

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

Objednávateľ posudku : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. HP066/25/12A zo dňa 27.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 196/2025

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov s parc. č. 1287/2, parc. č. 1287/3 v kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky a pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid, obec Obid, okres Nové Zámky, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby

Počet strán (z toho príloh) : 27 (dvadsaťsedem) - (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 (tri)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 27.08.2025 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 6686 pre kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, a to:

- pozemkov s parc. č. 1287/2 a parc. č. 1287/3

ďalej stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísanej na výpise z listu vlastníctva č. 357 pre kat. ú. Obid, obec Obid, okres Nové Zámky, a to:

- pozemku s parc. č. 1682

2. Účel znaleckého posudku:

- výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 23.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.10.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- scan "Zaslanie územnoplánovacej informácie", vydané Mestom Štúrovo, číslo 18949/13961/2025/Tor zo dňa 21.08.2025

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6686, zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 357, zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Obid, obec Obid, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu 1287/3, zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN, cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 2. Q roku 2025 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnutenosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1996 Z. z. 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)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprimeranou 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.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU- rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrtroku 2025 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

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 odlišnosti 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie. V čase vykonania znaleckého posudku v meste Štúrovo, v okrese Nové Zámky - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - bolo ponúkaných približne 12 pozemkov, ktoré boli pre pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku skôr neporovnateľné. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov prevodu alebo prechodu pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciácie.

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 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:

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

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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k \quad [€]$$

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 desiatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.1) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 6686 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícké a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1287/2	476	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1287/3	4252	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda**Spôsob využívania pozemku**

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	TNN Group s.r.o., Vörösmartyho 1701/2, Štúrovo, PSČ 943 01, SR, IČO: 50453947	1/1
	Plomba vyznačená na základe Z-5950/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva a dohoda o zriadení vecného bremena zo dňa 11.10.2021, V-6741/2021 - č. zmeny 1149/2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe (č. V-6571/2021) a zákaz nakladať s nehnuteľnosťami zo dňa 18.08.2025, na pozemok reg. C-KN parc.č. 1287/2, 1287/3 v podiele 1/1, P-594/2025 - č. zmeny 920/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava (IČO 00 151 653), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 11.10.2021 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1287/2, 1287/3 v podiele 1/1, V 6571/2021 - č. zmeny 1037/2021.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in rem", spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženom pozemku - parc. reg. C-KN č. 1287/2, výkon práva: vstupu a prechodu osobami, vjazdu a prejazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na zaťaženom pozemku za účelom zabezpečenia prístupu k pozemku parc. reg. C-KN č. 1287/1, V-6741/2021 - č. zmeny 1149/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Šaľa, súdny exekútor JUDr. Eva Pálffyová vydáva dňa 6.11.2024 Exekučný príkaz EX 126EX 718/24 - 23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 1287/2, 1287/3 v podiele 1/1, Z-6683/2024 - č. zmeny 881/2024

b.2) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 357 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Obid, obec Obid, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1682	3282	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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	Spoluvlastnícky podiel
----------------	---	------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
	TNN Group s.r.o., Vörösmartyho 1701/2, Štúrovo, PSČ 943 01, SR, IČO: 50453947	1/1
	Plomba vyznačená na základe Z-5950/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
1	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva a dohoda o zriadení vecného bremena zo dňa 11.10.2021, V-6741/2021 - č. zmeny 344/2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR, IČO: 00151653 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe (č. V-6571/2021) a zákaz nakladať s nehnuteľnosťami zo dňa 18.08.2025, na pozemok reg. C-KN parc.č. 1682 v podiele 1/1, P-594/2025 - č. zmeny 86/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava (IČO 00 151 653), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 11.10.2021 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1682 v podiele 1/1, V 6571/2021 - č. zmeny 305/2021.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Šaľa, súdny exekútor JUDr. Eva Pálffyová vydáva dňa 6.11.2024 Exekučný príkaz EX 126EX 718/24 - 23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: Pozemok registra C KN parcelné č. 1682 v podiele 1/1, Z-6683/2024 - č. zmeny 132/2024

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23.09.2025, za účasti znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 23.09.2025.

d.) Technická dokumentácia:

K porovnaniu nebola poskytnutá žiadna dokumentácia. Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 23.09.2025, ako aj následné porovnanie predloženej právnej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku tvoria pozemky s parc. č. 1287/2, parc. č. 1287/3 a parc. č. 1682, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností, ako i zakreslené na kópii z katastrálnej mapy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

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

- oplotenie na pozemku s parc. č. 1287/2, parc. č. 1287/3 v kat. ú. Štúrovo a pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid:
 - uličné
 - bočné

- pozemky s parc. č. 1287/2, parc. č. 1287/3 v kat. ú. Štúrovo
- pozemok s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid

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

- nie sú

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

- podľa platného územného plánu mesta Štúrovo, pozemok k dátumu ohodnotenia sa nachádza v zastavanom území mesta, v regulačnom bloku (R) 13.02-PVS-POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE VÝROBY A SLUŽIEB; so záväznými regulatívami: index podlažnosti: 3.0, zastavanosť: 55%, podiel zelene: 30%. Územný plán je prístupný na webovej stránke <https://www.sturovo.sk/uzemny-plan-mesta.phtml?id3=16469>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid

Plot uličný celkovej dĺžky 66,00 m sa nachádza na hranici pozemkov s parc. č. 1287/2, parc. č. 1682 a susedných s parc. č. 1162 a parc. č. 1677/2 (verejné priestranstvo ulica Rybárska, štátne cesta I/63 Bratislava-Štúrovo). Plot je vyhotovený z kovových stĺpikov, okolo ktorých je betónová základová päťka, a pripevnené strojové pletivo. Výška výplne plotu je 1,80 m. V oplotení sú osadené aj plotové vráta (s motorickým otváraním) z kovových trubiek s výplňou zo strojového pletiva. Užívaný je od roku 2022.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	66,00 m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	118,80 m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: $47+6+13 = 66,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $66 \cdot 1,80 = 118,80 \text{ m}^2$
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 na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid	2022	3	27	30	10,00	90,00
--	------	---	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(66,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 118,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,975 * 1,00$	8 415,50
Technická hodnota	90,00 % z 8 415,50 €	7 573,95

2.1.2 Plot bočný na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid

Plot bočný celkovej dĺžky 205,00 m sa nachádza na hranici pozemkov s parc. č. 1287/3, parc. č. 1682 a susedných s parc. č. 1687/1, parc. č. 1288/5 a parc. č. 1288/3. Plot je vyhotovený z betónových stĺpikov, okolo ktorých je betónová základová pätká, medzi stĺpikmi vložené betónové dosky prefa. Výška výplne plotu je 2,00 m. Užívaný je od roku 2022.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	205,00 m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	410,00 m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: $98+107 = 205,00 \text{ m}$
Plošná plocha výplne: $205*2,00 = 410,00 \text{ m}^2$
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 bočný na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid	2022	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(205,00 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 410,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,975 * 1,00$	34 078,07
Technická hodnota	94,00 % z 34 078,07 €	32 033,39

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Ploty		
Plot uličný na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú.Obid	8 415,50	7 573,95
Plot bočný na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú.Obid	34 078,07	32 033,39
Celkom za Ploty	42 493,57	39 607,34
Celkom:	42 493,57	39 607,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

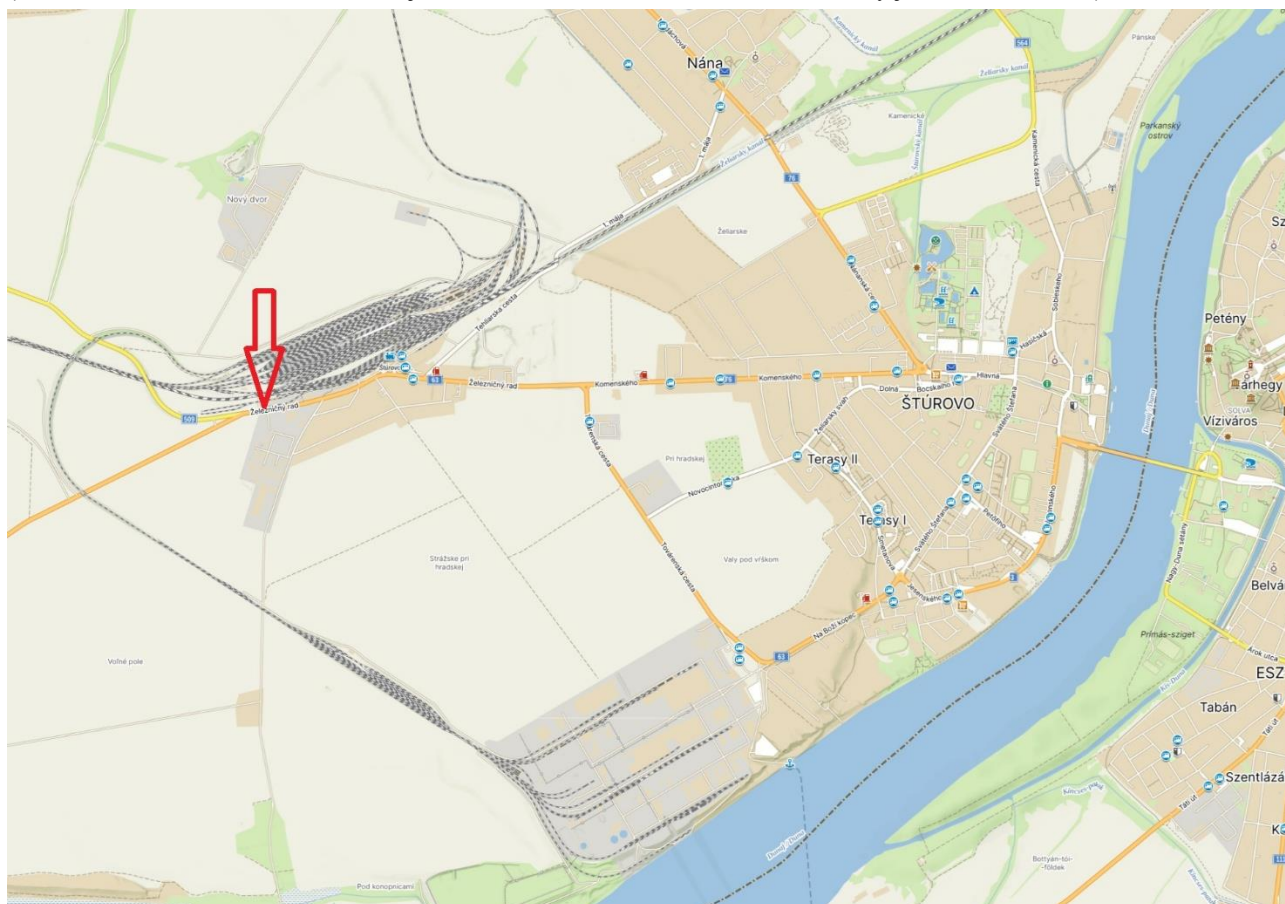
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemky s parc. č. 1287/2 a parc. č. 1287/3 s príslušenstvom nachádzajú v zastavanom území mesta Štúrovo, ďalej pozemok s parc. č. 1682 je mimo zastavaného územia obce Obid, okres Nové Zámky - Obidská cesta-Železničný rad (vzdialenosť od centra mesta Štúrovo je 3,40 km, od okresného mesta Nové Zámky je na cca 47,10 km). Nachádza medzi



stavbami prevádzkových budov so štandardným vybavením, v meste s počtom obyvateľov do 10000, mimo obchodného centra, v obytnej okrajovej časti. Sú prístupné z verejného priestranstva s parc. č. 1162 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 433 vo vlastníctve Slovenskej republiky (štátna cesta I/63).

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby (oplotenia). Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je pod 5% (3,35%). Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej cenu celkovú; typ nehnuteľnosti je priaznivý. Z príslušených pozemkov nehnuteľností je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, kanalizáciu,

plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí: autobus, železnica, taxislužba. Možnosť parkovania je na okraji komunikácie, na odstavnej ploche. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je malá v mieste. Orientácia nehnuteľností je čiastočne vhodné-častočne nevhodné. Konfigurácia terénu je rovinatý.

Mesto Štúrovo je obec s počtom obyvateľov do 10000 (9440), nachádza sa tu kompletná sieť obchodov a služieb; základné, stredné školy; zdravotné stredisko, lekáreň; kultúrne stredisko, kino, športové zariadenia, reštaurácie, hotely; mestský úrad, pošta a banky; termálne kúpalisko Vadaš so silným turistickým ruchom. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí nie je, ďalej vodný tok je (Dunaj) do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí životné prostredie je rušené bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Nehnuteľnosti sú s možným výnosom.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti s príslušenstvom sú užívané na účel parkovania nákladných motorových vozidiel. Sú to nehnuteľnosti s možným výnosom. Boli nadobudnuté prevodom.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 6686 zo dňa 24.10.2025 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku je zriadená t'archa:

- Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava (IČO 00 151 653), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 11.10.2021 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1287/2, 1287/3 v podiele 1/1, V 6571/2021 - č. zmeny 1037/2021.
- Vecné bremeno "in rem", spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženom pozemku - parc. reg. C-KN č. 1287/2, výkon práva: vstupu a prechodu osobami, vjazdu a prejazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na zaťaženom pozemku za účelom zabezpečenia prístupu k pozemku parc. reg. C-KN č. 1287/1, V-6741/2021 - č. zmeny 1149/2021
- Exekútorický úrad Šaľa, súdny exekútor JUDr. Eva Pálffyová vydáva dňa 6.11.2024 Exekučný príkaz EX 126EX 718/24 - 23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 1287/2, 1287/3 v podiele 1/1, Z-6683/2024 - č. zmeny 881/2024
- Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava (IČO 00 151 653), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 11.10.2021 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1682 v podiele 1/1, V 6571/2021 - č. zmeny 305/2021.
- Exekútorický úrad Šaľa, súdny exekútor JUDr. Eva Pálffyová vydáva dňa 6.11.2024 Exekučný príkaz EX 126EX 718/24 - 23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: Pozemok registra C KN parcelné č. 1682 v podiele 1/1, Z-6683/2024 - č. zmeny 132/2024

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

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.

Pozemky s príslušenstvom sa nachádzajú v zastavanom území mesta Štúrovo a mimo zastavaného územia obce Obid, v priemyselnej zóne mesta, medzi prevádzkovými budovami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je vyšší porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie (predajnosti) vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	1,200	8	9,60
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	94,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 94,94 / 180$	0,527
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 39\,607,34 \text{ €} * 0,527$	20 873,07 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky parc. reg. 'C' č. 1287/2 a parc. reg. 'C' č. 1287/3 v kat. ú. Štúrovo sú vedené na liste vlastníctva č. 6686, ako zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 476 a 4252 m².

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Štúrovo, ktoré má počet obyvateľov do 10000, medzi prevádzkovými budovami so štandardným vybavením, mimo centrálnej obytnej časti mesta. Sú rovinného charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí. Na pozemkoch sa nenachádza žiadna stavba. Vzhľadom na polohu pozemkov sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1287/2	zastavaná plocha a nádvorie	476,00	1/1	476,00
1287/3	zastavaná plocha a nádvorie	4252,00	1/1	4252,00
Spolu výmera				4 728,00

Obec:

Štúrovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti</i>	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 <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu so štandardným vybavením</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>priemyselná poloha</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00	4,9500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 4,98 €/m ² * 4,9500	24,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1287/2	476,00 m ² * 24,65 €/m ² * 1/1	11 733,40
parc. č. 1287/3	4 252,00 m ² * 24,65 €/m ² * 1/1	104 811,80
Spolu		116 545,20

3.2.1.2 Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemok parc. reg. 'C' č. 1682 v kat. ú. Štúrovo je vedený na liste vlastníctva č. 357, ako zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 3282 m².

Pozemok leží mimo zastavaného územia obce Obid (ale na hranici zastavaného územia mesta Štúrovo - budem uvažovať), ktoré má počet obyvateľov do 10000, medzi prevádzkovými budovami so štandardným vybavením, mimo centrálnej obytnej časti mesta. Je rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí. Na pozemku sa nenachádza žiadna stavba. Vzhľadom na polohu pozemku sa jedná o pozemok so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1682	zastavaná plocha a nádvorie	3282,00	1/1	3282,00

Obec:

Štúrovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti</i>	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 <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu so štandardným vybavením</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>priemyselná poloha</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 1,00	4,2900
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 4,98 €/m ² * 4,2900	21,36 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1682	$3\,282,00\text{ m}^2 * 21,36\text{ €/m}^2 * 1/1$	70 103,52
Spolu		70 103,52

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozemkov s parc. č. 1287/2 a parc. č. 1287/3 v kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, ďalej pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid, obec Obid, okres Nové Zámky.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Ploty	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid	3 991,47
Plot bočný na pozemku s parc. č. 1287/2 v kat. ú. Štúrovo a na pozemku s parc. č. 1682 v kat. ú. Obid	16 881,60
Spolu za Ploty	20 873,07
Spolu stavby	20 873,07
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1287/2 (476 m ²)	11 733,40
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1287/3 (4 252 m ²)	104 811,80
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1682 (3 282 m ²)	70 103,52
Spolu pozemky (8 010,00 m²)	186 648,72
Všeobecná hodnota celkom	207 521,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	208 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadená ťarcha:

- Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava (IČO 00 151 653), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 11.10.2021 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1287/2, 1287/3 v podiele 1/1, V 6571/2021 - č. zmeny 1037/2021.
- Vecné bremeno "in rem", spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženom pozemku - parc. reg. C-KN č. 1287/2, výkon práva: vstupu a prechodu osobami, vjazdu a prejazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na zaťaženom pozemku za účelom zabezpečenia prístupu k pozemku parc. reg. C-KN č. 1287/1, V-6741/2021 - č. zmeny 1149/2021
- Exekútorový úrad Šaľa, súdny exekútor JUDr. Eva Pálffyová vydáva dňa 6.11.2024 Exekučný príkaz EX 126EX 718/24 - 23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 1287/2, 1287/3 v podiele 1/1, Z-6683/2024 - č. zmeny 881/2024
- Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava (IČO 00 151 653), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 11.10.2021 pre nehnuteľnosti - pozemky parc. registra C KN č. 1682 v podiele 1/1, V 6571/2021 - č. zmeny 305/2021.
- Exekútorový úrad Šaľa, súdny exekútor JUDr. Eva Pálffyová vydáva dňa 6.11.2024 Exekučný príkaz EX 126EX 718/24 - 23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: Pozemok registra C KN parcelné č. 1682 v podiele 1/1, Z-6683/2024 - č. zmeny 132/2024

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 27.08.2025 (1 strana)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 6686, zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 357, zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Obid, obec Obid, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
4. Kópia katastrálnej mapy na parcelu 1287/3, zo dňa 24.10.2025, pre kat. ú. Štúrovo, obec Štúrovo, okres Nové Zámky, vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN, cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
5. "Zaslanie územnoplánovacej informácie", vydané Mestom Štúrovo, číslo 18949/13961/2025/Tor zo dňa 21.08.2025 (2 strany)
6. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 196/2025.

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