

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 02.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

39/2026

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v meste Nové Zámky, s.č. 9718, postavený na parcele č. 5787/1, vrátane príslušenstva
a pozemkov podľa výpisu z LV č. 484, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 38 (11)
Počet vyhotovení: 5+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu v meste Nové Zámky, s.č. 9718, postavený na parcele č. 5787/1, vrátane príslušenstva a pozemkov podľa výpisu z LV č. 484, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecnú hodnotu 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)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú Všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 24.02.2026 o 13:45 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 34/2014, ktorý vyhotovil znalec Ing. Eleonóra Balogová.

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:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 02.02.2026.
- Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 24.02.2026
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 5787/1 v meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 14.03.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 484, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 14.03.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

- Zákon č. 382/2004 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. 382/2004 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. 50/1979 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. 4362/1995 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. 461/1009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 4362/1995 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. 382/2004 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

Všeobecnú hodnotu (VŠH)

Všeobecnú hodnotu je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je Všeobecnú hodnotu 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 4. štvrt'rok 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.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- 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:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná Všeobecnú hodnotu je navrhnutá ako Všeobecnú hodnotu vypočítanú metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje Všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecnú hodnotu 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. Nové Zámky, mesto Nové Zámky – okres Nové Zámky ($k_M = 1,02$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu 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. Všeobecnú hodnotu (VŠH)

Všeobecnú hodnotu 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. 50/1976 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

Všeobecnú hodnotu 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 Všeobecnú hodnotu určenú 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. 484 v meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 484

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
5787/1	217	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
5787/2	32	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
5787/3	77	Záhrada	4		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území mesta 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
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
9627	5787/2	7	garáž		1
9718	5787/1	10	Rodinný dom		1

Legenda:*Druh stavby*

7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

2 Kálaziová Monika r. Kálaziová, Kollárova 8, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR, Dátum narodenia: 23.09.1974

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Z 6425/96 UZNESENIE D 603/96-16,Dnot.119/96 ZO DNA 1.10.96 Zápis stavieb,rozh.o určení sč.č.10366/2/2007 zo dňa 24.10.2007 a č.5997/2/2008 zo dňa 11.6.2008 - Z 1656/2008

Iné údaje: Bez zápisu**Poznámky:**

Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803 formou predaja nehnuteľností - parciel registra CKN č. 5787/1, 5787/2, 5787/3, rodinného domu so súpisným číslom 9718 na parcele č. 5787/1 a garáže so súpisným číslom 9627 na parcele č. 5787/2 na dražbe, P-786/2025 - č. zmeny 3615/2025

3 Nagy Karol r. Nagy, Kollárova 8, Noé Zámky, PSČ 940 01, SR, Dátum narodenia: 12.04.1971

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 4.8.2010 a dodatok zo dňa 10.2.2012 - V 5678/11**Iné údaje:** Z-1151/2023**Poznámky:**

Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803 formou predaja nehnuteľností - parciel registra CKN č. 5787/1, 5787/2, 5787/3, rodinného domu so súpisným číslom 9718 na parcele č. 5787/1 a garáže so súpisným číslom 9627 na parcele č. 5787/2 na dražbe, P-786/2025 - č. zmeny 3615/2025

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Zriadenie záložného práva v prospech ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 35799200 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 32019814/823938104/N1 zo dňa 10.2.2015 na nehnuteľnosť p.č. 5787/1, 5787/2, 5787/3 a stavby súp. č. 9627 na p.č. 5787/2 a súp. č. 9718 na p.č. 5787/1 v celosti - V 628/15

Zmluva o postúpení pohľadávky č. 22551000073 zo dňa 10.07.2025 medzi postupcom: Československá obchodná banka a.s. Bratislava, IČO: 36854140 a postupníkom: EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava, IČO: 35724803 a to zmluvy o zriadení záložného práva č. 32019814/823938104/N1 zo dňa 10.2.2015 na nehnuteľnosť p.č. 5787/1, 5787/2, 5787/3 a stavby súp. č. 9627 na p.č. 5787/2 a súp. č. 9718 na p.č. 5787/1 v celosti - V 628/15, Oznamenie o postúpení pohľadávky zo dňa 13.08.2025, Z-5564/2025 - č.zmeny 2666/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 24.02.2026 o 13:45 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 484, k.ú. Nové Zámky, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. 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. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie).

Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastníkom nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Kúpna zmluva nebola ani súčasťou príloh znaleckého posudku č. 34/2014, ktorý vypracoval znalec Ing. Eleonóra Balogová o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opiera.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 34/2014 vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom 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. 2014. 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 domu.

Stavebné povolenie: nebolo predložené.

Kolaudačné rozhodnutie: nebolo predložené. Na základe vyjadrenia znalca Ing. Eleonóra Balogová je určenie veku stavby takýto: Vlastníci nemajú žiadny doklad o výstavbe domu, ani na Mestskom úrade takýto doklad nevedeli získať, prvý záznam o jestvovaní stavby je z roku 1955, uvedený v pozemnoknižnej vložke. Tento rok uvažujem ako začiatok užívania. Garáž bola postavená podľa udania vlastníčky v roku 1978, udaný vek je prijateľný.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakreslenie rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 5787/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 484, v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky
- Pozemok reg. „C“ p.č. 5787/2 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 484, v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky
- Pozemok reg. „C“ p.č. 5787/3 ako Záhrada o výmere 77 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 484, v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 9718, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 5787/1, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 484, v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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 využitia pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Nové Zámky, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „obytné územie rodinných domov“: <https://www.novezamky.sk/uzemny-plan-mesta-nove-zamky/ds-1297>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v meste Nové Zámky, s.č. 9718, parc. č. 5787/1, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so s.č. 9718, stojaci na parcele č. 5787/1, vrátane príslušenstva, v meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky:**

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 34/2014, ktorý vypracoval znalec Ing. Eleonóra Balogová. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie prístupný. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 34/2014. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2025. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 34/2014, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 9718 s príslušenstvom, parc. č. 5787/1, mesto Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová (kópia, kompletná).

POPIS STAVBY

Rodinný dom nie je podpivničený, má jedno nadzemné podlažie, je bez obytného podkrovia. Má jeden byt, používa sa iba na bývanie. Spĺňa definíciu rodinného domu. Stavba je prístupná z verejnej komunikácie.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

V dome je vstup, tri izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC, východ na povalu je z dvora.

Základy sú betónové pásy izolované, múry sú murované v hrúbke 45 cm, strop je s rovným podhl'adom drevený trámový, strecha je drevený krov valbový, pokrytý pálenou škridlou, klampiarske práce sú urobené na streche z pozinkovaného plechu, ako aj parapety. Fasádne omietky sú z troch strán striekaný brizolit, vonkajší obklad nie je. Vnútorne obklady sú v kúpeľni, okolo ocelevej vane a v kuchyni pri linke. Batérie sú pákové nerezové. Okná sú prevažne drevené dvojité s dvomi sklami s drevenými žalúziami, dvere sú drevené rámové s výplňou. Podlahy sú v izbách z laminátových dosák, v kúpeľni sú z keramickej dlažby, na chodbe a v kuchyni je povlakové PVC, v komore je betón. Kúrenie je ústredné kotlom na zemný plyn, radiátory sú ocelové. Teplá voda je z kotla v kuchyni. V kuchyni je kombinovaný sporák, linka je v dĺžke 2 m, kuchynský drez je nerezový. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s ističmi.

b) **Vek stavby:**

Na základe dokladu o veku stavby poskytnutého zadávateľom posudku (znaleckého posudku č. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová (kópia, kompletná), konštatujem, že stavba rodinného domu súp. č. 9718, postavený na parc. č. 5787/1, k.ú. Nové Zámky, bol užívaný od roku 1955. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2026 - 1955 = 71 rokov**. Dom je po vizuálnej stránke obhliadky z verejného priestranstva v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu, ako aj konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

c) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, pretože znalcovi nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1955	7,30*8,70+4,70*1,75	71,74	120/71,74=1,673

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	

	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.1 drevené	90
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7615

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	935

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7615 + 935 * 1,673)/30,1260$	304,70

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1955	71	29	100	71,00	29,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$304,70 \text{ €/m}^2 * 71,74 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	88 682,69
Technická hodnota	29,00% z 88 682,69	25 717,98

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č. 9627

POPIS STAVBY

POPIS STAVBY

Stavba garáže je samostatná stavba vo dvore rodinného domu. Je to jedna miestnosť, využívaná na garážovanie osobného auta. Múry sú tehlové v hrúbke do 30 cm, strop je trámový s podhl'adom, strecha je plochá, v roku 2013 rekonštruovaná, pokrytá plechovou poplastovanou krytinou. Žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie, aj vnútorné omietky sú štukové. Okno je jednoduché, vráta sú plechové, dvere sú drevené rámové. Podlaha je betónová s poterom. Voda je pri umývadle studená, kúrenie je plynovými kachľami v počte 1 ks, elektroinštalácia je svetelná a motorická. Životnosť garáže počítam 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	$4,25 * 7,38 + 0,8 * 0,8$	32,01	$18/32,01 = 0,562$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.2 strešné fólie z plastov	535
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4095

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
23	Kanalizácia	
	23.3 z garáže (1 ks)	40
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (1 ks)	280
25	Vnútorané vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	1335

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4095 + 1335 * 0,562)/30,1260$	160,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$160,83 \text{ €/m}^2 * 32,01 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	20 886,12
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 20 886,12$	8 354,45

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Uličná brána****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličná brána	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 4,057 * 1,00$	1 546,69
Technická hodnota	$8,00\% \text{ z } 1 546,69 \text{ €}$	123,74

2.3.2 Bočný plot**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	9,80m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	19,60m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 9,8m m
Pohľadová plocha výplne: 9,8*2,0 = 19,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bočný plot	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,80m * 7,47 €/m + 19,60m^2 * 20,28 €/m^2) * 4,057 * 1,00$	1 909,61
Technická hodnota	8,00 % z 1 909,61 €	152,77

2.3.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody na parc. č. 5787/1 je vedená od miesta napojenia cez vodomernú šachtu po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu pitnou vodou z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 1980, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 €/bm$
Počet merných jednotiek: 10,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 41,49 €/bm * 4,057 * 1,00	1 683,25
Technická hodnota	8,00 % z 1 683,25 €	134,66

2.3.4 Vodomerná šachta parc. č. 5787/1

Vodomerná šachta na parc. č. 5787/1 sa nachádza na hranici pozemku. Železobetónové vyhotovenie s ocelovým poklopom, slúži pre potreby odpočtu spotreby vody z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 1980, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,4 * 1,4 * 1,6 = 3,14 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta parc. č. 5787/1	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,14 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 4,057 * 1,00	3 239,14
Technická hodnota	8,00 % z 3 239,14 €	259,13

2.3.5 Kanalizačná prípojka parc. č. 5787/1

Prípojka kanalizácie na parc. č. 5787/1 je vedená od rodinného domu s napojením do verejnej kanalizačnej siete. Slúži pre potreby odkanalizovania objektu rodinného domu. Užívanie od roku 1965, predpokladaná životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka parc. č. 5787/1	1965	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	1 610,71
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 1 610,71 \text{ €}$	207,14

2.3.6 Revízná šachta na parc. č. 5787/1

Pred vstupom do domu je revízná šachta betónová s poklopom na kanalizačnej prípojke.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná šachta na parc. č. 5787/1	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 4,057 * 1,00$	1 158,15
Technická hodnota	8,00 % z 1 158,15 €	92,65

2.3.7 Elektrická prípojka na parc. č. 5787/1

NN prípojka na parc. č. 5787/1 je vedená od merného miesta spotreby elektrickej energie vod uličného betónového stĺpa po objekt rodinného domu. Je vzdušnej konštrukcie. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu elektrickou energiou. Užívanie od roku 1970, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. č. 5787/1	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,00$	78,14
Technická hodnota	20,00 % z 78,14 €	15,63

2.3.8 Spevnená plocha

Spevnená plocha je od brány po garáž a chodník pozdĺž bočnej steny garáže.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,8*3,7+1,6*1,2+7,4*0,8 = 44,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,00$	1 544,03
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1\,544,03 \text{ €}$	123,52

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom v meste Nové Zámky, s.č. 9718, parc. č. 5787/1, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky	88 682,69	25 717,98
Garáž s.č. 9627	20 886,12	8 354,45
Uličná brána	1 546,69	123,74
Bočný plot	1 909,61	152,77
Celkom za Ploty	3 456,30	276,51
Vodovodná prípojka	1 683,25	134,66
Vodomerná šachta parc. č. 5787/1	3 239,14	259,13
Kanalizačná prípojka parc. č. 5787/1	1 610,71	207,14
Revízná šachta na parc. č. 5787/1	1 158,15	92,65
Elektrická prípojka na parc. č. 5787/1	78,14	15,63
Spevnená plocha	1 544,03	123,52
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 313,42	832,73
Celkom:	122 338,53	35 181,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

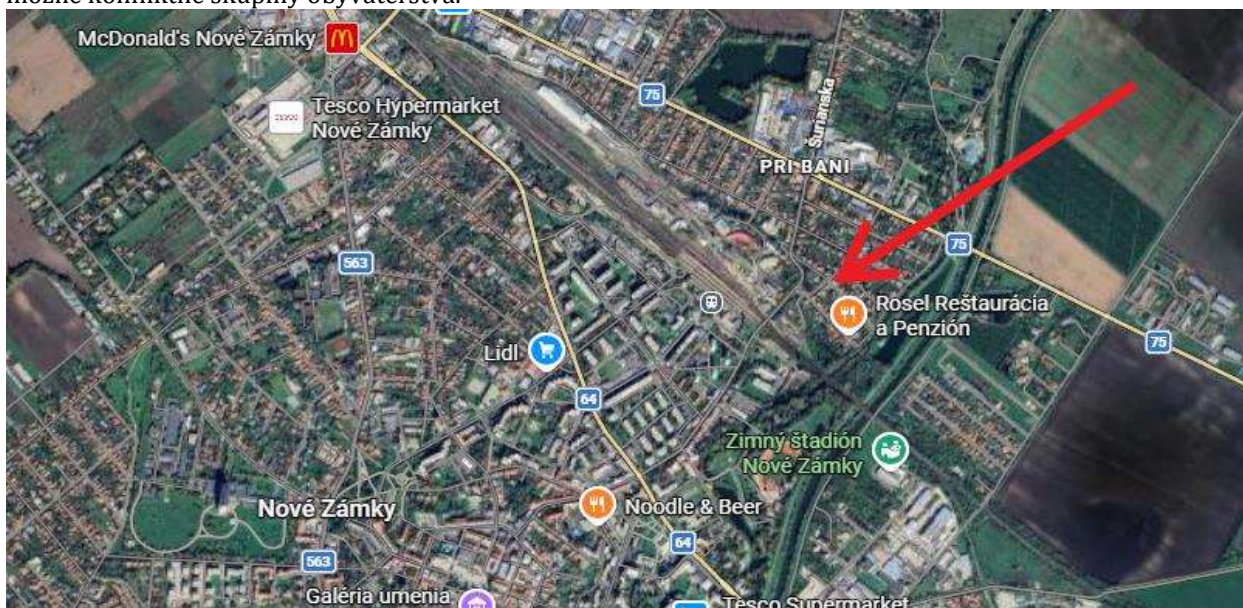
Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, na parcele č. 5787/1. Orientácia obytných miestností domu je na juhovýchod - severozápad. Nové Zámky mesto s 36002 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov.

V bezprostrednom okolí hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy určené na bývanie a čiastočne objekty občianskej vybavenosti. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej širšieho okolia je rovinatý. V dosahu pozemku sú dostupné inžinierske siete – vodovod, elektrina, kanalizácia a plynovod.

Centrum mesta je pešou dostupnosťou približne do 10 minút. V meste sa nachádzajú zariadenia občianskej vybavenosti. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú potraviny, rôzne predajne a služby, reštaurácie, ubytovacie zariadenia.



Mesto nemá vlastnú vlakovú stanicu. Hromadná doprava v meste je zabezpečená autobusovou dopravou s napojením na okresné mesto Nové Zámky. Kvalita životného prostredia v okolí hodnotenej nehnuteľnosti je bez zjavného negatívneho vplyvu. V hodnotenej lokalite sú dostupné všetky inžinierske siete. Pozemok nie je zaťažený nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Nehnuteľnosť sa nachádza v časti, kde sa nevyskytujú možné konfliktne skupiny obyvateľstva.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za Január 2025 je nezamestnanosť v okrese Nové Zámky na úrovni 3,62%. Nehnuteľnosť je problematickou nehnuteľnosťou na základe oznámenia o začatí výkonu záložného práva uvedeného v LV.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sa z dôvodu neprítomnosti vlastníka nedalo potvrdiť, či je rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na LV č. 484 v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803 formou predaja nehnuteľností - parciel registra CKN č. 5787/1, 5787/2, 5787/3, rodinného domu so súpisným číslom 9718 na parcele č. 5787/1 a garáže so súpisným číslom 9627 na parcele č. 5787/2 na dražbe, P-786/2025 - č. zmeny 3615/2025

ČASŤ C: ŤARCHY

Zriadenie záložného práva v prospech ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 35799200 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 32019814/823938104/N1 zo dňa 10.2.2015 na nehnuteľnosť p.č. 5787/1, 5787/2, 5787/3 a stavby súp. č. 9627 na p.č. 5787/2 a súp. č. 9718 na p.č. 5787/1 v celosti - V 628/15

Zmluva o postúpení pohľadávky č. 22551000073 zo dňa 10.07.2025 medzi postupcom: Československá obchodná banka a.s. Bratislava, IČO: 36854140 a postupníkom: EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava, IČO: 35724803 a to zmluvy o zriadení záložného práva č. 32019814/823938104/N1 zo dňa 10.2.2015 na nehnuteľnosť p.č. 5787/1, 5787/2, 5787/3 a stavby súp. č. 9627 na p.č. 5787/2 a súp. č. 9718 na p.č. 5787/1 v celosti - V 628/15, Oznamenie o postúpení pohľadávky zo dňa 13.08.2025, Z-5564/2025 - č.zmeny 2666/2025

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****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 meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

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 mieste 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: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,330	13	4,29
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,200	8	9,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,200	6	7,20
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,330	10	3,30
	nehodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,200	10	12,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,600	8	4,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	187,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 187,05 / 180$	1,039
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 35\ 181,67 \text{ €} * 1,039$	36 553,76 €

3.2 POZEMKY

Všeobecnú hodnotu pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 4842/2004 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 mesta 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 Všeobecnú hodnotu pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 4842/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

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

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

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

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

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

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 LV č. 484****POPIS****Podľa LV č. 484**

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 5787/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 484, v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky
- Pozemok reg. „C“ p.č. 5787/2 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 484, v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky
- Pozemok reg. „C“ p.č. 5787/3 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 484, v Meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 5787/1, 5787/2 A 5787/3 v meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zapísaný na LV č. 484. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, plyn, a kanalizáciu.

Hromadná doprava v meste je zabezpečená mestskou hromadnou autobusovou dopravou, mestom prechádza aj regionálna autobusová doprava.

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

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 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. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5787/1	zastavaná plocha a nádvorie	217,00	1/1	217,00
5787/2	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
5787/3	záhrada	77,00	1/1	77,00
Spolu výmera				326,00

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	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 €/m ² * 7,9853	79,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5787/1	$217,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 258,01
parcela č. 5787/2	$32,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 544,96
parcela č. 5787/3	$77,00 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 123,81
Spolu		25 926,78

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v meste Nové Zámky, s.č. 9718, postavený na parcele č. 5787/1, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 2075/19, 5787/1, 2075/33, 2075/42, 2075/43, podľa výpisu z LV č. 484, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, 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. Všeobecnú hodnotu stanovenú 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	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom v meste Nové Zámky, s.č. 9718, parc. č. 5787/1, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky	26 720,98
Garáž s.č. 9627	8 680,27
Uličná brána	128,57
Bočný plot	158,73
Spolu za Ploty	287,29
Vodovodná prípojka	139,91
Vodomerná šachta parc. č. 5787/1	269,24
Kanalizačná prípojka parc. č. 5787/1	215,22
Revízná šachta na parc. č. 5787/1	96,26
Elektrická prípojka na parc. č. 5787/1	16,24
Spevnená plocha	128,34
Spolu za Vonkajšie úpravy	865,21
Spolu stavby	36 553,76
Pozemky	
LV č. 484 - parc. č. 5787/1 (217 m ²)	17 258,01
LV č. 484 - parc. č. 5787/2 (32 m ²)	2 544,96
LV č. 484 - parc. č. 5787/3 (77 m ²)	6 123,81
Spolu pozemky (326,00 m²)	25 926,78
Všeobecná hodnota celkom	62 480,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	62 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdvatisícpäťsto Eur	

V Bratislave, dňa 15.03.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 484, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 14.03.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 5787/1 v meste Nové Zámky, k.ú. Nové Zámky, okres Nové Zámky, zo dňa 14.03.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 02.02.2026.	A4	1
4.	Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová	A4	2
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 34/2014, zo dňa 15.04.2014, vyhotovený znalcom Ing. Eleonóra Balogová	A4	1
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 24.02.2026	A4	1
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	3
	Spolu		11

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 39/2026

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec