

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávatel:

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Zápisaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. oddiel: Sro, vložka 59140/B

Číslo spisu /objednávky:

HP029/26/13A, písomná objednávka z dňa 12.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 178/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu súp.č. 173 na pozemku parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce, evidované na liste vlastníctva 228, k.ú. Horné Semerovce, obec Horné Semerovce, okres Levice; pre účel speňaženia formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 32 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 12.05.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby **rodinného domu súp.č. 173 na pozemku parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce, evidované na liste vlastníctva 228, k.ú. Horné Semerovce, obec Horné Semerovce, okres Levice.**

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre účel speňaženia formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky)

04.06.2026

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

04.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky z ohodnotenia predmetu dražby, vydal HeyPay s.r.o. pod č. HP029/26/13A z dňa 12.05.2026
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Horné Semerovce pod č. 203/2013 zo dňa 9.4.2013 -- kópia
- Pôdorys suterénu, prízemí - kópia
- Znalecký posudok 40/2013, vypracoval Ing. Rastislav Doboš z dňa 26.4.2013

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 228, k.ú. Horné Semerovce zo dňa 03.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemky C-KN parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce zo dňa 03.06.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie skutkového stavu - prekreslenie projektu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- 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, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní a Zákon č. 25/2025 Z.z. o stavebnom poriadku, v platnom znení

- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpocetového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

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 I.Q 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou alebo 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:

Keďže nehnuteľnosť nebola vlastníkom znalcovi ku obhliadke sprístupnená, bola vznesená požiadavka, aby znalec postupoval vo vypracovaní znaleckého posudku v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávejacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 228 v k.ú. Horné Semerovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C"**

parc.č. 797/12 záhrada o výmere 1485 m²

parc.č. 797/55 zastavané plochy a nádvoria o výmere 512 m²

Legenda: Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie,

okrasná nízka a vysoká, zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Rodinný dom, súp.č. 173, parc.č. 797/55

Legenda: Rodinný dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.1: Halász Roland r. Halász, Horné Semerovce 173, Horné Semerovce, PSC 935 84, SR, Dátum narodenia: 30.07.1987, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: V-2606/2013 - Kúpna zmluva zo dňa 18.06.2013 - v.z. 60/13.

V-4457/2013 - kúpna zmluva zo dňa 3.10.2013 - v.z. 113/13.

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: P-280/2026, Oznámenie o začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa Všeobecná Úverová banka, a.s., ICO 31320155 formou dobrovoľnej dražby, na pozemky reg. C KN c. 797/12, 797/55, stavba Rodinný dom so s.p.c. 173 na pozemku reg. C KN c. 797/55 vo vlastníctve Halász Roland r. Halász nar. 30.7.1987 v podiele 1/1. - vz. 46/2026

C. Tarchy:

Por.č.1: V-5449/2018 - zmluva o zriadení zložného pr. va c. 001/329794/18-001/000 zo dňa 22.10.2018 v znení dodatku zo dňa 12.12.2018, v prospech Všeobecn. úverov. banka, a.s., ICO 31320155 Bratislava, na pozemok registra C KN parcelné c.slo 797/12, 797/55 a stavbu rodinného domu so s.pisn.m c.slom 173 na pozemku registra C KN parcelné c.slo 797/55, v podiele 1/1. - vz.10/19.

Por.č.1: Z-701/2026 - Exekučn. pr.kaz na zriadenie exekučného zložného pr.va na nehnuteľnosť c. 400EX 42/25 zo dňa 05.02.2026, Exek.torsk. rad Nitra, s.dna exek.torka JUDr. Paula Mišš.kov. v s.lade s ustanovením § 168 a nasl. z.kona NR SR c. 233/1995 Z.z., v prospech opr.vneného Home Credit Slovakia, a.s., Piešťany, ICO: 36234176 pre povinného Hal.sz Roland, nar. 30.07.1987 na pozemky registra C KN parc.c. 797/12, 797/55 a stavbu rodinn. dom so s.pisn.m c.slom 173 na pozemku registra C KN parc.c. 797/55 vo vlastn.ctve povinného pod B 1 v podiele 1/1. - vz.8/2026

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.06.2026 medzi 11:00-11:15 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku p. Schmidta. Vlastník nehnuteľnosti nebol prítomný, nehnuteľnosť nebola znalcomi sprístupnená ku obhliadke a tiež nebolo umožnené zameranie stavby. Fotodokumentácia bola vytvorená len z verejného priestranstva. Nehnuteľnosť som teda opustila bez vykonania obhliadky a fotodokumentácie, ako aj bez získania potrebných informácií o nehnuteľnosti k vypracovaniu znaleckého posudku.

Znalecký posudok vypracúvam v súlade so zákonom 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: *"Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."*

Zameranie nehnuteľnosti pri obhliadke nebolo umožnené, do posudku preberám zameranie znalcov z predchádzajúceho znaleckého posudku, a to zo znaleckého posudku č. 40/2013 zo dňa 26.04.2013 znalca Ing. Rastislava Doboša.

Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti z verejného priestranstva zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 04.06.2026.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom. Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku, bol predložený znalecký posudok č. 40/2013, ktorý obsahuje schematický náčrt rodinného domu v rozsahu: pôdorysy podlaží domu.

Užívanie rodinného domu bolo povolené v roku 1952 podľa potvrdenia vydaného obcou Horné Semerovce pod č. 203/2013 z dňa 9.4.2013. Nehnuteľnosť bola očividne modernizovaná rekonštrukciou exteriérov po roku 2013 (fasáda, plastové okná). Nie je zrejmé, či boli rekonštruované aj interiéry. Opotrebenie nehnuteľnosti zodpovedá jej veku, preto bude stanovené lineárnou metódou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu súp.č. 173 na parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra.
- stavby príslušenstva - zrejme drevené sklady a zrejme chlievy bez súp.č. na parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce nie sú evidované v popisných ani geodetických údajoch katastra.
- pozemky parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom, alebo sa jeho využitie nevylučuje a sú zakreslené v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemkov je v súlade so skutkovým stavom.

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

Rodinný dom súp.č. 173 na parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce..

Príslušenstvo na parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce (ploty, studne, žumpa a pod.).

Vonkajšie úpravy na parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.).

Pozemky:

Parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce.

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

stavby príslušenstva - zrejme drevené sklady a zrejme chlievy bez súp.č. na parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce, ktoré sú v zlom technickom stave. Tieto stavby neboli zamerané ani v predchádzajúcom znaleckom posudku.

Pozemky:

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):

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, v okrajovej časti obce, pri hlavnej frekventovanej komunikácii cez obec pri ceste I. triedy R66. Lokalita nie je pokrytá platným územným plánom. Obce s počtom obyvateľov do 2000 nie sú zo zákona povinné mať vypracovaný územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom súp.č.173, parc.č.797/55, k.ú. Horné Semerovce****POPIS STAVBY**

Rodinný dom súp.č. 173 sa nachádza na pozemku parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce, obec Horné Semerovce, okres Levice.

Rodinný dom je samostatne stojaci rodinný dom, situovaný v zastavanom území obce, v zástavbe rodinných domov podobného prevedenia z rovnakého obdobia s prístupom z asfaltovej komunikácie. Pozemok je situovaný v rovinnom teréne v centre obce a súčasne na okraji obce priamo pri hlavnej frekventovanej komunikácii cez obe cesty 1. triedy R66.

Rodinný dom má 1 nadzemné podlažie, neobytné podkrovia. Rodinný dom je čiastočne podpivničený. Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. V dome je v čase obhliadky vytvorená jedna bytová jednotka.

Aktuálny stav: Rodinný dom je v užívaní od roku 1952 podľa potvrdenia vydaného obcou.

Na základe technického stavu domu zistenom pri obhliadke s ohľadom na zrejmu rekonštrukciu exteriérov domu, (zrejme zateplenie stavby, nedokončená fasáda v lepidle, plastové okná) a zrejme aj rekonštrukciu interiérov, avšak zlý technický stav strechy, predpokladám životnosť 100 rokov. Technický stav rodinného domu zodpovedá jeho veku, opotrebenie bude stanovené lineárnou metódou.

Keďže nehnuteľnosť nebola znalcovi sprístupnená ku obhliadke, popis nehnuteľnosti preberám zo znaleckého posudku 40/2013, vypracoval Ing. Rastislav Doboš z dňa 26.4.2013:

1. Podzemné podlažie:

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE: Rodinný dom pozostáva zo suterénu a prízemí. Suterén rodinného domu obsahuje: schodisko, chodbu, dielňu, sklad a pivnicu.

OPIS TECHNICKEJ VYHOTOVENIA: Rodinný dom je do terénu osadený v priemernej hĺbke od 1 m do 2 m so zvislou izoláciou. Murivo suterénu je murované v skladobnej hrúbke 45 cm. Stropy sú drevené, trámové s rovným podhladom. Podlaha je z cementového poteru. Okná sú drevené, jednoduché. Dvere sú drevené, rámové s výplňou. Vnútorne povrchy sú vápenné, hladké. Elektroinštalácia je svetelná. V suteréne je domáca vodáreň. Nachádza sa tam aj elektrický bojler na teplú vodu. Iné vybavenie v suteréne nie je.

1. Nadzemné podlažie

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE: Prízemie rodinného domu obsahuje: chodbu (bývalý zastrešený gang), kuchyňu, kúpeľňu s WC, izbu, izbu a izbu.

OPIS TECHNICKÉHO VYHOTOVENIA: Rodinný dom je založený na základových pásoch z prostého betónu s vodorovnou izoláciou. Murivo je murované v skladobnej hrúbke 45 cm. Stropy sú drevené trámové s rovným podhladom. Krov je valbový s krytinou z azbestocementových šablón na latách. Fasáda je brizolitová bez obkladu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú drevené, dvojité. Na oknách sú plastové rolety. Vnútorne povrchy sú vápenné, hladké. Vnútorne obklady sú v kuchyni, kúpeľni, vo WC a na vani. Dvere sú drevené, hladké. V ostatných miestnostiach sú drevené, doskové. V ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická na poistkové automaty. Rozvod vody je z pozinkovaného potrubia na teplú aj studenú vodu. Zdrojom teplej vody je elektrický bojler. Kanalizácia je kameninová. Je urobený aj rozvod plynu. Plynové spotrebiče sú lokálne obyčajnými pieckami na drevo. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva. Kuchynský drez je plastový. Kuchynský sporák je plynový. Vodovodné batérie sú pákové nerezové. WC je samostatné s umývadlom. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, umývadlo. WC je samostatné s umývadlom. Iné vybavenie nie je.

V lokalite je možnosť napojenia na **inžinierske siete**: verejný vodovod, zemný plyn a elektrická energia.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Parkovanie je na pozemku vlastníka alebo pred domom čiastočne na verejnej komunikácii.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=4,14$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1952	1,2*(7,0*11,1-4,65*3,6+1,4*1,3/2)	74,24	120/74,24=1,616
1. NP	1952	12,05*11,1-4,65*3,6+1,4*1,3/2	117,93	120/117,93=1,018

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625

10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-
	13.3 z hliníkového plechu	-	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	-	30
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
Spolu		4835	6260

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	-	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.5 bm)	-	138
37	Vnútorňé vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	60
39	Záchod		

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	65	1068

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4835 + 65 * 1,616) / 30,1260$	163,98
1. NP	$(6260 + 1068 * 1,018) / 30,1260$	243,88

TECHNICKÝ STAV

Vek rodinného domu je stanovený na základe Kolaudačného rozhodnutia. Rodinný dom je v užívaní od roku 1952. Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na úroveň rekonštrukcie exteriérov a zlý technický stav strechy, odhadujem vek stavby na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1952	74	26	100	74,00	26,00
1. NP	1952	74	26	100	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1952		
Východisková hodnota	$163,98 \text{ €/m}^2 * 74,24 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	47 902,98
Technická hodnota	26,00% z 47 902,98	12 454,77
1. NP z roku 1952		
Východisková hodnota	$243,88 \text{ €/m}^2 * 117,93 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	113 170,75
Technická hodnota	26,00% z 113 170,75	29 424,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	47 902,98	12 454,77
1. nadzemné podlažie	113 170,75	29 424,40
Spolu	161 073,73	41 879,17

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Predný plot na parc.č. 797/55

Predný plot na parc.č. 797/55 tvorí kovová brána a bránička z oceľových zvaraných tyčovín s výplňou z plechu. Celková dĺžka je 5m.

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	5,00m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	5,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			49,63 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	10,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 5 m
 Pohľadová plocha výplne: 5,0*2,0 = 10,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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 [%]
Predný plot na parc.č. 797/55	1952	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,00m * 49,63 €/m + 10,00m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 4,142 * 0,95$	3 044,79
Technická hodnota	7,50 % z 3 044,79 €	228,36

2.2.2 Plot okolo pozemku parc.č. 797/12

Okolo pozemku parc.č. 797/12 je vybudovaný pletivový plot s celkovou dĺžkou 139m. Technický stav plotu je relatívne dobrý, vyžaduje údržbu.

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	139,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	250,20m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 32+43+52+12 = 139,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 139*1,8 = 250,20 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 4,142$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo pozemku parc.č. 797/12	1990	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(139,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 250,20\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,142 * 0,95$	15 499,50
Technická hodnota	55,00 % z 15 499,50 €	8 524,73

2.2.3 Studňa na parc.č. 797/55

Kopaná studňa je umiestnená za rodinným domom na parc.č. 797/55. Studňa je vystužená betónovými skružami o priemere 1000mm. Studňa je hlboká 8m. Na studňu je napojená domáca vodáreň.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.č. 797/55	1952	74	76	150	49,33	50,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,142 * 0,95$	4 772,68
Technická hodnota	50,67 % z 4 772,68 €	2 418,32

2.2.4 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody zo studne na pozemku parc.č. 797/55.

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.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navíťtaviacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1320/30,1260 = 43,82 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
Prípojka vody	1952	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 586,41
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 2\,586,41 \text{ €}$	193,98

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia z rodinného domu je napojená do vlastnej žumpy na pozemku parc.č. 797/55.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	1952	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 340,07
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 1\,340,07 \text{ €}$	100,51

2.2.6 Žumpa

Kanalizácia z rodinného domu je napojená do vlastnej žumpy na pozemku parc.č. 797/55.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: uvažujem $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Žumpa	1952	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	3 395,98
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 3 395,98 \text{ €}$	254,70

2.2.7 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na vzdušné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. Elektromer sa nachádza na fasáde domu s prístupom z dvora.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al $4*16 \text{ mm}^2$

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Prípojka elektriny	1952	74	6	80	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	644,18
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 644,18 \text{ €}$	48,31

2.2.8 Prípojka plynu

Rodinný dom je napojený na odber zemného plynu s priamym napojením do verejnej siete. Plynomer sa nachádza pred domom na uličnej strane.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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 [%]
Prípojka plynu	1996	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	444,17
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 444,17 \text{ €}$	177,67

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.173, parc.č.797/55, k.ú. Horné Semerovce	161 073,73	41 879,17
Ploty		
Predný plot na parc.č. 797/55	3 044,79	228,36
Plot okolo pozemku parc.č. 797/12	15 499,50	8 524,73
Studňa na parc.č. 797/55	4 772,68	2 418,32
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 586,41	193,98
Prípojka kanalizácie	1 340,07	100,51
Žumpa	3 395,98	254,70
Prípojka elektriny	644,18	48,31
Prípojka plynu	444,17	177,67
Celkom:	192 801,51	53 825,75

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri

pochvorným predajom, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č. 173, parc.č. 797/55 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Horné Semerovce, obec Horné Semerovce, okres Levice.

Rodinný dom je situovaný v zastavanej časti obce Horné Semerovce s rýchlym a jednoduchým prístupom priamo zo spevnenej verejnej asfaltovej komunikácie. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v zástavbe podobných rodinných domov z rovnakého obdobia situovaný v centrálnej časti obce a súčasne na okraji obce.

Obec Horné Semerovce má vyše 600 obyvateľov. Nachádza sa 5km na juh od kúpeľného mesta Dudince, 30km na juh od okresného mesta Krupina, 30km na juhovýchod od okresného mesta Levice, na hlavnom dopravnom ťahu sever - juh medzi Poľskom a Maďarskom.

V obci je obecny úrad, pošta, materská škola, základná škola, základná obchodná sieť, pohostinstvo,

reštaurácia. V obci je park pri Wilczekovom kaštieli.

V obci funguje autobusová doprava do okolitých miest a obcí.

Zamestnanosť je v dosahu dopravy.

V obci je možnosť napojenia na rozvody vody, kanalizácie a elektriny.

Podľa názoru znalca sa jedná o nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – rodinný dom, je určený na trvalé bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných obciach pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,3. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o rodinný dom v pokojnej časti obce, mimo ale blízko hlavnej komunikácie, v blízkosti okresného mesta Krupina a okresného mesta Levice, priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,4.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľností vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,76
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,220	6	1,32
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,220	9	1,98

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
Spolu				180	104,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 104,24 / 180$	0,579
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 53\,825,75 \text{ €} * 0,579$	31 165,11 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemky C-KN k.ú. Horné Semerovce

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce, prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 173. Pozemky sa nachádzajú v obci Horné Semerovce, okres Levice, situované na okraji centra obce a súčasne okraji obce, v zastavanom území obce, pri hlavnej frekventovanej komunikácii cez obec cesty 1. triedy R66. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody, plynu a elektriny. Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej asfaltovej komunikácie.

Terén je rovinný. Pozemky sú využívané ako zastavané plochy, dvor a záhrada rodinného domu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 3,0 - na vyrovnanie cien pozemkov v obci. Koeficient reduktujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
797/12	záhrada	1485,00	1/1	1485,00
797/55	zastavaná plocha a nádvorie	512,00	1/1	512,00
Spolu výmera				1 997,00

Obec: Horné Semerovce
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
----------------------------------	------------	------------------------

20	k_s	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach	0,95
54	koeficient všeobecnej situácie	a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	
88	k_v	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
00	koeficient intenzity využitia	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
24	k_{pD}	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
	k_i	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	koeficient funkčného využitia územia		
79	k_t	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
1 €	koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
	k_z	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	3,00
	koeficient zvyšujúcich faktorov		
	k_R	0. nevyskytuje sa	1,00
	koeficient redukujúcich faktorov		

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{pD} = 0,95 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,5516
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{pD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,5516$	15,11 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 797/12	$1\,485,00 \text{ m}^2 * 15,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 438,35
parcela č. 797/55	$512,00 \text{ m}^2 * 15,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 736,32
Spolu		30 174,67

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **rodinného domu súp.č. 173 na pozemku parc.č. 797/55, k.ú. Horné Semerovce spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 797/12 a 797/55, k.ú. Horné Semerovce, evidované na liste vlastníctva 228, k.ú. Horné Semerovce, obec Horné Semerovce, okres Levice, na základe objednávky z dňa 12.05.2026.**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.173, parc.č.797/55, k.ú. Horné Semerovce	24 248,04
Ploty	
Predný plot na parc.č. 797/55	132,22
Plot okolo pozemku parc.č. 797/12	4 935,82
Studňa na parc.č. 797/55	1 400,21
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	112,31
Prípojka kanalizácie	58,20
Žumpa	147,47
Prípojka elektriny	27,97
Prípojka plynu	102,87
Spolu stavby	31 165,11
Pozemky	
Pozemky C-KN k.ú. Horné Semerovce - parc. č. 797/12 (1 485 m ²)	22 438,35
Pozemky C-KN k.ú. Horné Semerovce - parc. č. 797/55 (512 m ²)	7 736,32
Spolu pozemky (1 997,00 m²)	30 174,67
Všeobecná hodnota celkom	61 339,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	61 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatjedtisícristo Eur	

V Krupine, dňa 27.06.2026



Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

- 1 Výzva na umožnenie vykonania obhliadky z ohodnotenia predmetu dražby, vydal HeyPay s.r.o. pod č. HP029/26/13A z dňa 12.05.2026
- 2 Výpis z listu vlastníctva č.228 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností Kataster portál z dňa 03.06.2026
- 3 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 03.06.2026
- 4 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností Kataster portál z dňa 03.06.2026
- 5 Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Horné Semerovce pod č. 203/2013 zo dňa 9.4.2013 - kópia
- 6 Pôdorys prízemí a suterénu domu podľa zamerania znalcom - kópia
- 7 Inzercia z internetových portálov
- 8 Fotodokumentácia z obhliadky domu



Halász Roland
Horné Semerovce 173
935 84 Horné Semerovce

Naša značka
HP029 / 26 / 13A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
12.05.2026

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, **Všeobecná úverová banka, a.s.**, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, dražobník HeyPay s.r.o., zaistí ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Levice, okres Levice, obec Horné Semerovce, katastrálne územie Horné Semerovce, evidovaný na liste vlastníctva č. 228 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 173, postavený na parcele č. 797/55,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 797/12, druh pozemku Záhrada o výmere 1485 m²,
- parcelné č. 797/55, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 512 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Halász Roland r. Halász, narodený 30.07.1987, bytom Horné Semerovce 173, Horné Semerovce, PSČ 935 84, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste **dňa 04.06.2026 o 11:00 hodine** umožnili súdnemu znalcovi **Marta Kalinová Ing.** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Z poverenia Banky sme oprávnení Vás upozorniť, že od realizácie dražby môže Banka upustiť a prehodnotiť realizáciu dražby, resp. nepokračovať v dražbe, ak Banka schváli splatenie dlhu formou mimoriadneho splátkového kalendára.

O možnostiach uzavretia splátkového kalendára nás môžete kontaktovať:

- telefonicky na tel. číslach: **0903 404 713**
- mailom na adrese: **drazbyvub@heypay.sk**
- písomne na adrese: **HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto**

Jozef Schmidt
 Na základe poverenia
 HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 3.6.2026
Obec : 502278 Horné Semerovce Čas vyhotovenia : 16:53:48
Katastrálne územie : 818194 Horné Semerovce Údaje platné k : 2.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 228

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
797/12	1485	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
797/55	512	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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
173	797/55	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Halász Roland r. Halász, Horné Semerovce 173, Horné Semerovce, PSČ 935 84, SR, Dátum narodenia: 30.07.1987	1/1

Titul nadobudnutia: V-2606/2013 - Kúpna zmluva zo dňa 18.06.2013 - v.z. 60/13. V-4457/2013 - kúpna zmluva zo dňa 3.10.2013 - v.z. 113/13.	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-280/2026, Oznámenie o začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155 formou dobrovoľnej dražby, na pozemky reg. C KN č. 797/12, 797/55, stavba Rodinný dom so súp.č. 173 na pozemku reg. C KN č. 797/55 vo vlastníctve Halász Roland r. Halász nar. 30.7.1987 v podiele 1/1. - vz. 46/2026	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-5449/2018 - zmluva o zriadení záložného práva č. 001/329794/18-001/000 zo dňa 22.10.2018 v znení dodatku zo dňa 12.12.2018, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155 Bratislava, na pozemok registra C KN parcelné číslo 797/12, 797/55 a stavbu rodinného domu so súpisným číslom 173 na pozemku registra C KN parcelné číslo 797/55, v podiele 1/1. - vz.10/19.
Vlastník poradové číslo 1	Z-701/2026 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 400EX 42/25 zo dňa 05.02.2026, Exekútorový úrad Nitra, súdna exekútorka JUDr. Paula Miššiková v súlade s ustanovením § 168 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., Piešťany, IČO: 36234176 pre povinného Halász Roland, nar. 30.07.1987 na pozemky registra C KN parc.č. 797/12, 797/55 a stavbu rodinný dom so súpisným číslom 173 na pozemku registra C KN parc.č. 797/55 vo vlastníctve povinného pod B 1 v podiele 1/1. - vz.8/2026

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.

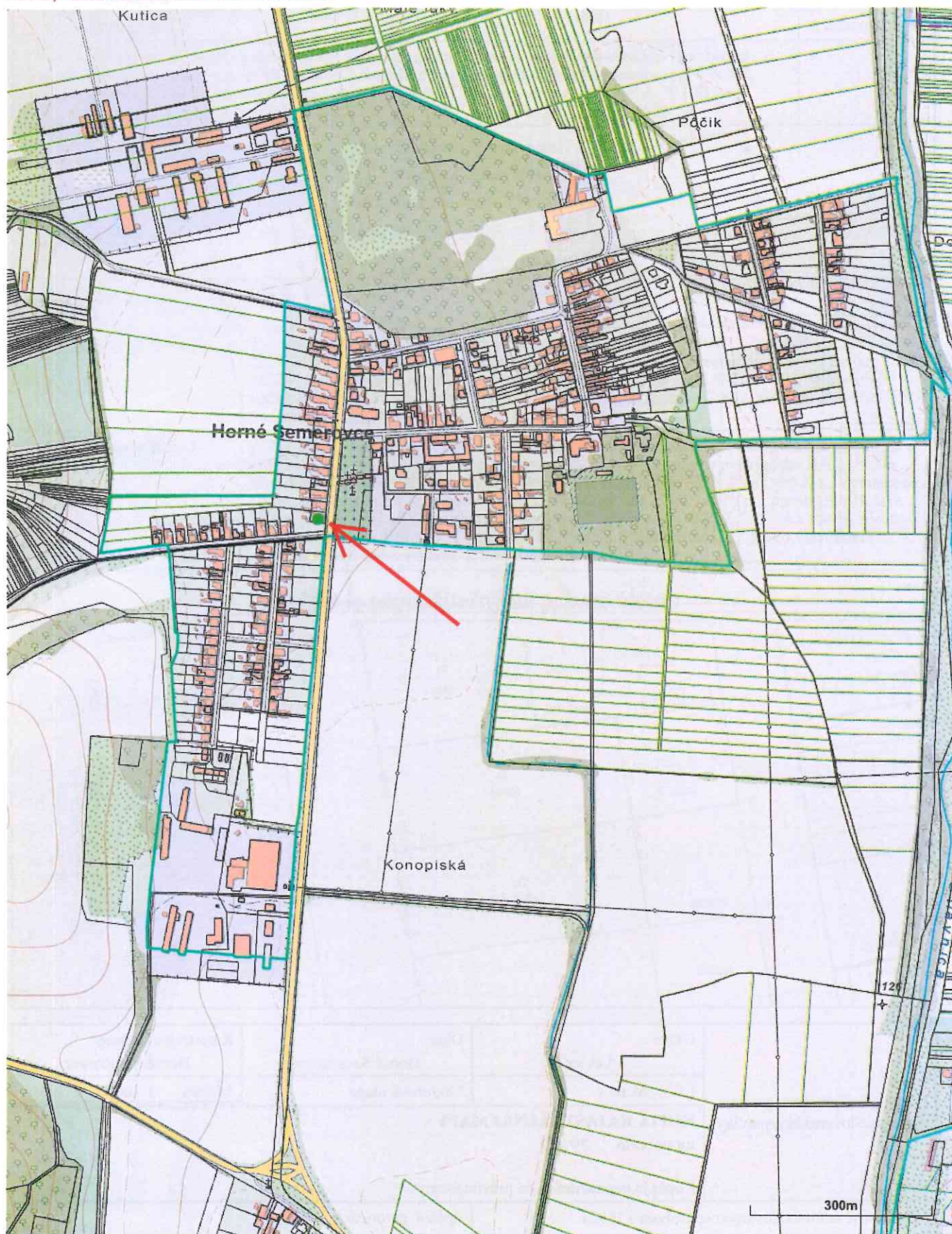
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Levice	Horné Semerovce	Horné Semerovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 797/12 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 3. 6. 2026 16:54:01			
Údaje platné k 2. 6. 2026 18:00:00			

Adresný bod

Nitriansky > Levice > Horné Semerovce > k.ú. Horné Semerovce



Obec Horné Semerovce – Obecný úrad Horné Semerovce č. 100

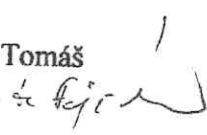
Číslo: 203 /2013

V Horných Semerovciach dňa 9.4.2013

POTVRDENIE

Obecný úrad v Horných Semerovciach týmto potvrdzuje, že stavba – rodinný dom ,
nachádzajúca sa na parc. č. 797/55 v katastrálnom území Horné Semerovce, súp. č. 173 bola
postavená v roku 1952.

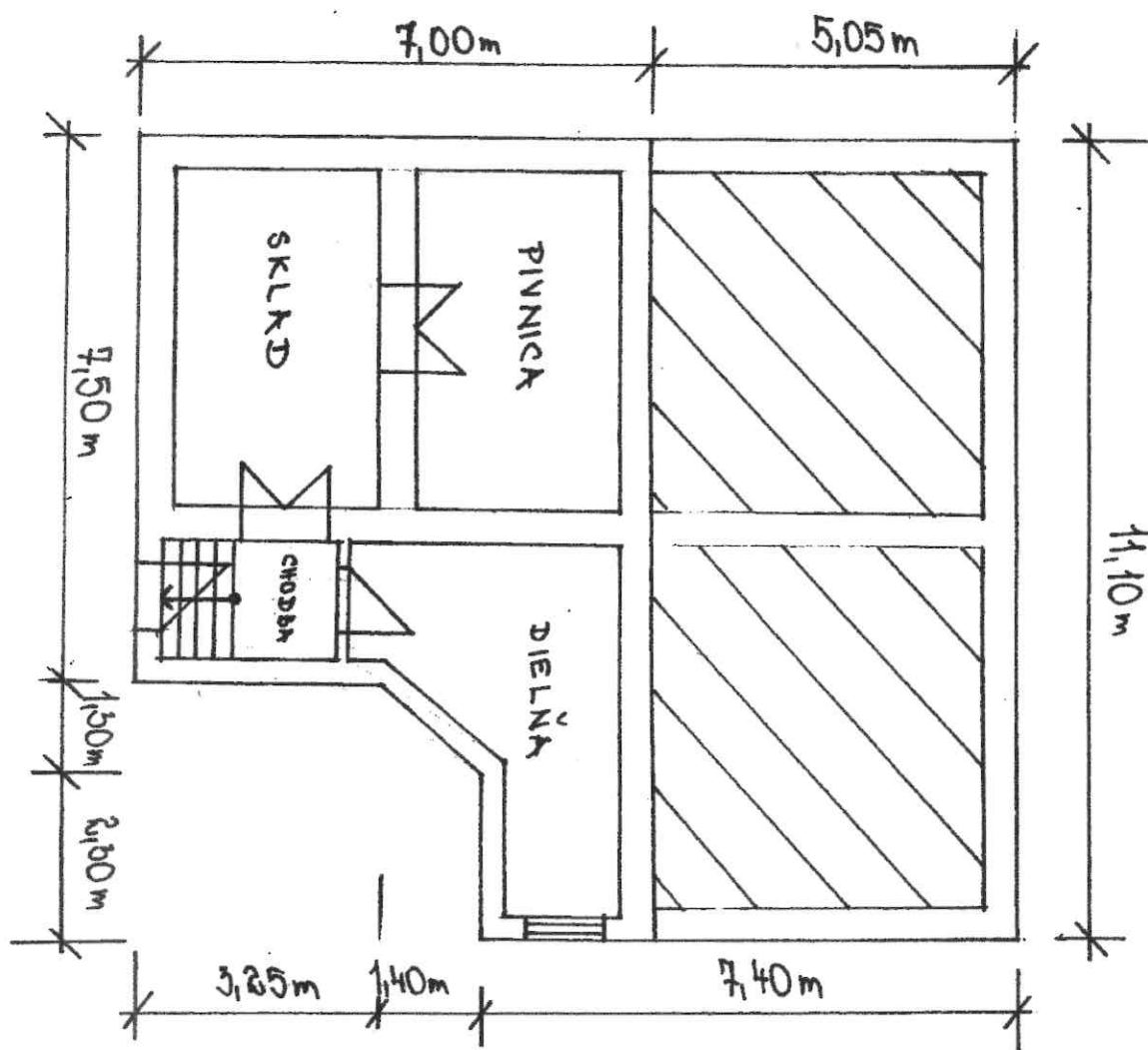
Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka stavby.

Mgr. Pásztor Tomáš
starosta obce. 

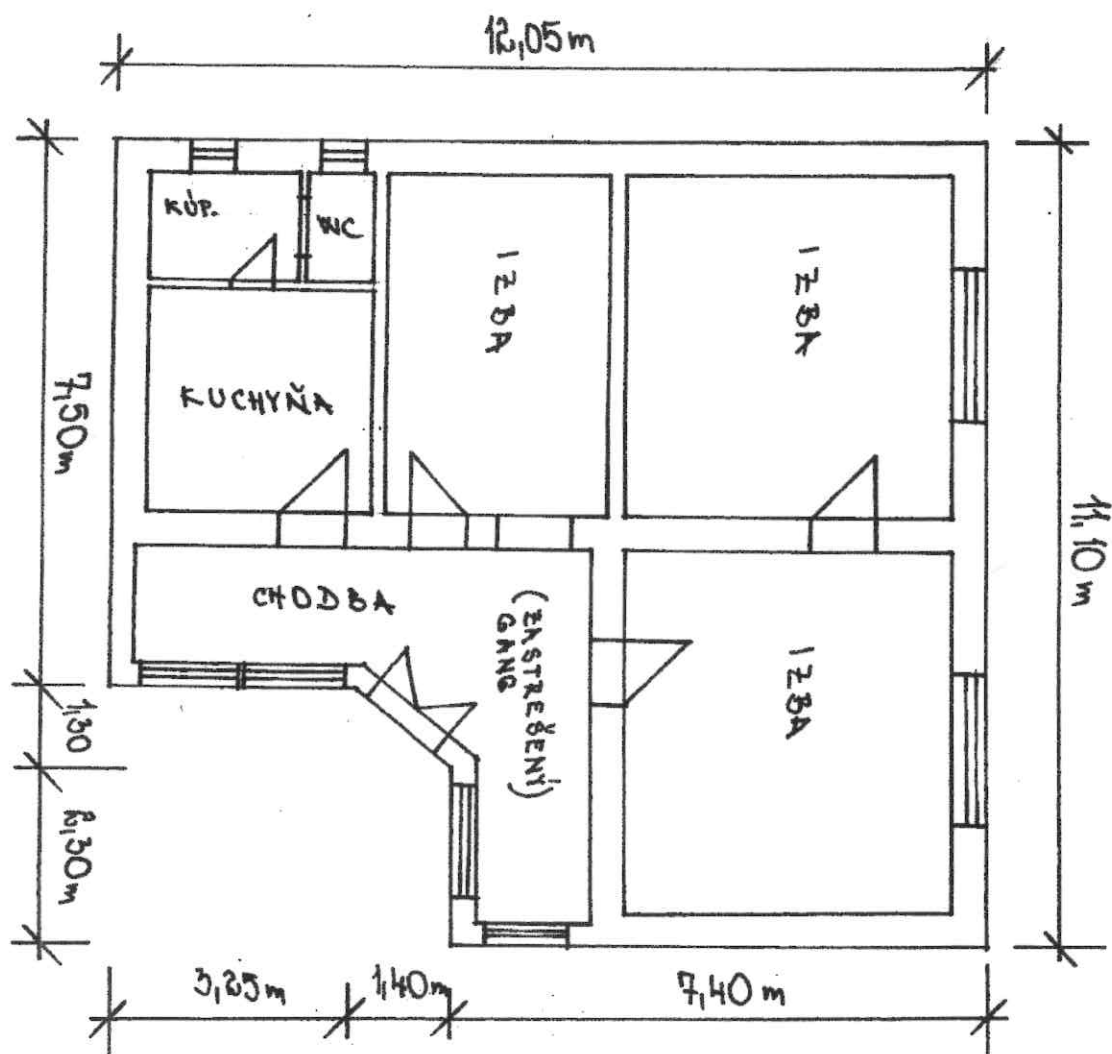


PÔDORYS SUTERĚNU RODINNÉHO DOMU S.Č. 173

P



PŮDORYS PRÍZEMIA ROD. DOMU S.Č. 173 - H. SEMEROVCE



Zdroj: www.nehnutenosti.sk, www.topreality.sk



Predáva sa rodinný dom/chalupa v Horných Semerovciach

Horné Semerovce (Levice)

150 m² 150 m² 1818 m²

22.6.2026 • RODINNÝ DOM HORNÉ SEMEROVCE • DKOM S.R.O



79 000 €
526,67 €/m²



Stavebný pozemok 1719 m² s infraštruktúrou – Horné Semerovce (Dudince)

Horné Semerovce (Levice)

1719 m²

22.6.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HORNÉ SEMEROVCE • DKOM S.R.O



32 000 €
18,62 €/m²



REZERVOVANÉ - Priestranný a udržiavaný 5 izbový rodinný dom na okraji obce

Hokovce (Levice)

140 m² 611 m² 1364 m²

24.6.2026 • RODINNÝ DOM HOKOVCE • SHARK REAL S.R.O



97 999 €
699,99 €/m²



Predaj, pozemok 2 291 m² s RD - Hokovce (044-14-SIHA)

Hokovce, Hokovce (Levice)

25.6.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HOKOVCE
• BEMI REALITNÁ KANCELÁRIA



55 000 €



Predaj, rodinný dom - Hrkovce (N002-12-MAHAa)

Hrkovce, Hrkovce (Levice)

575 m²

25.6.2026 • RODINNÝ DOM HRKOVCE • NOVÉ BÝVANIE



133 000 €



Domov, kde nájdete pokoj, priestor a teplo rodinnej pohody

Tupá (Levice)

100 m² 131 m² 1505 m²

24.6.2026 • RODINNÝ DOM TUPÁ • GLOBREALITY S. R. O.



136 000 €
1 360,00 €/m²



	 Predaj viacgeneračného rodinného domu - Dolné Semerovce (044-12-HEKA)  Dolné Semerovce (Levice) 80 000 €  3802 m² 25.6.2026 • RODINNÝ DOM DOLNÉ SEMEROVCE • BEMI REALITNÁ KANCELÁRIA
	 Rodinný dom na predaj  Hokovce (Levice) 115 000 €  140 m²  808 m² 26.6.2026 • RODINNÝ DOM HOKOVCE • BROKER CONSULTING, A.S.
	 Predaj, slnečný, stavebný pozemok - Hokovce (019-14-MIMI)  Hokovce (Levice) 45 000 €  1776 m² 25.6.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HOKOVCE • BEMI REALITNÁ KANCELÁRIA
	 Predaj - pozemok 1700 m2 na RD, HOKOVCE  Hokovce (Levice) 59 000 €  1700 m²  1700 m² 6.5.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HOKOVCE • XEMAR REALITNÁ SPOLOČNOSŤ S.R.O.

Fotodokumentácia - Rodinný dom Horné Semerovce 173, k.ú. Horné Semerovce



Rodinný dom, pohľad z ulice



Rodinný dom, pohľad z ulice



Rodinný dom, pohľad bočný z bočnej cesty



Rodinný dom, pohľad bočný z bočnej cesty



Hospodárske budovy



Elektromer, plynomer



Brána



Bočná brána



Oplotenie

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností., pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **178/2026**.

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

Ing. Marta Kalinová

