78 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 74/1	$1\,962,00 \text{ m}^2 * 6,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 302,36
<b>Spolu</b>		<b>13 302,36</b>



### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely prevodu nehnuteľnosti, k nehnuteľnostiam zapísaným na čiastočnom liste vlastníctva č. 1 okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce a to budova súpisné číslo 110 na parcele č. 74/1 a pozemok parcelné číslo 74/1.

Všeobecná hodnota nehnuteľností stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu, preto nie je použitá výnosová metóda. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Budova súpisné číslo 110 na pozemku parc. č. 74/1	10 433,65
Plot na parcele č. 74/1	304,51
Vodovodná prípojka na parcele č. 74/1	223,17
Vodomerná šachta na parcele č. 74/1	60,83
Prípojka plynu na parcele č. 74/1	205,52
Kanalizačná prípojka na parcele č. 74/1	24,21
Žumpa na parcele č. 74/1	128,27
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 74/1 (1 962 m <sup>2</sup> )	13 302,36
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>24 682,52</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>24 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisíc sedemsto Eur</b>	

#### MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe.

V Bratislave, dňa 15.03.2024

Ing. arch. Alica Tichá



### III. PRÍLOHY

- List vlastníctva čiastočný, č. 1 okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.03.2024
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.03.2024
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Šarovce dňa 15.03.2024 pod číslom OCÚŠAR-S 2024/6
- Pôdorys budovy
- Výseč z územného plánu obce
- Zakreslenie polohy do mapy
- Fotodokumentácia 3 listy

Predmet **Objednávka na znalecký posudok**  
Od JUDr. Margita Bednáriková <starostka@sarovce.sk>  
Komu <alica.ticha@ieforum.sk>  
Dátum 15.3.2024 10:30

---

Dobrý deň,

Obec Šarovce, v zastúpení JUDr. Margita Bednáriková, si objednávam u Vás znalecký posudok na budovu č. 110 , postavená na pozemku parcela č. 74/1 a pozemok parcela č. 74/1, zapísaná na LV č. 1, k.ú. Veľké Šarovce, obec Šarovce.

S pozdravom

JUDr. Margita Bednáriková  
starostka obce

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 13.3.2024  
Obec : 502804 Šarovce Čas vyhotovenia : 15:17:51  
Katastrálne územie : 860611 Veľké Šarovce Údaje platné k : 12.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČIASŤ A

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
74/1	1962	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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
110	74/1	12	Budova		1

Iné údaje: Bez zápisu

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

## Legenda

Druh stavby

12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

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	Obec Šarovce, Šarovce 128, Šarovce, PSČ 935 52, SR, IČO: 307521	1/1

<p>Titul nadobudnutia:  Geometricky plan c.254-018/92 zo dna 28.12.1992.-vz.1/94.  Pk vl. c. 26, harok 76 Titul povod. zapis.-vz.12/96.  Pk vl. c. 307, harok 319.-vz.88/96.  Pk vl. c. 13, 197, harok 23, Pk vl. c. 236, harok 39.-vz.92/96.  Pk vl. c. 219/a, harok 417.-vz.94/96.  Pk vl. c. 11, harok 15 Ustanovenie cd. 345/1958.-vz154/95.  Pk vl. č. 178, harok 368 Výmer čd. 635/1950.-vz.189/95.  Pk vl. c. 560 Konfiškát čd. 493/47.-vz.694/96.  Pk vl. c. 559 Konfiškát čd. 493/47.-vz.402/96.  Kúpno-predajna zmluva c.V-288/96-5 zo dna 22.3.1996.-vz.418/96.  Žiadosť č.E-97/06674-SP/Th zo dňa 28.8.1997-rozhodnutie na odstránenie stavby,Z-4386/97 zo dňa 15.10.1997.-vz.46/98.  Kúpna zmluva č.V-1304/98 zo dňa 9.11.1998.-vz.71/98.  Oznámenie o vydaní súpisného čísla stavbe č.308/1999 zo dňa 9.7.1999, č.Z-3418/99, č.Z-3419/99, č.Z-3420/99 zo dňa 13.7.1999.-vz.44/98.  Rozhodnutie OU KAO č.72/01 zo dňa 30.5.2001.-vz.29/01  Notárska zápisnica N 397/02,Nz 386/02 zo dňa 27.8.2002,podľa § 63 zák.č.397/2000 Z.z.,Z-4365/2002 zo dňa 24.9.2002.-vz.79/02.  Kúpna zmluva č.V-769/2003 zo dňa 24.3.2003.-vz.14/03.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.65/04 zo dňa 28.1.2004, Z-404/04 zo dňa 30.1.2004.-vz.3/04.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.518/2004 zo dňa 13.7.2004, geom.plán č.26/2003 zo dňa 27.10.2003, Z-3495/2004 zo dňa 16.7.2004.-vz.44/04.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 139/2005 zo dňa 22.2.2005, č.Z-909/2005 zo dňa 28.2.2005.-vz.29/05.  Kúpna zmluva č.V-1740/2005 zo dňa 30.5.2005.-vz.49/05.  Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Leviciach č. P 2005/00952 zo dňa 29.7.2005, č. Z-3694/2005 zo dňa 3.8.2005.-vz.85/05.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.833/2006 zo dňa 6.12.2006, č.Z-7009/2006 zo dňa 13.12.2006.-vz.7/07.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. S2009/00757 zo dňa 17.12.2009, č. S2009/00758 zo dňa 17.12.2009, geometrický plán č. 14/2009 zo dňa 7.8.2009, č. Z-7252/2009 zo dňa 21.12.2009.-vz.23/10.  Rozhodnutie o zmene sč. S 2010/00175 zo dňa 18.3.2010, č.Z-1549/2010 zo dňa 18.3.2010.-vz.41/10.  Návrh na vykonanie záznamu do katastra, delimitačný protokol zo dňa 30.6.1995, protokol č. 239/300/2010 o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku - pozemkov pod miestnymi komunikáciami v obci Šarovce zo dňa 30.3.2010, geom. plán č. 05/2010 zo dňa 17.3.2010, č. Z-1831/10 zo dňa 30.3.2010.-vz.49/10.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.S2010/00444 zo dňa 14.7.2010,Z-4053/10 zo dňa 16.7.2010.-vz.116/10.  Protokol o oprave chyby v operáte KN neformálnym spôsobom č. X 775/2010 zo dňa 21.10.2010.-vz.145/10.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. S 2012/00494 zo dňa 19.7.2012, geometrický plán č. 32/2012 zo dňa 10.7.2012, č. Z-5507/2012 zo dňa 4.10.2012.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. S2012/00493 zo dňa 19.7.2012, č. Z-5509/2012 zo dňa 4.10.2012.  Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. S2012/00495 zo dňa 19.7.2012, č. Z-5508/2012 zo dňa 4.10.2012.-vz.111/12.  Kúpna zmluva č.V-4651/2012 zo dňa 08.11.2012, rozhodnutie zo dňa 09.01.2013.-vz.8/13.  Z-4421/2013 zo dňa 24.7.2013 - Žiadosť zo dňa 22.7.2013, geometrický plán č. 47/2012 zo dňa 13.11.2012, geometrický plán č. 52/2012 zo dňa 10.12.2012.-vz.141/13.  Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálny odbor č. X - 202/2014-15 právoplatné zo dňa 9.2.2015. - v.z. 129/15  Z-6005/2016 zo dňa 27.9.2016-žiadosť, geometrický plán č.47/2014 ( ZPM 308 ) zo dňa 27.2.2015. Kolaudačné rozhodnutie Č.j.2015/00012-Buch. zo dňa 9.3.2015, -vz.106/2016.</p>
<p>Iné údaje:  Na parcelu č. 140/4 nadväzuje LV č. 801.</p>
<p>Poznámky: Bez zápisu</p>

Správca - Neevidovaní

**Nájomca**

Počet nájomcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	<b>Združenie Prameň nádeje, prevádzka Centrum pomoci Šarovce, Šarovce 61, Šarovce, PSČ 935 52, SR, IČO: 31874835</b>	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	<p>Iné údaje:  K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 139/4, 139/5, 139/6 na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2005, dodatok ku zmluve o nájme uzatvorenej dňa 1.4.2005 na dobu určitú, t.j. 20 rokov a parcelu registra CKN č. 140/2 na základe dodatku č. 3 ku zmluve o nájme uzatvorenej dňa 1.4.2005 na dobu určitú, t.j. 10 rokov, č. N-4/2012 zo dňa 26.3.2012.-vz.111/12.N-216/2014 zo dňa 12.12.2014- v.z.108/2015</p>	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálneho odboru č. X - 79/2018-6, právoplatné dňa 3.5.2018. - v.z. 52/2018

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo prechodu cez p.č.49/4,49/17 vlastníkom p.č.49/11 a to kamionom, osobným mot.vozidlom.-vz.1/94.
-	"Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.22 682 376 - 22/2012 na pozemku s parcelným číslom E KN č. 591 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8410 na trase Priemyselný park Geňa - Štúrovo a č.8412 na trase Priemyselný park Geňa - Želiezovce", č.Z-962/2012 zo dňa 20.2.2012.-vz.49/12.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie 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.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Levice	Obec Šarovce	Katastrálne územie Veľké Šarovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 74/1</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	13.3.2024 17:22:13	Bez autorizácie	
Údaje platné k	12.3.2024 18:00:00		



Obec Šarovce, Obecný úrad Šarovce č. 128, 935 52 Šarovce

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
OCÚŠAR-S2024/5

Vybavuje/telefón  
Bc. Mária Szabóová

Šarovce  
15.03.2024

### P o t v r d e n i e   v e k u   s t a v b y


Obec Šarovce 935 52 , č. 128, IČO: 00307521 v zastúpení starostkou obce JUDr. Margitou Bednárikovou, týmto potvrdzuje na základe predloženého dokladu a to : listu vlastníctva č. 1

že stavba:

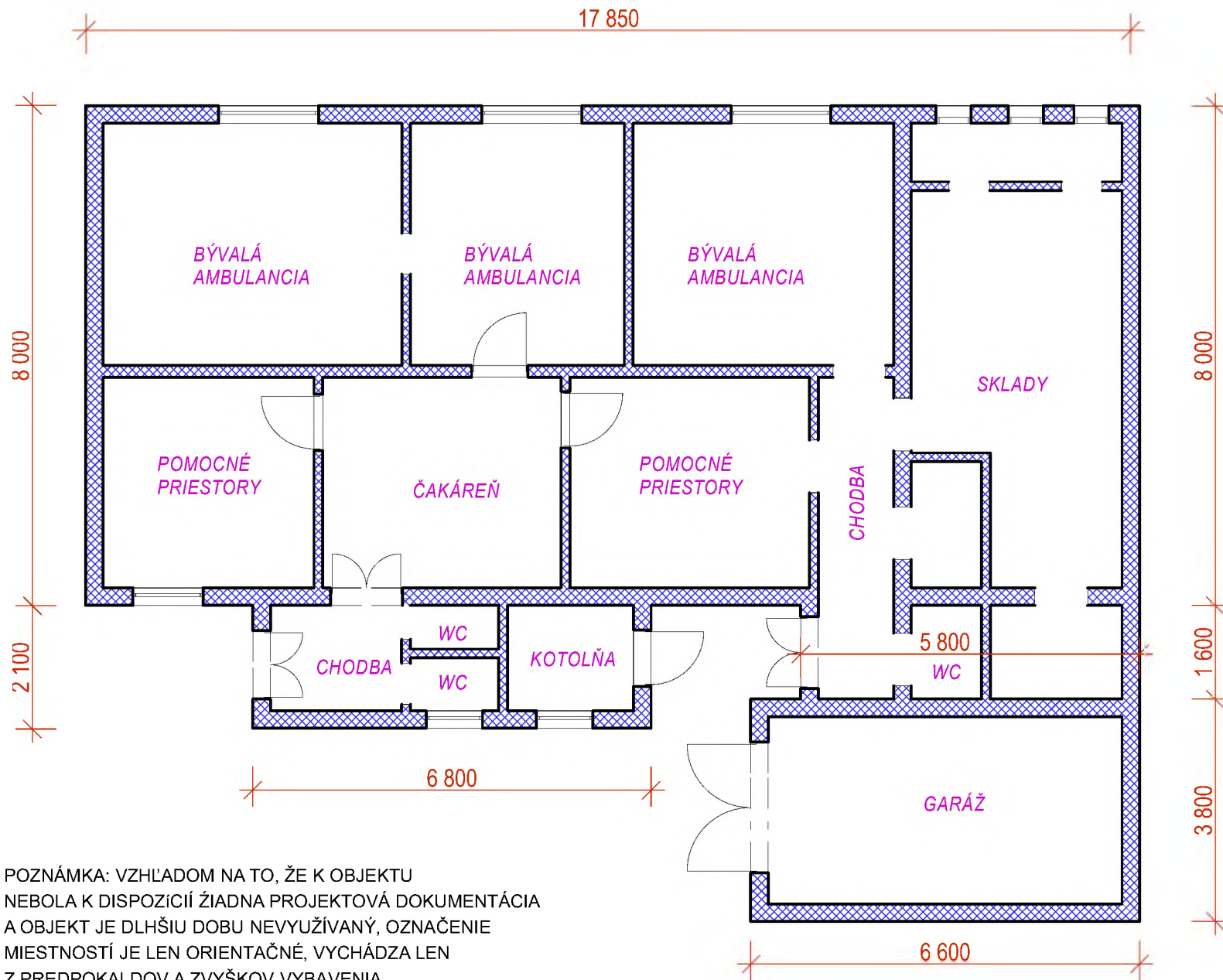
budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, súpisné číslo 110, na p.č. 74/1 vedenej na liste vlastníctva č. 1, v k.ú. Veľké Šarovce bola postavená pred rokom 1976.

Vlastníkom predmetnej stavby je – Obec Šarovce, Šarovce č. 128 , 935 52 , IČO: 00307521.



  
.....  
JUDr. Margita Bednáriková  
Starostka obce Šarovce





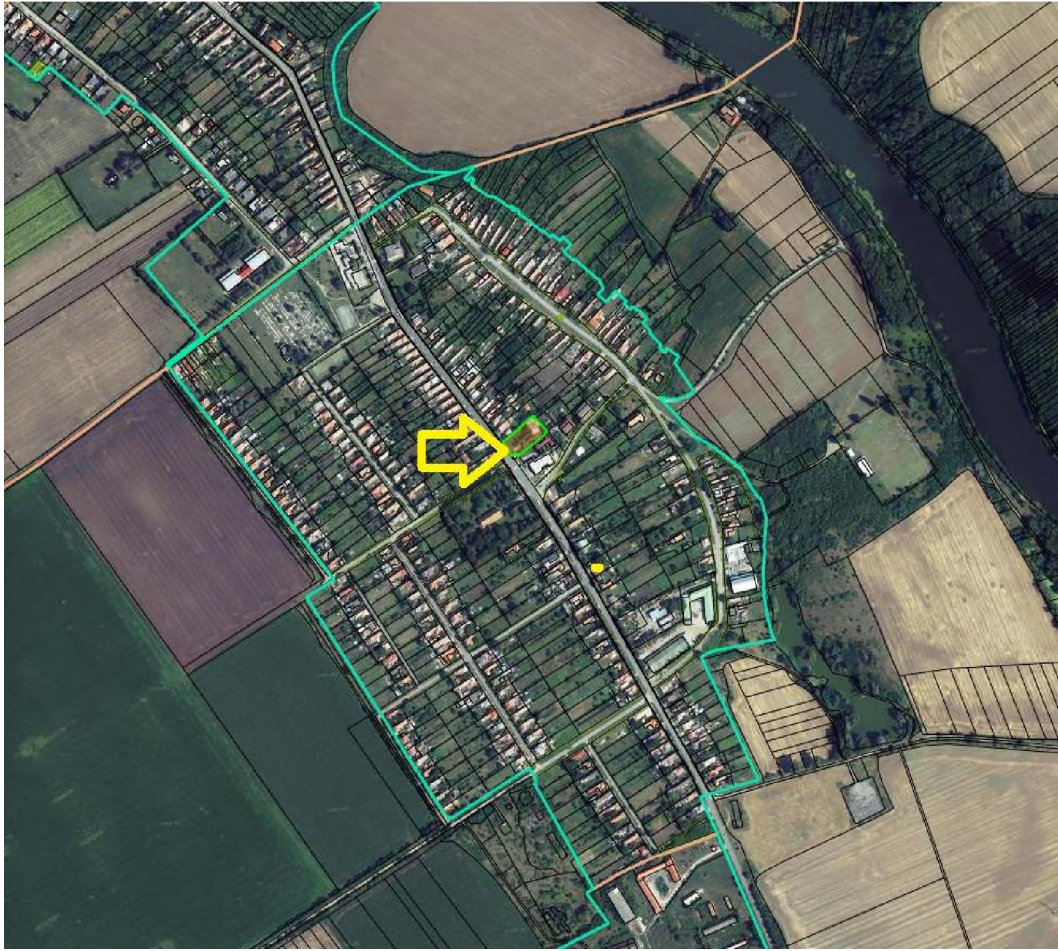
POZNÁMKA: VZHĽADOM NA TO, ŽE K OBJEKTU NEBOLA K DISPOZICIÍ ŽIADNA PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA A OBJEKT JE DLHŠIU DOBU NEVYUŽÍVANÝ, OZNAČENIE MIESTNOSTÍ JE LEN ORIENTAČNÉ, VYCHÁDZA LEN Z PREDPOKALDOV A ZVÝŠKOV VYBAVENIA

PODORYS BUDOVY



	PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH
	PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH
	PLOCHY OBČANSKEJ VYBAVENOSTI
	PLOCHY AREÁLOV SO ŽIVOČIŠNŤOU VÝROBOU
	PLOCHY NEPOLNOH. VÝROBY, SKLADOV A TECH. INFRAŠTRUKTÚRY
	PLOCHY ŠPORTU A REKREÁCIE V KRAJINE
	PLOCHY A OBJEKTY V ZAST. ÚZEMÍ BEZ VYUŽITIA
	PLOCHY ZÁHRAD
	PLOCHY LESNÝCH PORASTOV A NELES. DREVINOVEJ VEGETÁCIE
	PLOCHY VEREJNEJ A VYHRADENEJ ZELENE
	PLOCHY TRVALÝCH TRÁVNÝCH PORASTOV
	ORNÁ PŮDA ISO ZAKRESLENÍM HRANÍC BPEJ
	LÍNOVÁ ZELEŇ POLOPŘEPUSŤNÁ / IZOLAČNÁ
	VODNÉ TOKY A PLOCHY
	VÝHLADOVÉ SMERY ROZVOJA BÝVANIA PO R. 2020
	VÝHLADOVÉ SMERY ROZVOJA NEPOLNOH. VÝROBY A SKLADOV PO R. 2020

VÝSEČ Z ÚZEMNÉHO PLÁNU



ZAKRESLENIE POLOHY DO MAPY



**EXTERIÉR**

**VODOMERNÁ ŠACHTA**

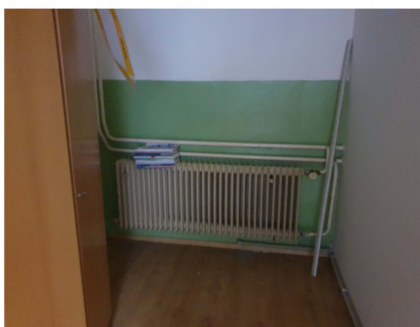


**PLOT, BRÁNY**

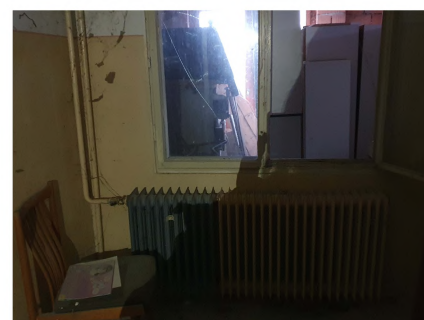


**ŽUMPA**

**FOTODOKUMENTÁCIA**



FOTODOKUMENTÁCIA INTERIÉR



FOTODOKUMENTÁCIA INTERIÉR

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, 370100 - Pozemné stavby, pod evidenčným číslom: 913539.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 19/2024.

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

Ing. arch. Alica Tichá

\*

