

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Tel.: 0910 461 250 mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 03.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

40/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
bytu č. 21 nachádzajúci sa na 6 p. bytového domu so s.č. 61, vo vchode č. 2 na ulici M. Bela a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zapísaných na LV č. 7484, 8136 v k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 31 (12)
Počet vyhotovení: 3+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

bytu č. 21 nachádzajúci sa na 6 p. bytového domu so s.č. 61, vo vchode č. 2 na ulici M. Bela a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zapísaných na LV č. 7484, 8136 v k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

bytu č. 21 nachádzajúci sa na 6 p. bytového domu so s.č. 61, vo vchode č. 2 na ulici M. Bela a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zapísaných na LV č. 7484, 8136 v k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 24.02.2026.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 24.02.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Prílohy zo znaleckého posudku č. 78/2016, vypracovaný znalcom Ing. Miroslava Helegda, dňa 18.05.2016.
- Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 03.02.2026.

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 24.02.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 5009, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, zo dňa 15.03.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7484, 8136, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, zo dňa 15.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 5382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 5382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.

- Zákon č. 530/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 5382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

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.

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 1. štvrtrok 2025. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č. 53 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

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

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec ($k_M = 1,02$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien K_{cu} je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **IV. kvartál 2025 vo výške 4,057**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 530/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 7484 v Bratislava- Dúbravka, k.ú. Dúbravka, okres Hlohovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 7484

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
61	5009	9	60b.j.II.-XIII.podl		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5009 pod stavbou s.č. 61 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8136.					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Byty

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve
M.Bela 2	6	21	7486/379880
Súpisné číslo	Miestna časť		

61		
----	--	--

21 Šajterová Erika r. Guľová, M. Bela 61/2, HLOHOVEC, PSČ 920 01, SR, Dátum narodenia: 17.06.1981

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Na byt č.21/na VI.podl. - Kúpna zmluva č. V 1706/11 zo dňa 23.11.2011 - VZ 1861/11;

Iné údaje:

Byt č.21/na VI.podl.je 3-izbový byt + pivnica č.21;

Byt č.21/na VI.podl.-celková podlahová plocha bytu je 74,86m²;

Poznámky:

Na byt č.21/na VI.podl. - P 1/2026, Československá obchodná banka, a.s., Bratislava (IČO: 36 854 140), Oznámenie o začatí výkonu záložného práva vklad č. V 1873/2016 formou odpredaja dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z.z. na byt č.21 na VI.podl. a podiel 7486/379880 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súp.č. 61 - č.z. 16/26;

Správca – Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané

Titul nadobudnutia – nepriradené

Na byt č.15/na IV.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu vklad V 1242/02 povolený dňa 12.9.2002, v.z.1519/02;

Na byt č.21/na VI.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu vklad V 1235/02 povolený dňa 12.9.2002, v.z.1526/02;

Na byt č.31/na VIII.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu vklad V 1245/02 povolený dňa 12.9.2002, v.z.1544/02;

Na garzoku č.42/na X.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu vklad V 1218/02 povolený dňa 12.9.2002, v.z.1571/02;

Na garzonku č.42/na X.podl. -Z 47/04-D 1269/2003, -v.z.682/04;

Iné údaje - nepriradené

Na garzonku č.12/na IV.podl.-Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu vklad V 1254/02 povolený dňa 4.9.2002, v.z.1286/02;

Na garzonku č.12/na IV.podl.- Zmluva o zabezpečovacom prevode vlast. práva k nehnuteľ. vklad V 246/04 povolený dňa 30.03.2004, -v.z.519/04;

Na garzonku č.12/na IV.podl. - Z 568/04 - kvitancia na V 246/04, -v.z.849/04;

Na garzonku č.12/na IV.podl. - Darovacia zmluva V 766/2004 zo dňa 25.6.2004 - v.z.954/04;

Na garzonku č.12/na IV.podl. - Z 717/10 - kvitancia na V 991/05, -v.z.649/10;

K byt. domu sč.61 prislúcha pozemok p.č.5009 na LV 8136;

Na garzonku č.12/na IV.podl. - Z 716/10 - kvitancia na V 2247/07, -v.z.650/10;

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15,zák.č.182/93 Zz.

Vlastník poradové číslo 21

Na byt č.21/na VI.podl. - Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Bratislava (IČO: 36 854 140) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 459118/Zal/1 vklad č. V 1873/2016 zo dňa 23.09.2016 na byt č.21 na VI.podl. a podiel 7486/379880 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súp.č. 61 - č.z. 2242/16;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 24.02.2026 o 11:00 hod. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 7484 a 8136, k.ú. Hlohovec, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania bytu č. 21. Taktiež nebolo znalcovi umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu bytu č. 21 a pivničnej kobky, ktorá je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva a spoločných priestorov bytového domu. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie**

ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 78/2016, zo dňa 18.05.2016, vyhotovený znalcom Ing. Miroslava Helegda (kópia, kompletná). Znalecký posudok č. 78/2016 bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany a spoločných priestorov bytového domu, pretože znalcovi nebolo umožnené vyhotoviť fotodokumentáciu z interiéru vchodu a spoločných priestorov bytového domu, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je, z pozemku parc. č. 5012/2, ktorá je vo vlastníctve subjektu Mesto Hlohovec, M.R.Štefánika 1, HLOHOVEC, PSČ 920 01, SR. Prístup do bytového domu je bezbariérový, vlastník ohodnocovaného bytu nemá podiel na daných pozemkoch.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 78/2016. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že byt č. 21 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2018. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany bytového domu a cez presklené vchodové dvere.

Pri výpočte veku a opotrebenia bytového domu vychádzam z poskytnutých údajov z príloh znaleckého posudku č. 78/2016 a to konkrétne z potvrdenia o veku stavby vydanéj správcom bytového domu, spoločnosťou Stavebné bytové družstvo so sídlom v Trnave, Na Beethovenova 26, 917 08 Trnava.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 78/2016, zo dňa 18.05.2016, vyhotovený znalcom Ing. Miroslava Helegda. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres bytového domu, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade so skutočnosťou. Vlastník nehnuteľnosti nemá podiel na pozemkoch bytového domu, resp. pod bytovým domom.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 5009 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 408 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 8136, v Meste Hlohovec, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec.

Stavby

- byt č. 21 na 6 p. bytového domu s. č. 61, postaveného na pozemku p.č. 5009, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 7484, na ulici M. Bela, vchod č. 2, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, v spoluvlastníckom podiele 7486/379880.

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

- Také nie sú

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

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Hlohovec, uvedené pozemky spadajú do umiestnenia Obytné územia stabilizované. <https://www.uzemneplany.sk/upn/hlohovec>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 21 v bytovom dome súp. č. 61, parc. č. 5009, v meste Hlohovec, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec

POPIS

a) Stavebno-technický popis na základe obhliadky bytového domu súp. č. 61, parc. č. 5009, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec. Z dňa 24.02.2026.

Bytový dom súp. č. 61 nachádzajúci sa na pozemkoch parc. č. 5009 v zastavanom území obce, na ulici M.Bela v meste Hlohovec, má 1 vchod, pozostáva zo nadzemných podlaží. Podzemné podlažie pozostáva z pivničných kobiek, kočikárni a ostatných spoločných priestorov. V nadzemných podlažiach prístupných schodiskom sa nachádzajú byty. Zvislá nosná konštrukcia bytového domu je z prefabrikovaného železobetónového stenového systému a prefabrikovaných železobetónových stropov. Založenie objektu je na plošných základoch. V predchádzajúcich rokoch bola rekonštruovaná fasáda a strecha domu. Strecha domu je plochá, so strešnou krytinou mäčkeneho PVC. V spoločných priestoroch bytového domu boli vymenené pôvodné drevené okná za plastové, fasáda je zateplená s novou omietkou. Podlahy vo vstupných priestoroch na prízemí sú rekonštruované a v nedávnom období bola položená nová dlažba, schodisku a na podestách je terazzo. Železobetónové schody majú povrchovú úpravu z liateho terazza. Vstupné dvere sú dvojkrídlové hliníkové presklené, s dverami ovládanými na čip. Okná na dome sú v spoločných priestoroch plastové s izolačným dvojsklom, na bytoch prevažne plastové s izolačným dvojsklom alebo drevené zdvojené. Omietky vnútorných stien sú vápenné hladké, na chodbách sú steny opatrené olejovým náterom do výšky 130 cm. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, plynu a elektriny. Vykurovanie a ohrev TUV je centrálny. Dom má 2 výtahy, ktoré boli renovované v roku 2020. Nehnuteľnosť chránená bleskozvodom. Znalec nemá detailné informácie o prerábkach v bytovom dome.

Popis spoločných častí a zariadení bytového domu:

Spoločnými častí domu sú: základy domu, strecha, obvodové múry, vchody, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: kočikárne, práčovne, sušiarne, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, plynové, kanalizačné, elektrické a teplovodné prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu, v ktorom sa oceňovaný byt nachádza.

Ku dňu ohodnotenia má dom **2026 - 1978 = 48 rokov**. Obvyklá životnosť budov pre bývanie, murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. nad 30-45cm je 80 až 100 rokov. Dom je dobre udržiavaný a je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav obytného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 7486/379880.

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby obytného domu. Na obytnom dome ako aj na predmetnom byte bola počas ich užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

b) Stavebno-technický popis bytu č. 21 v bytovom dome súp. č. 61, parc. č. 5009, k.ú. Hlohovec, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 78/2016, zo dňa 18.05.2016, vyhotovený znalcom Ing. Miroslava Helegda (kópia, kompletná).

Byt č. 21 sa nachádza na 3. poschodí, t. j. 4. nadzemnom podlaží bytového domu vo vchode č. 2. V byte počas jeho existencie prebehlo niekoľko čiastočných rekonštrukcií. Byt je trojizbový, tvoria ho 3 izby s príslušenstvom – kuchyňa, kúpeľňa, WC, hala, balkón a pivničná kobka v suteréne. Byt je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny a plynu.

V roku 2009 bola vykonaná rekonštrukcia kuchyne a kúpeľne, nové stierkové omietky, výmena okien a interiérových dverí, výmena radiátorov.

Byt má plastové okná izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú dyhované presklené, výmena okien a v izbách sú laminátové plávajúce podlahy a koberce, v kuchyni a v hale laminátové plávajúce podlahy, v kúpeľni a na WC keramická dlažba. Vnútorne steny a stropy bytu majú stierkové omietky s maľbami.

Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky na báze dreva s nerezovým kuchynským drezom s pákovou batériou, plynovým sporákom kombinovaným s elektrickou rúrou, digestorom. Za kuchynskou linkou je vyhotovený melamínový obklad.

Kúpeľňa má nasledovné vybavenie – plastová vaňa so sprchovou nerezovou pákovou batériou, keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou, vývod studenej vody so zápachovým uzáverom na napojenie na práčku a keramický obklad stien. Na WC je záchodová misa so spodným splachovaním a drevený obklad stien.

Elektroinštalácia je svetelná s ističmi. Vykurovanie je riešené ako teplovodné z centrálného zdroja, a to doskovými ocelovými radiátormi. K bytu patrí murovaná pivničná kobka v suteréne.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 78/2016, zo dňa 18.05.2016, vyhotovený znalcom Ing. Miroslava Helegda (kópia, kompletná). Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne **úrovne k_{cu} = 4,057** prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za IV.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba	
3,46*3,54	12,25
Izba	
3,46*3,56	12,32
Izba	
3,46*5,41	18,72
Kuchyňa	
3,45*3,53	12,18
Chodba	
1,33*3,46+0,80*2,33	6,47
Vstup	
3,46*1,73	5,99
Kúpeľňa	
1,64*2,13	3,49
WC	
1,3*0,90	1,17
Výmera bytu bez pivnice	72,59
Pivnica	

1,25*1,45	1,81
Vypočítaná podlahová plocha	74,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	14,58
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,88
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,42
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,41
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	2,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	5,51
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	1,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,50	0,75	0,55
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,73
12	Okná	5,00	2,50	12,50	9,18
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,55
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,67
15	Elektroinštalácia	2,00	1,50	3,00	2,20
16	Bleskozvod	1,00	2,00	2,00	1,47
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,20
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,20
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	1,10
20	Výťahy	2,00	3,00	6,00	4,41
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,62
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,23
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	0,88
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,76
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,84
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,42
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,73
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,73
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,37
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,47
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,47
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	3,53

34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	3,53
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,76
	Spolu	100,00		136,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 136,10 / 100 = 1,361$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 1,037 * 1,3610 * 1,02$$

$$VH = 1\,899,88 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 21 v bytovom dome súp. č. 61, parc. č. 5009, v meste Hlohovec, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec	1978	48	52	100	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 899,88 €/m ² * 74,4m ²	141 351,07
Technická hodnota	52,00% z 141 351,07 €	73 502,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – byt č. 21 v bytovom dome súp. č. 61 vo vchode č. 2 na ulici M.Bela sa nachádza v meste Hlohovec, v katastrálnom území Hlohovec, okres Hlohovec.

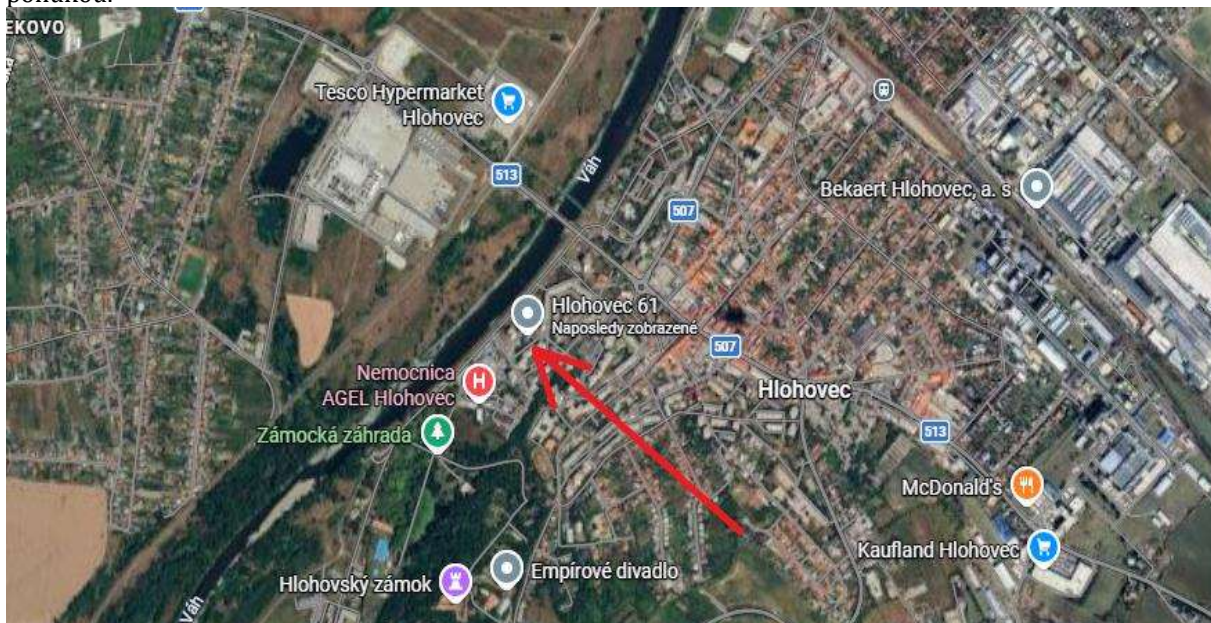
V predmetnej lokalite je dopyt po obdobných bytoch v rovnováhe s ponukou. Byt sa nachádza na 6 poschodí v stredovej časti bytového domu. Miestnosti bytu sú z hľadiska svetových strán orientované na sv,v. Bytový dom bol v predchádzajúcich rokoch rekonštruovaný – fasáda so zateplením, strecha, klampiarske konštrukcie, rozvody vody, kanalizácie, plynu.

Hustota obyvateľstva v bytovom dome je vysoká – bytové domy do 48 bytov. Byt sa nachádza v obytnej časti mesta, v blízkosti bytového domu je primeraný počet parkovacích miest.

V meste sa nachádza Hlohovský zámok s parkom a francúzskymi terasami, v okolí mesta sa nachádzajú bohaté zmiešané lesy. Zmena v zástavbe v blízkosti bytového domu nie je pravdepodobná. Do 5 min je dostupné centrum mesta, množstvo obchodov a služieb, pošta, banky, úrady, materská a základná škola, poliklinika, mestské kúpalisko, mestský park a športové zariadenia. V lokalite je možnosť napojenia nehnuteľnosti na všetky inžinierske siete a tiež na teplovod EBO J. Bohunice. Krajské mesto Trnava je v dosahu 20 min. jazdy autom, do hlavného mesta Bratislava je vzdialenosť cca 70 km, mesto Hlohovec má dobrý dosah na diaľnicu D1. V blízkosti stavby sa nachádza koryto rieky Váh oddelené hrádzou, objekt neleží v inundačnom území aktívneho ani pasívneho pásma bez rizika zaplavenia a iného obmedzenia. Polohu ohodnocovaného objektu hodnotím ako priaznivú.



Kvalita životného prostredia v lokalite je mierne narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je rušné prostredie, možno zaznamenať hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za január 2026 je nezamestnanosť v okrese Hlohovec na úrovni 2,60 %. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite mesta, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom má zabezpečený prístup od ulice M. Bela. Prístup ku vchodu č. 2 je bezbariérový. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Znalec nevie konštatovať, či bol byt v čase obhliadky využívaný na bývanie a či bol obývaný. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

Na liste vlastníctva číslo 7484 v k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Na byt č.21/na VI.podl. - P 1/2026, Československá obchodná banka, a.s., Bratislava (IČO: 36 854 140),
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva vklad č. V 1873/2016 formou odpredaja dražbou podľa zákona č.
527/2002 Z.z. na byt č.21 na VI.podl. a podiel 7486/379880 na spoločných častiach a zariadeniach bytového
domu súp.č. 61 - č.z. 16/26;

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15,zák.č.182/93 Zz.

Vlastník poradové číslo 21

Na byt č.21/na VI.podl. - Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Bratislava (IČO: 36 854 140) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 459118/Zal/1 vklad č. V 1873/2016 zo dňa 23.09.2016 na byt č.21 na VI.podl. a podiel 7486/379880 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súp.č. 61 - č.z. 2242/16;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta, veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v Hlohovci, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, v jeho zastavanom území. Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom miesta čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,05

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,050	10	10,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,150	7	22,05
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	5	15,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,100	6	12,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,150	8	25,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,050	6	6,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,578	5	2,89
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,100	9	18,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,105	7	0,74
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,150	7	22,05
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,050	4	4,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,150	5	15,75
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,578	20	11,56
	Spolu			145	254,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 254,59 / 145$	1,756
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 73\,502,56 \text{ €} * 1,756$	129 070,50 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z.

o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}HMJ = VHMJ * kPD$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.).

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$kPD = kS * kV * kD * kF * kI * kZ * kR$$

kde:

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

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

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

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

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

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

***kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).* 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

3.2.1.1 LV č. 8136

POPIS

Podľa LV č. 8136

V zmysle zadovážených listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v meste Hlohovec, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 5009 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 408 m² v spoluvlastníckom podiele 7486/379880, kód spôsobu využívania pozemku 15 – Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, zapísaný na LV. č. 8136 k.ú. Hlohovec, mesto Hlohovec, okres Hlohovec

Predmetom ohodnotenia je pozemok na parcele č. 5009 - zapísané na LV č. 8136 k.ú. Hlohovec, v meste Hlohovec, okres Hlohovec. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, verejnú kanalizáciu a plyn. Pozemky ležia v zastavanom území mesta Hlohovec, na sídlisku medzi bytovými domami so štandardným vybavením, neďaleko obchodného centra mesta, v obytnej okrajovej časti. Sú rovinného charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohlo upravovať všeobecnú hodnotu pozemkov.

Prístup k bytovému domu je, z pozemku parc. č. 5012/2, ktorá je vo vlastníctve subjektu Mesto Hlohovec, M.R.Štefánika 1, HLOHOVEC, PSČ 920 01, SR. Prístup do bytového domu je bezbariérový, vlastník ohodnocovaného bytu nemá podiel na daných pozemkoch.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Hlohovec je 9,96 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že bytový dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Ako redukujúci faktor majúci vplyv na hodnotu pozemku nebol použitý žiaden

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
5009	zastavaná plocha a nádvorie	408,00	7486/379880	8,04

Obec:

Nové Zámky

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/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	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,9853$	79,53 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{HPOZ} = 7486/379880 * 32$ 448,24 €	639,43 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5009	$408,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 7486/379880$	639,43
Spolu		639,43

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

bytu č. 21 nachádzajúci sa na 6 p. bytového domu so s.č. 61, vo vchode č. 2 na ulici M. Bela a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zapísaných na LV č. 7484, 8136 v k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 21 v bytovom dome súp. č. 61, parc. č. 5009, v meste Hlohovec, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec	1/1	129 070,50
Pozemky		
LV č. 8136 - parc. č. 5009 (8,04 m ²)	7486/379880	639,43
Všeobecná hodnota celkom		129 709,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		130 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 16.03.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7484, 8136, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, zo dňa 15.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál.	A4	4
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 5009, k.ú. Hlohovec, okres Hlohovec, zo dňa 15.03.2026 vytvorený cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 03.02.2026	A4	1
4.	Vek stavby z príloh znaleckého posudku č. 78/2016	A4	1
5.	Zameranie bytu č. 21 z príloh znaleckého posudku č. 78/2016	A4	1
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 24.02.2026	A4	1
7.	Ponuky na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	3
	Spolu		12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 40/2026.

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